

## (仮称) 吹田市マンション管理適正化推進条例及び同施行規則の骨子案

本骨子案においてマンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）を対象としており、他の用語も法の例によります。

### 1 趣旨

法改正により、令和4年（2022年）4月から地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理組合によるマンションの管理に関する計画の認定等が可能となりました。

マンションは私有財産の集合体であることから、本来は区分所有者等で構成される管理組合が主体的に管理を行うべきものです。しかし、一つの建物を複数人が区分して所有するマンションは、維持管理していくうえで多くの課題を有しています。

本市においてマンションは、市内全世帯数のうちの3割を超える世帯が居住する生活の場である一方で、吹田らしいまちを構成してきた資源でもあるため、これを特長と捉え本市の魅力向上を目指しています。しかし、管理組合の担い手不足や管理への無関心などにより管理組合の機能が低下し、マンションが適切に維持管理されなくなると、最終的には管理不全に陥り、吹田市全体に対しても、様々な面において多大な影響を及ぼすことが懸念されます。そのため、既存マンションの管理状況や、新築マンションの管理規約や長期修繕計画等の案について、届出の義務化を規定するため、本条例及び規則を新たに定めるものです。

### 2 条例及び規則の概要

#### (1) 目的

管理組合によるマンションの自律的で適切な管理を推進し、その資産価値の保全や居住環境の確保を図ることに加えて、マンションの周辺環境に対して十分な配慮を促すことにより、市民生活の安定及び本市の魅力の更なる向上に寄与することを目的とします。

#### (2) マンションに関わる各主体の責務

主体	責務
管理組合	マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び市が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力すること。
区分所有者等	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こと。
マンション管理業者	管理組合から委託された事務を誠実に行うとともに、当該管理組合に対して専門的知見から提案又は助言を行うこと。
分譲事業者	分譲後の管理組合の自律的で適切な管理に資するため、管理規約や長期修繕計画等の案を適切に定めること。
宅地建物取引業者	マンションの売買に際しては、当該マンションの管理組合等から提供を受けた情報に基づき、当該マンションの管理状況を十分に説明し理解を得ること。
市	マンションの適正な管理を推進するため、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、必要な施策を講ずること。

### (3) マンション管理状況届出制度

管理組合による自律的で適切な管理を促進するため、全ての管理組合に対し、次のような基本的な項目の届出を5年ごとに義務付けます。改善が必要な状況を把握した場合には、市が積極的に支援を行います。

届出項目		届出する内容の例
マンションの概要		名称、所在地、戸数、新築年月日、駐車場（機械式の台数）
適切な管理に関する事項	管理組合	有無
	管理者等	有無
	管理規約	有無及び最終改正年
	総会	年1回以上の開催の有無及び総会議事録の有無
	管理費	有無
	修繕積立金	有無及び1平方メートル当たりの月額、建替え費用の積立の有無
	修繕の実施状況	修繕の計画的な実施の有無と直近の実施年
連絡先	管理組合理事長、区分所有者（代表者）、マンション管理業者	
その他	耐震性の有無、防災訓練の実施状況、地域との連携の方法	

### (4) 新築マンション管理事項届出制度

新築マンションの管理組合が、自律的で適切な管理をしていくためには、分譲当初に管理規約や長期修繕計画等の案を適切に定めることが必要となります。特に修繕積立金の金額については、一時金、借入れ又は後年の値上げを前提とした設定ではなく、分譲当初から均等積立方式にすることが重要です。そのためには、分譲後に管理組合がマンションの適切な管理を行うことができるよう、分譲事業者に対し、開発手続の段階から協議を行い、分譲時に提案を予定しているマンションの管理に関する項目を事前に届け出ることを義務付けます。

また、必要に応じて、市は報告を求めるとともに助言・指導及び勧告を行います。

届出項目	届出する内容・必要書類の例
マンションの概要	名称、所在地、戸数、分譲開始日、駐車場（機械式の台数）
適切な管理に関する事項	管理の形態、管理費の額、修繕積立金の額、修繕積立金の積立方法
添付書類	管理規約の案、長期修繕計画の案
連絡先	売主、施工者、管理業者
その他	管理組合郵便受けの設置、予備認定の取得の有無

## 3 施行予定日

令和5年（2023年）4月1日