

## (仮称) 吹田市マンション管理適正化推進条例の制定について

### 1 条例制定の目的

マンションの管理に関する必要な事項を定めることで、適切な管理の促進だけでなく良好な居住環境の形成並びに本市の魅力のさらなる向上に寄与することを目的とします。

### 2 条例の主な内容

#### (1) マンションに関わる各主体の責務

マンションは私有財産の集合体であり、マンション管理の主体は区分所有者等で構成される管理組合です。一方でマンションの維持管理には法的・技術的な専門知識が必要とされることから、管理組合は問題に応じ専門家の支援を得ながら主体性をもって適切な対応をすることが重要です。また、事業者等に対しても責務を規定することで、誠実な業務が行われることを期待して、条例の目的と用語の定義に続いて各主体の責務について規定します。

- 所有者等
- 事業者等
- 市 など

#### (2) 届出制度の義務化による管理水準の低いマンションの把握

国による管理計画認定制度が始まりましたが、申請は任意であり管理状況の全体的な把握に直結するものではないことから、管理状況について基本的な項目の届出を義務付けることで、管理水準の低いマンションの把握を進めます。

届出項目は以下のような項目を想定しています。

- 管理組合の有無
- 管理者等の有無
- 管理規約の有無及び最終改正年
- 年1回以上の総会開催の有無及び総会議事録の有無
- 管理費の有無
- 修繕積立金の有無及び修繕積立金の1平方メートル当たりの月額
- 修繕の計画的な実施の有無と直近の実施年 など

### (3) 管理不全マンションの予防

マンションが管理不全に陥ることを予防するためには、既存のマンションを対象とした取組だけでなく、新たに建設されるマンションへの予防的な取組について条例で規定することも重要です。

- 開発手続等における届出制度
- 修繕積立金の均等積立方式への誘導 など

### (4) 条例の効果的な推進に必要な項目

管理組合による適切な管理のために、その管理状況に応じた支援制度や助言・指導が必要です。

- 専門家・関係機関との連携による支援制度
- 助言・指導・勧告の実施