

第26号議案

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制定について

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例を別紙のように定める。

令和6年2月16日提出

芦屋市長 高 島 峻 輔

提案理由

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し、この条例を制定しようとするもの。

芦屋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、法に定めるもののほか、次に定めるところによる。

- (1) マンション分譲事業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者であつて、新たに建設されたマンションの分譲（委託を受けて行う分譲を含む。）を行うものをいう。
- (2) 管理規約 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第30条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する規約をいう。
- (3) 長期修繕計画 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第110号）第1条の2第1項第2号に規定する長期修繕計画をいう。
- (4) 専有部分 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。
- (5) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及び同法第77条第2項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（平成13年政令第238号）第16条で規定するもの及び宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第8条で規定する信託会社を含

む。)をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、市内の全てのマンションについて適用する。

(市の責務)

第4条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、マンションの管理状況等の把握に努めるとともに、マンションの管理の適正化の推進に関する情報及び資料の提供その他の必要な施策を講ずるものとする。

(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るものとする。

2 マンションの区分所有者等は、市が実施す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ものとする。

(管理組合の責務)

第6条 管理組合は、マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、マンションにおける良好な居住環境の維持向上に資するよう努めるものとする。

2 管理組合は、市が実施す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ものとする。

(管理者等の責務)

第7条 管理者等は、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ものとする。

2 管理者等は、市が実施す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ものとする。

(マンション管理士の責務)

第8条 マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、マンションの区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を誠実に行うよう努めるものとする。

2 マンション管理士は、市が実施す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ものとする。

(マンション管理業者の責務)

第9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を行うよう努めなければならない。

- 3 マンション管理業者は、市が実施す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ものとする。

(マンション分譲事業者の責務)

第10条 マンション分譲事業者は、マンションを分譲しようとするときは、あらかじめ、当該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するため、当該マンションの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その他これらに関連する事項（次項において「管理規約等」という。）を適切に定めるよう努めるものとする。

- 2 マンション分譲事業者は分譲されるマンションの専有部分を購入する者又は購入しようとする者に対し、管理規約等の案の内容を説明し、理解を得るよう努めるものとする。

- 3 マンション分譲事業者は、市が実施す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ものとする。

(宅地建物取引業者の責務)

第11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適正管理に関する理解の増進に努めるものとする。

(マンションの管理状況の届出等)

第12条 管理組合（規則で定める管理組合を除く。）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、規則で定めるマンションの管理状況に関する事項について、定期的に、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 市長は、管理組合の管理者等が第1項の規定による届出をしないときは、当該管理組合の管理者等に対し、届け出るよう指導し、又は勧告することができる。

- 4 市長は、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、当該管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

(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。

3 市長は、前項の規定による勧告を受けた管理組合の管理者等が、正当な理由なくこれに従わない場合には、当該マンションの名称及び所在地等を公表することができる。

4 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、当該管理者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(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項及び第2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。

3 第1項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(情報開示)

第15条 管理組合の管理者等は、第12条第1項及び第2項の規定による届出の際に、届出項目について、市のホームページへの掲載に対する意思を申告するものとする。

2 市長は、管理組合自らの適正管理への取組を促進するため、前項の申告に基づき市のホームページへの掲載等により情報を開示する。ただし、届出内容について市長が著しく不相当であると認める場合はこの限りではない。

(補則)

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、令和6年7月1日から施行する。

参 照

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制定要綱

1 制定の趣旨

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し、この条例を制定しようとするもの。

2 制定の内容

(1) 定義（第2条関係）

この条例における用語の意義は、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。）に定めるもののほか、次に定めるところによる。

ア マンション分譲事業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者であつて、新たに建設されたマンションの分譲（委託を受けて行う分譲を含む。）を行うものをいう。

イ 管理規約 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第30条第1項（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する規約をいう。

ウ 長期修繕計画 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の2第1項第2号に規定する長期修繕計画をいう。

エ 専有部分 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。

オ 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及び同法第77条第2項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令第16条で規定するもの及び宅地建物取引業法施行令第8条で規定する信託会社を含む。）をいう。

(2) 適用範囲（第3条関係）

この条例は、市内の全てのマンションについて適用する。

(3) 市の責務（第4条関係）

市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、マンションの管理状況等の把握に努めるとともに、マンションの管理の適正化の推進に関する情報及び資料の提供その他の必要な施策を講ずるものとする。

(4) マンションの区分所有者等の責務（第5条関係）

ア 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るものとする。

イ マンションの区分所有者等は、市が実施す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ものとする。

(5) 管理組合の責務（第6条関係）

ア 管理組合は、マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、マンションにおける良好な居住環境の維持向上に資するよう努めるものとする。

イ 管理組合は、市が実施す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ものとする。

(6) 管理者等の責務（第7条関係）

ア 管理者等は、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ものとする。

イ 管理者等は、市が実施す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ものとする。

(7) マンション管理士の責務（第8条関係）

ア マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、マンションの区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を誠実に行うよう努めるものとする。

イ マンション管理士は、市が実施す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ものとする。

(8) マンション管理業者の責務（第9条関係）

ア 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。

イ 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を

行うよう努めなければならない。

ウ マンション管理業者は、市が実施す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ものとする。

(9) マンション分譲事業者の責務（第10条関係）

ア マンション分譲事業者は、マンションを分譲しようとするときは、あらかじめ、当該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するため、当該マンションの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その他これらに関連する事項（イにおいて「管理規約等」という。）を適切に定めるよう努めるものとする。

イ マンション分譲事業者は分譲されるマンションの専有部分を購入する者又は購入しようとする者に対し、管理規約等の案の内容を説明し、理解を得るよう努めるものとする。

ウ マンション分譲事業者は、市が実施す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ものとする。

(10) 宅地建物取引業者の責務（第11条関係）

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「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適正管理に関する理解の増進に努めるものとする。

(11) マンションの管理状況の届出等（第12条関係）

ア 管理組合（規則で定める管理組合を除く。）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、規則で定めるマンションの管理状況に関する事項について、定期的に、届出書を市長に提出しなければならない。

イ アの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。

ウ 市長は、管理組合の管理者等がアの届出をしないときは、当該管理組合の管理者等に対し、届け出るよう指導し、又は勧告することができる。

エ 市長は、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、当該管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

(12) 管理組合の管理者等に対する勧告等（第13条関係）

ア 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。

イ 市長は、アの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。

ウ 市長は、イの勧告を受けた管理組合の管理者等が、正当な理由なくこれに従わない場合には、当該マンションの名称及び所在地等を公表することができる。

エ 市長は、ウの公表をしようとするときは、あらかじめ、当該管理者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(13) 立入検査等（第14条関係）

ア 市長は、(12)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、(11)ア及びイの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。

イ アの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。

ウ アの立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(14) 情報開示（第15条関係）

ア 管理組合の管理者等は、(11)ア及びイの届出の際に、届出項目について、市のホームページへの掲載に対する意思を申告するものとする。

イ 市長は、管理組合自らの適正管理への取組を促進するため、アの申告に基づき市のホームページへの掲載等により情報を開示する。ただし、届出内容について市長が著しく不適當であると認める場合はこの限りではない。

3 施行期日

令和6年7月1日

芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例施行規則（未定稿）

（趣旨）

第1条 この規則は、芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例（令和6年芦屋市条例第 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則における用語の意義は、条例の例による。

（マンションの管理状況の届出）

第3条 条例第12条第1項の規則で定める管理組合は、人の居住の用に供する独立部分が9戸以下のマンションの管理組合とする。

2 条例第12条第1項の届出は、マンション管理状況届出書により行うものとし、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める時期に市に提出する。

- (1) マンションがこの条例の適用を受けることとなったとき 適用後の最初の9月末日
- (2) マンションが分譲されたとき 最初に管理組合の総会が開催された後の9月末日
- (3) 前2号の規定による届出が既になされているとき 当該届出をする年（第1号又は第2号の届出の日から起算して5年以内ごと）の9月末日

3 条例第12条第2項の規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- (1) マンションの名称
- (2) 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）の氏名及び連絡先
- (3) 管理形態

（立入調査員証）

第4条 条例第14条第2項の身分を示す証明書は、立入調査員証とする。

附 則

この規則は、令和6年7月1日から施行する。

<マンション管理状況届出書により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