

(仮称) 吹田市マンション管理適正化推進条例の骨子案 (事務局案)

1 条例制定の背景

マンションは国民の1割以上が居住する持家として都市部を中心に定着しており、築40年を超える高経年マンションの急増が今後見込まれています。その様々な課題に対応するため、令和4年(2022年)4月に改正マンション管理適正化法が施行され、地方公共団体による計画の策定や、管理者等への助言、指導及び勧告、管理計画の認定制度等が可能となりました。

本市では、千里ニュータウン開発時とほぼ同じ昭和30年代後半からマンションの供給が始まりました。平成20年(2008年)の37,780戸から平成30年(2018年)までの10年間に市内のマンション戸数は1.5倍に急増し、55,700戸となりました。これを割合にすると全体の32.5%を占め、全国の市町村で3位となっています。本市においても、マンションの管理の適正化を一層推進するため、令和4年(2022年)4月に吹田市マンション管理適正化推進計画を策定しました。

マンションの維持管理は、区分所有者や管理組合が主体となることが基本ですが、法的・技術的な専門知識が必要とされ、分譲会社や管理会社に任せきりにならない自律的な管理は容易ではありません。マンションが適切に維持管理されない場合、安全面・景観面で周辺の居住環境に与える影響が大きく、管理不全に陥ると居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を及ぼすことも考えられます。そして、そのような状況になると吹田市全体の魅力にも多大な影響を及ぼしかねません。

マンションは吹田らしいまちを構成してきた重要な社会的資産であるため、管理組合が主体として適正な管理を行い、その資産価値を維持することで周辺の快適な居住環境の確保や、(7)居住者間等及び地域とのコミュニティ形成を図るなど、社会的機能を果たすことも期待されています。

今後は高経年マンションの増加により、建物や設備の老朽化、区分所有者の高齢化などが見込まれるほか、現在はまだ新しいマンションにおいても数十年後には同様の課題が重くのしかかることが明白であることから、本市においてもマンションの管理の適正化を一層推進するため、本条例を制定するものです。

2 条例制定の目的

マンションの管理状況や分譲計画の届出制度等、マンションの管理に関する必要な事項を定めることにより、管理組合によるマンションの適正な管理の推進とともに、マンションにおける良好な住環境の形成を図り、ひいては(8)マンションの社会的機能を向上させ、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。

3 条例の主な内容

(1) マンションに関わる各主体の責務

主体	責務
管理組合	マンション管理の主体としてマンションを適切に管理するとともに、 (8) <u>マンションの社会的機能の向上</u> に向けて取り組むよう努める。
区分所有者等	管理組合の一員としての役割を適切に果たす。
(2) <u>管理業者</u>	マンション管理組合から委託を受けた管理事務を誠実に行うよう努める。管理組合に対し必要な支援を行う。
(2) <u>分譲事業者</u>	管理組合の設立及び分譲後の円滑な運営のため、(3) <u>管理規約等及び長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金の算定の基礎を適切に定め</u> 、あらかじめ買主に対して当該案の内容を提示して十分説明し理解を得るよう努める。 修繕積立金を設定するにあたっては、均等積立方式にするよう努めなければならない。
(2) <u>宅建業者</u>	契約締結予定者に対し、管理規約等、長期修繕計画その他当該マンションの管理に関する事項について十分説明し理解を得るよう努める。
市	管理状況の把握に努めるとともに必要な施策を講ずる。

(2) 届出制度の義務化によるマンションの管理の実態の把握

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ありません。マンションの管理の実態を把握するため、市内のマンションの管理組合の管理者等に対し、管理状況について基本的な項目の届出を義務付けます。

届出項目	内容
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
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
その他必要な項目	(1) <u>耐震性</u> 、(5) <u>建替え費用の積立の有無</u> 、(7) <u>自治会への加入の方法</u>

(3) 管理不全マンションの発生予防

マンションが管理不全に陥ることを予防するために、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として、事業者に対する届出制度について条例で規定します。

マンション分譲計画届出制度

届出項目	内容・必要書類等
マンションの概要	戸数、機械式駐車場の有無、管理組合郵便受けの設置
事業者等	売主、施工者、管理業者
管理方法	管理の形態、管理費の額、修繕積立金の額
添付書類	(4)管理規約の案、長期修繕計画の案など
その他	予備認定の取得の有無、修繕積立金の積立方法 など

(4) 市の実施する施策

施策	基準
(9)立入り調査	届出制度に必要な場合等
助言・指導	管理組合が十分に機能していないと考えられる場合
勧告	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場合

4 管理適正化推進のための支援制度

管理状況の届出等によりマンションの管理の実態の把握に努め、必要なマンションへ支援や指導・助言を行います。また、マンションの管理にあたっては、合意形成の難しさ、権利関係の複雑さ、建物の構造上の技術的判断などの難しさ等に関して専門的な知識を必要とする問題も多いため、専門家や関係機関と連携して支援を行います。

専門家・関係機関との連携による支援制度の実施

施策	内容
情報提供・啓発	セミナー、相談会の実施の継続・拡充
(6)合意形成の支援	(9)個別訪問や専門家派遣制度の実施