

吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の制定について

マンション管理に関わる者の責務を明らかにするとともに、届出制度等マンションの管理に関して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自律的で適切な管理を推進するため、条例を制定するものです。

※本条例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)を対象とします。

1 制定の趣旨

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、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る恐れがあります。特に本市では、市内全世帯数のうちの3割を超える世帯がマンションに居住しているため、管理不全のマンションが発生すると、本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、マンションの管理に関する届出の義務化を規定し、管理組合によるマンションの自律的で適正な管理を推進するため、本条例及び規則を新たに定めるものです。

2 制定の内容

(1) 責務

マンションの管理には専門的知識を要する事項が多いため、それぞれが役割を認識するとともに、相互に連携して取組みを進めることが重要です。

- ・市
- ・所有者(管理組合、マンションの区分所有者等)
- ・事業者(マンション管理業者、新築マンション分譲事業者、宅地建物取引業者)

(2) 新築マンションの管理に関する事項の届出

分譲後に管理組合が適切な管理を行うために、分譲事業者に対し開発手続の段階から協議を行い、分譲時に購入予定者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。

- ・マンションの概要(名称、所在地、戸数など)
- ・管理に関する計画の案(添付書類:管理規約及び長期修繕計画の案など)

(3) マンションの管理状況の届出

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、基本的な項目の届出を義務付けます。

- ・マンションの概要（名称、所在地、戸数など）
- ・管理組合の運営状況（管理規約の有無、総会の開催状況など）
- ・建物の修繕に関する計画（長期修繕計画の有無、修繕の実施状況など）

3 施行期日等

令和5年（2023年）4月1日から施行します。ただし、2（2）新築マンションの管理に関する事項の届出及び（3）マンションの管理状況の届出に関する規定は、同年7月1日から施行します。