

○所沢市マンション管理適正化推進条例

令和3年12月23日条例第30号

目次

- 第1章 総則（第1条—第9条）
- 第2章 管理状況等の届出（第10条・第11条）
- 第3章 マンションの適正管理（第12条—第19条）
- 第4章 防災・防犯（第20条—第22条）
- 第5章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成（第23条・第24条）
- 第6章 雑則（第25条—第29条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、市内のマンションの管理に関し必要な事項を定めることにより、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を目的とする。

（定義）

第2条 この条例における用語の意義は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「適正化法」という。）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

- （1） マンション管理士等 マンション管理士及びマンションを適正に管理するために必要な知識を有し、かつ、弁護士、建築士等の資格を有するものをいう。
- （2） マンション分譲事業者 宅地建物取引業者であつて、自ら売主として又は売主を代理して新築のマンションを分譲するものをいう。
- （3） 居住者等 現にマンションに居住している者又は使用している者をいう。
- （4） 管理規約等 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第30条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）及び第2項に規定する規約並びに当該規約に基づき定め

る細則等をいう。

- (5) 長期修繕計画 マンション（専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）を除く。）に係る長期的な修繕に関する計画をいう。

(市の責務)

第3条 市は、マンションの管理の適正化を推進するため、マンションの管理状況の調査及び把握に努めるとともに、必要な施策を講ずるものとする。

(管理組合の責務)

第4条 管理組合は、マンションの管理の主体として、適正化法第3条第2項第3号に規定するマンション管理適正化指針、適正化法第3条の2第2項第4号に規定する都道府県等マンション管理適正化指針及びこの条例（以下「マンション管理適正化指針等」という。）の定めるところにより、当該マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならない。

(マンションの区分所有者等の責務)

第5条 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、その専有部分を当該マンションの区分所有者等以外の者に貸与するときは、あらかじめ、その者に対し、管理規約等に定める事項を説明するものとする。

(マンション管理業者の責務)

第6条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた管理事務（次項において「受託事務」という。）を誠実に履行するとともに、マンションの適正な管理に資するため、当該管理組合に対し、当該マンションの管理に関する情報の提供及び助言を行うよう努めなければならない。

- 2 受託事務を行うマンション管理業者は、管理組合が市の行うマンションの管理の適正化を推進するための施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

(マンション管理士等の責務)

第7条 マンション管理士等は、マンションの管理に関し、管理組合の管理者等、マンションの区分所有者等その他のマンションの管理に関わる者の相談に応

じるときは、専門的知識をもって、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。

(宅地建物取引業者の責務)

第8条 宅地建物取引業者は、マンションに係る宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第2号に規定する行為を行うときは、あらかじめ、契約締結を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等、長期修繕計画その他の当該マンションの管理に関する事項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。

(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。

第2章 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。

第3章 マンションの適正管理

(管理組合の運営体制の整備)

第12条 管理組合は、マンションを適正に管理することができるよう、その団体又は法人の運営体制を整備するものとする。

2 管理組合(区分所有法第47条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。))に規定する法人を除く。)は、その運営のために、管理者(区分所有法第25条第1項(区分所有法第66条において準用する場合を含む。))の規定により選任された管理者をいう。)を置くものとする。

(管理規約等の設定)

第13条 管理組合は、マンションの管理の実態に応じた管理規約等を定めるものとする。

(総会の開催)

第14条 管理組合は、少なくとも毎年1回、総会(区分所有法第3条及び第65条に規定する集会をいう。)を開催するものとする。

(名簿等の作成及び保管)

第15条 管理組合は、マンションの区分所有者等及び居住者等の名簿を備え、適正に保管するものとする。

(管理費及び修繕積立金の額の設定等)

第16条 管理組合は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、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及びその徴収方法を定めるものとする。

2 管理組合は、管理費と修繕積立金とを区分して経理するものとする。

(長期修繕計画の作成等)

第17条 管理組合は、長期修繕計画を作成するものとする。

2 管理組合は、マンション(専有部分を除く。)の劣化の状況等を踏まえ、必要に応じ、長期修繕計画を見直すものとする。

3 前条第1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は、長期修繕計画に基づいて定めるものとする。

4 管理組合は、長期修繕計画に基づき、修繕を実施するものとする。

(建替え等の合意形成)

第18条 管理組合は、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又は除却に向けた合意形成を図るよう努めなければならない。

(旧耐震基準のマンションの耐震化)

第19条 昭和56年5月31日以前に建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条の規定に基づく確認を受けたマンションの管理組合は、耐震性を把握するため、建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第2条第1項に規定する耐震診断を行い、必要に応じ、同条第2項に規定する耐震改修を行うよう努めなければならない。

第4章 防災・防犯

(防災への対応)

第20条 管理組合は、防災に関する計画及び災害時において特に支援を要する者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施その他必要な防災体制の整備に努めなければならない。

(防犯への対応)

第21条 管理組合は、マンションの構造に応じた防犯設備の設置及び防犯に係る管理体制の充実を図るよう努めなければならない。

(暴力団等の排除)

第22条 管理組合は、管理規約等に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員及び所沢市暴力団排除条例(平成24年条例第32号)第3条第2項に規定する暴力団関係者の排除に係る規定を定めるものとする。

第5章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成

(居住者等間のコミュニティの形成)

第23条 管理組合及び居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

(地域とのコミュニティの形成)

第24条 管理組合及び居住者等は、地域住民及び自治会等との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

第6章 雑則

(立入調査等)

第25条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又はその職員に当該マンションの敷地に立ち入り、その管理状況を調査させることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(助言及び指導)

第26条 市は、マンション管理適正化指針等に即し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

(勧告)

第27条 市長は、管理組合の運営が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は、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針等に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

(公表)

第28条 市長は、前条の規定による勧告を受けた管理組合の管理者等が、正当な理由なくこれに従わない場合には、その旨並びにマンションの名称及び所在地を公表することができる。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該管理組合の管理者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第29条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 第9条及び第11条の規定は、この条例の施行の日以後に区分所有権（区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権をいう。）の目的である部分を初めて分譲する新築のマンションについて適用する。