

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例の骨子案

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。

本市において分譲マンションは、市内全世帯数のうちの36%を超える世帯が居住する生活の場である一方で、芦屋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、芦屋市全体に対しても、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。このことから令和5年7月に策定した「芦屋市マンション管理適正化推進計画」の「マンション管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項」に記載のとおりマンションの管理状況等について、届出の義務化を規定するため、本条例を新たに定めるものです。

2 条例の概要

(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、10戸以上のマンションの管理組合に対し、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。適正な管理が行われていないと認めるときは、市が助言、指導、勧告、公表及び立入検査をすることができるものとします。また、届出された内容は希望により芦屋市ホームページに掲載を行うようにします。

<届出を予定している項目>

○マンションの概要

名称、所在地、戸数、併設用途、新築年月日、駐車場の台数、管理形態

○適切な管理に関する事項

管理組合の有無、管理規約の有無等、管理者等の有無等、総会の開催状況等、管理費の有無等、修繕積立金の有無及び額等、大規模な修繕の実施状況、長期修繕計画の有無等、名簿の有無等

○その他

耐震性能の有無等、情報開示の希望の有無、管理組合宛の郵送先

(3) マンションに関わる各主体の責務

○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とします。

○マンションの区分所有者等

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とします。

○管理組合（マンションの管理を行う法に規定する団体又は法人）

マンションの管理主体として、適正に管理するよう自ら努めることとします。

○管理者等（マンションの管理者又は理事）

マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めることとします。

○マンション管理士（専門的知識をもって、管理組合の運営やマンション管理に関し、区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他援助を行うことを業務とする者）

専門的知識をもって、管理組合の関係者の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を誠実にを行うよう努めることとします。

○マンション管理業者（法の登録を受けてマンション管理業を営む者）

管理組合から委託された事務を誠実にを行うとともに、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よう努めることとします。

○マンション分譲事業者（マンションを建設し分譲しようとする者）

あらかじめ分譲しようとするマンションの管理組合を円滑に運営することができるように、管理規約及び長期修繕計画の案並びに修繕積立金の算定の基礎等を適切に定めるよう努めることとします。

○宅地建物取引業者

マンションの売買に際し、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適正管理に関する理解の増進に努めることとします。

3 施行予定日

令和6年（2024年）7月1日