

# 大府市マンションの管理の適正化の推進に関する条例(案)の制定に伴う パブリックコメントの実施について

## 1. 条例制定の背景

令和4年4月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、適切な管理計画を有するマンションを認定する制度が開始されたことを受け、本市においても、令和4年10月にマンション管理適正化計画を策定するとともに、認定事務を開始しました。

しかしながら、マンションは複数人が区分して所有する性質上、維持管理していく上で多くの課題を有しています。その詳細としては、現在、市内には築40年以上の高経年マンションは5棟ですが、10年後には20棟と4倍に急増し、20年後には64棟になります。管理が不適切な状態で高経年マンションとなった時には、外壁の剥落、雨漏り等建物への深刻な支障が生じ、劣化した躯体の維持が難しくなってしまいます。所有者の高齢化、世代交代等による管理組合運営への支障も想定されます。

本市は、市等の責務を明らかにするとともに、適正化を推進する措置を講ずるため、本条例を制定し、サステナブル健康都市おおぶとして、良好な居住環境を形成し、市民生活の安定・向上及び市街地環境の維持を目指します。

## 2. 市内におけるマンションの概要

令和5年9月末現在における市内のマンションの概要として、築20~29年(平成6年~平成15年竣工)のマンションが44棟と5割を占めており、今後20年以内に高経年マンションとなっていきます。100戸以上のマンションは全体の約1割と少なく、29戸以下のマンションが全体の約4割となっています。

## 3. 現状の課題認識と基本的な方針

令和3年度に愛知県がアンケート調査を実施しました。その後、本市では、令和5年7~9月に回答の無かったマンション管理組合等に対してアンケート調査を実施しました。その結果、約8割のマンションから回答を得ました。

アンケート調査によるマンションの管理状況の実態把握調査の結果により、以下のとおり、市内のマンション管理について課題が考えられます。

課題	方針
任意のアンケートでは、4回アンケートを送付したにも関わらず、未回答の物件が15件(約2割)ある。	市内に存するマンションの管理状況等の現状把握を行うための仕組みが必要。 管理組合又は管理会社が適正にマンションを管理していない可能性があるため、助言、指導が必要。
管理組合はあるが、築30年以上のマンションにおいて、自主管理の物件が2件ある。	今後の維持管理において空家対策、取壊し補助等の支援が必要。
長期修繕計画の計画期間が14年以下、又は定めていない物件が11件ある。	今後維持管理において支障が生じる可能性があるため、助言、指導が必要。
修繕積立金の算定根拠が、長期修繕計画に基づいていない物件が17件ある。	今後修繕時の金額不足が想定されるため、助言、指導が必要。
マンションの管理状況について、区分所有者まで理解されているのか不明である。	マンションに関わる者の意識付けのため、助言、指導が必要。

#### 4. 条例の概要

##### (1) マンションの管理に関わる者の責務

主体	責務
市	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの管理の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施策を総合的かつ計画的に策定し、実施するものとする。</li> <li>・施策の実施に当たっては、関係団体との連携を図り、必要な協力を求めるものとする。</li> <li>・マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合又は区分所有者等に対し、情報の提供その他の必要な支援を行うものとする。</li> </ul>
区分所有者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合を構成する一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。</li> <li>・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よう努めなければならない。</li> </ul>
管理組合	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備する等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努めなければならない。</li> <li>・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。</li> </ul>
管理者等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行わなければならない。</li> <li>・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。</li> </ul>
マンション管理士	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、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適正に行うよう努めなければならない。</li> <li>・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よう努めなければならない。</li> </ul>
マンション管理業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの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。</li> <li>・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よう努めなければならない。</li> </ul>
マンション分譲事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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（以下「管理規約等の案等」という。）を適切に定めるよう努めなければならない。</li> <li>・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、管理規約等の案等の内容を説明し、理解を得るよう努めなければならない。</li> <li>・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よう努めるものとする。</li> </ul>

宅地建物取引業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの区分所有権及び敷地利用権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管理に関する理解の増進に努めるものとする。</li> <li>・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よう努めるものとする。</li> </ul>
----------	---

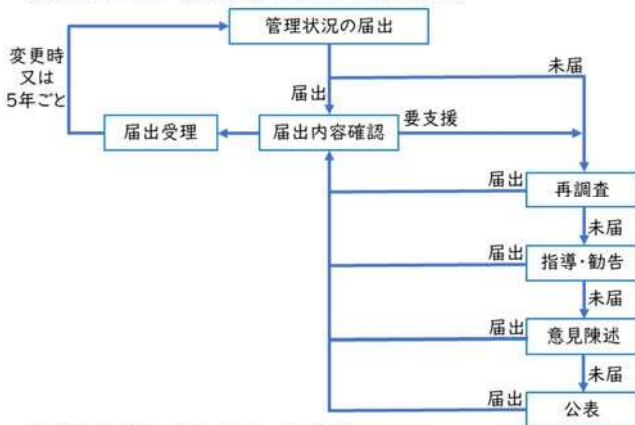
(2) マンション管理状況届出制度

(A)管理者等には、管理組合による自律的で適正な管理を促進するため、全ての管理組合に対し、5年ごとに(届出内容に変更がある場合は、その都度)、当該マンションの管理組合の運営状況その他のマンションの管理に関することの届出を義務付けます。また、(B) マンション分譲事業者にも、分譲前に、当該マンションの管理方針に関することの届出を義務付けます。

これらの届出がされない場合には、市が、必要な助言、指導又は勧告を行い、正当な理由なく勧告に従わなかったときは、その旨を公表できることとします。

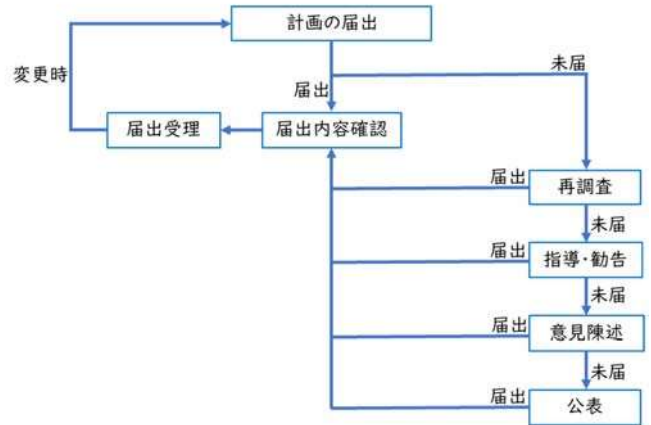
(A) 管理者等の場合

既存マンション(条例施行から90日以内)  
新築マンション(管理者等の選任から30日以内)



※条例施行後にダイレクトメールで周知

(B) マンション分譲事業者の場合(分譲契約前)



※大府市開発等事業の手続及び基準等に関する条例の手続時に周知

(3) 立入調査等

マンションの管理の状況等を把握するため必要がある場合は、この条例の施行に必要な限度において、管理者等に対し、必要な報告を求めたり、資料を提出させたり、又はマンションその他管理組合の運営に係るのある場所への立入調査を行うことができることとします。

(4) 管理組合の講ずべき措置

管理組合に対し、次の措置を行うことを努めるよう求めます。

- ・管理者の選任
- ・管理規約の設定と必要に応じた見直し
- ・長期修繕計画の作成と定期的見直し
- ・マンションの修繕の計画的な実施

## 5. 施策

条例制定と合わせ、マンション管理士による無料相談会の開催やアドバイザーの派遣等の施策の実施を検討し、管理組合や管理者等への支援体制の構築を図ります。

## 6. 今後のスケジュール

令和5年11月16日 議案説明会

令和5年11月28日～12月28日 パブリックコメント

令和6年 2月22日 大府市マンションの管理の適正化の推進に関する条例(案)の市議会上程

令和6年 4月 1日 条例施行