

大府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に関し、市等の責務を明らかにするとともに、マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、良好な居住環境の確保を図り、もって市民生活の安定及び向上並びに市街地の環境の維持に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 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。)第2条第1号に規定するマンションをいう。
- (2) 区分所有者等 法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (3) 管理組合 法第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- (4) 管理者 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25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。)の規定により選任された管理者をいう。
- (5) 管理者等 法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (6) マンション管理士 法第2条第5号に規定するマンション管理士をいう。
- (7) マンション管理業者 法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。
- (8) マンション分譲事業者 宅地建物取引業者であつて、新築のマンションの分譲(委託を受けて行う分譲を含む。)を行うものをいう。
- (9) 宅地建物取引業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者をいう。
- (10) 管理規約 区分所有法第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。
- (11) 長期修繕計画 マンションの修繕に関する長期の計画をいう。

(市の責務)

第3条 市は、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。

2 市は、前項の施策の実施に当たっては、関係者との連携を図り、必要な協力を求めるものとする。

3 市は、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。

(区分所有者等の責務)

第4条 区分所有者等は、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。

2 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よう努めなければならない。

(管理組合の責務)

第5条 管理組合は、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。

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6条 管理者等は、マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行わなければならない。

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7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、管理組合、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。

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よう努めなければならない。

(マンション管理業者の責務)

第8条 マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた法第2条第6号に規定する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、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。

(マンション分譲事業者の責務)

第9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。

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（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。）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。

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よう努めるものとする。

（宅地建物取引業者の責務）

第10条 宅地建物取引業者（マンション分譲事業者を除く。次項において同じ。）は、マンションの区分所有権及び敷地利用権（以下この項において「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管理に関する理解の増進に努めるものとする。

2 宅地建物取引業者は、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よう努めるものとする。

（マンション管理適正化推進計画）

第11条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、法第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画として、大府市マンション管理適正化推進計画を作成するものとする。

2 市は、大府市マンション管理適正化推進計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（管理者等による届出）

第12条 管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該マンションの区分所有者等を代表する者として市長が適当と認めるものとする。以下同じ。）は、管理者等となった日から30日以内に、規則で定めるところにより、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であって規則で定める事項を市長に届け出なければ

ばならない。

2 前項の規定による届出をした管理者等は、当該届出に係る事項に変更があったときは、その日から30日以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

3 第1項の規定による届出をした管理者等は、規則で定めるところにより、5年ごとに、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であつて規則で定める事項を市長に届け出なければならない。

4 第2項の規定は、前項の規定による届出について準用する。

(管理者等に対する調査等)

第13条 市長は、マンションの管理の状況等を把握するため必要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該マンションの管理者等に対し、必要な報告を求め、若しくは資料を提出させ、又は当該職員に、当該マンションその他その管理組合の運営に関係のある場所に立ち入り、必要な帳簿書類、施設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調査をする職員は、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。

(マンション分譲事業者による届出)

第14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、規則で定めるところにより、当該マンションの管理方針に関することであつて規則で定める事項を市長に届け出なければならない。

2 前項の規定による届出をしたマンション分譲事業者は、当該届出に係る事項に変更があったときは、速やかに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。

(助言、指導及び勧告)

第15条 市長は、管理者等又はマンション分譲事業者が、正当な理由なく第12条又は前条の規定による届出を行わなかったと認めるときは、その者に対し、相当の期間を定めて当該届出を行うべきことを指導し、又は勧告することができる。

2 前項の規定によるもののほか、市長は、マンションの管理の適正化を図るため必要があると認めるときは、管理者等に対し、当該管理者等が講ずべき措置について必要な助

言、指導又は勧告をすることができる。

(公表)

第16条 市長は、前条第1項の規定による勧告をした場合において、当該勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わなかったときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対しその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。

(管理組合の講ずべき措置)

第17条 管理組合（区分所有法第47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。）に規定する法人を除く。）は、その運営のために、管理者を置くよう努めなければならない。

第18条 管理組合は、マンションを適正に管理するため、次に掲げる措置を講ずるよう努めなければならない。

- (1) 管理規約の設定
- (2) 管理規約の必要に応じた見直し
- (3) 長期修繕計画の作成
- (4) 長期修繕計画の定期の見直し
- (5) マンションの修繕の計画的な実施

(委任)

第19条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和6年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 施行日に現に管理者等である者は、施行日から90日以内に、第12条第1項に規定する事項を市長に届け出なければならない。

(検討)

3 市は、この条例の施行後5年を経過した場合において、この条例の施行の状況につい

て検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な見直しを行うものとする。