

吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例を次のとおり公布します。

令和5年3月31日

吹田市長 後藤 圭 二

吹田市条例第 3 号

吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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「法」という。）に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めることにより、これらに基づく施策を推進し、管理組合によるマンションの自律的かつ適正な管理、マンションの資産価値の保全及び居住環境の確保を図るとともに、周辺環境への配慮を促し、もって市民生活の安定及び本市の魅力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、法の例による。

(市の責務)

第3条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 市は、マンションの管理の適正化に資するため、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合の責務)

第4条 管理組合は、マンション管理適正化指針及び吹田市マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、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よう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。

(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を誠実に行わなければならない。

2 マンション管理業者は、専門的な知識経験に基づき、管理事務の委託を受けた管理組合に対し、マンションの管理に関する事項について必要な助言等を行うよう努めなければならない。

(新築マンション分譲事業者の責務)

第7条 新たに建築したマンションを分譲する者(以下「新築マンション分譲事業者」という。)は、分譲後のマンションの適正な管理に資するため、当該マンションに係る維持及び修繕に関する計画案の策定その他のマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する理解の増進に資するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

2 新築マンション分譲事業者は、前項の維持及び修繕に関する計画案の策定に当たっては、市長が定める基準に準拠する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、マンションの区分所有権及び敷地利用権(以下この条において「区分所有権等」という。)の売買若しくは交換をするとき又は区分所有権等の売買若しくは交換の代理若しくは媒介をするときは、当該区分所有権等を取得することとなる者に対し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの管理に関する理解の増進に努めなければならない。

(建築予定のマンションの概要の届出)

第9条 新たにマンションを建築する事業を行おうとする者は、事業に着手する前に、当該マンションの所在地その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。

(新築マンションの管理に係る事項の届出等)

第10条 新築マンション分譲事業者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、分譲時に提案を予定しているマンションの管理に係る事項その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。

2 前項の届出書には、分譲時に提案を予定している長期修繕計画書その他の規則で定める書類を添付しなければならない。

3 市長は、新築マンション分譲事業者が第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう指導することができる。

4 市長は、新築マンション分譲事業者が前項の規定による指導を受けてもなお第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう勧告することができる。

(新築マンション分譲事業者に対する勧告等)

第11条 市長は、前条第1項の規定による届出があった場合において、当該届出の内容が当該マンションを適正に管理する上で十分でないとき認めるときは、当該届出を行った新築マンション分譲事業者に対し、マンションの適正な管理のための措置に関し必要な助言及び指導をすることができる。

2 市長は、前項の規定による助言及び指導を受けた新築マンション分譲事業者が、

正当な理由がなく、当該助言及び指導に係る措置を講じなかったときは、当該新築マンション分譲事業者に対し、当該措置を講ずるよう勧告することができる。

(マンションの管理状況の届出等)

第12条 管理組合の管理者等（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の代表者。以下同じ。）は、マンションの管理を開始したときは、規則で定めるところにより、管理組合の管理者等の氏名及び連絡先その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定による届出をした管理組合の管理者等は、当該届出事項のうち規則で定める事項に変更があったときは、速やかに、当該変更に係る届出書を市長に提出しなければならない。

3 第1項の規定による届出をした管理組合の管理者等は、規則で定めるところにより、定期的に、マンションの適正な管理の実施状況を把握するために必要な事項として規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。

4 第10条第3項及び第4項の規定は、前3項の規定による届出について準用する。

(管理組合の管理者等に対する勧告等)

第13条 市長は、マンションの管理が適正に行われていないと認めるときは、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。

2 市長は、前項の規定による助言及び指導をした場合において、マンションの管理の適正化が図られていないと認めるときは、当該助言及び指導を受けた管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(立入検査等)

第14条 市長は、前条の規定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、第12条第1項又は第3項の規定による届出に係る事項に関し報告を求め、又はその職員に、管理組合の事務所等に立ち入り、当該届出に係る事項に関し質問させ、帳簿、書類その他の物件を調査させることができる。

2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和5年7月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の際現にマンションの管理を行っている管理組合の管理者等は、

規則で定めるところにより、第12条第1項に規定する事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。

- 3 前項の規定による届出は、第12条第1項の規定による届出とみなし、同条第2項から第4項までの規定を適用する。