1. 第62号議案 神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例の件

1. 制定の背景・理由

- ・ マンション※1は戸建て住宅と比べて規模が大きく、管理状況が周辺地域へ与える影響も大きいことから、適正管理を促進することは公共性・公益性の観点からも重要である。
- ・ 本市では、令和3年に「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱」を策定し、任意によるマンションの管理状況の「届出」「情報開示」制度の運用を開始した。
- ・ 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「マンション管理適正化法」という。）が改正され、令和4年4月より、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、管理組合の管理者等への助言、指導、勧告及び管理計画の認定等が可能となり、本市では令和4年6月に「神戸市マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理の適正化の取組を推進してきた。
- ・ 建物と居住者の「2つの老い」が進行する等の社会経済情勢の変化に鑑み、今後はマンションの分譲時から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理及び再生の円滑化等を図ることが必要となる。
- ・ マンションの管理の適正化の取組を更に推進するため、これまで任意制度として運用していた管理状況の届出の義務化等について定める「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例」を制定する。

※1) 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの。
一般的に、「分譲マンション」という。

2. 制定の概要

(1) マンションに関わる各主体の責務（第3条～第10条関係）

- ・ 市、管理組合、マンションの区分所有者等、管理組合の管理者等、マンション管理業者、マンション管理士、宅地建物取引業者及びマンション分譲事業者の責務を規定する。

(2) 神戸市マンション管理適正化推進計画の策定等（第11条関係）

- ・ 市長は、マンション管理適正化法第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「神戸市マンション管理適正化推進計画」を策定することができることを規定する。
- ・ 市長は、当該計画を変更したときは、遅滞なく、公表するものとする。

(3) 管理組合の管理者等によるマンションの管理状況の届出（第12条関係）

- ・ 居住の用に供する部分が6以上であるマンション（以下「要届出マンション」という。）の管理組合の管理者等に対し、マンションの管理状況の届出を義務付けることを規定

する。※²

- ・ 当該管理者等に対し、届出事項の変更時及び定期の届出を義務付けることを規定する。
※²）管理者等が置かれていないときは、当該管理組合に義務付ける。

(4) マンション分譲事業者によるマンションの管理事項の届出（第13条関係）

- ・ 要届出マンションのマンション分譲事業者に対し、マンションの管理事項の届出を義務付けることを規定する。
- ・ 届出にあたっては、必要な書類を添付することとする。
- ・ 当該マンション分譲事業者に対し、届出事項の変更時の届出を義務付けることを規定する。

(5) 情報開示（第14条関係）

- ・ 上記（3）の届出を行った管理組合の管理者等及び（4）の届出を行ったマンション分譲事業者の意思に基づき、市ホームページ等にマンションの管理に関する情報を開示することを規定する。

(6) 助言、指導、勧告及び公表（第15条、第16条関係）

- ・ 市長は、上記（3）もしくは（4）の届出を怠ったと認めるとき又は管理の適正化を図るため必要があると認めるときは、管理組合の管理者等又はマンション分譲事業者に対し、必要な助言、指導及び勧告をすることができることを規定する。
- ・ 市長は、勧告を受けた者が正当な理由なく勧告に従わなかった場合は、あらかじめ、当該勧告を受けた者に対し、意見陳述の機会を与えた上で、当該者が勧告に従わなかった旨及び当該勧告の内容を公表することができることを規定する。

(7) 立入調査（第17条関係）

- ・ 市長は、上記（6）の助言、指導及び勧告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、届出に係る事項に関し報告等を求め、市の職員に管理組合の事務所等に立ち入り、届出に係る事項に関して調査させることができるものと規定する。
- ・ 立入調査をする市の職員は、身分証明書を携帯し、関係者に提示することを規定する。

3. 施行期日

- ・ 令和8年4月1日から施行する。ただし、マンションの管理状況等の届出、調査等に係る規定は、同年7月1日から施行する。

第 62 号議案

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例の件

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例を次のように制定する。

令和 7 年 9 月 2 日提出

神戸市長 久 元 喜 造

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例

目次

第 1 章 総則（第 1 条－第 10 条）

第 2 章 マンション管理適正化推進計画（第 11 条）

第 3 章 マンションの管理状況等の届出、調査等（第 12 条－第 17 条）

第 4 章 雑則（第 18 条）

附則

第 1 章 総則

（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。）第 4 条第 1 項の規定に基づき、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等により、良好な居住環境の形成を図り、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、法の例による。

（市の責務）

第 3 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。

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

（管理組合の責務）

第4条 管理組合は、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、市が講ず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なければならない。

(管理者等の責務)

第6条 管理組合の管理者等は、マンションの適正な管理を誠実に行うよう努めるとともに、市が講ず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7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、専門的な知識に基づき、前項の管理組合に対し、マンションの管理に関する事項について必要な助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。

(マンション管理士の責務)

第8条 マンション管理士は、マンションの管理に関し、管理組合の管理者等、マンションの区分所有者等その他のマンションの管理に関わる者の相談に応じるときは、専門的な知識に基づき、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。

(宅地建物取引業者の責務)

第9条 宅地建物取引業者は、マンションの区分所有権等（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第1項に規定する区分所有権及び同条第6項に規定する敷地利用権をいう。以下この条において同じ。）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なければならない。

(新たにマンションの分譲をしようとする者の責務)

第10条 宅地建物取引業者であって、新たにマンションの分譲（委託を受けて行う分譲を含む。）をしようとする者（以下「マンション分譲事業者」という。）は、分譲後のマンションの適正な管理に資するため、当該マンションに係る維持及び修繕に関する計画案の策定並びにマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する理解の増進に資するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第2章 マンション管理適正化推進計画

（マンション管理適正化推進計画の策定等）

第11条 市長は、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、神戸市マンション管理適正化推進計画を策定することができる。

2 市長は、神戸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。

第3章 マンションの管理状況等の届出、調査等

（管理組合の管理者等による届出）

第12条 居住の用に供する独立部分が6以上であるマンション（以下「要届出マンション」という。）の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。以下同じ。）は、マンションの管理を開始したときは、規則で定めるところにより、当該管理者等の氏名及び連絡先（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合の名称及び連絡先。）その他の規則で定める事項を市長に届け出なければならない。ただし、すでに本項の規定による届出がなされた要届出マンションについては、この限りでない。

2 前項の規定による届出がなされた要届出マンションについて規則で定める事項に変更があったときは、当該要届出マンションの管理組合の管理者等は、当該変更があった事項を市長に届け出なければならない。

3 要届出マンションの管理組合の管理者等は、規則で定めるところにより定期的に、マンションの適正な管理の実施状況を把握するために必要な事項として規則で定める事項を市長に届け出なければならない。

（マンション分譲事業者による届出）

第13条 要届出マンションのマンション分譲事業者は、規則で定めるところにより、分譲時に提案を予定しているマンションの管理に係る事項のうち、規則で定める事項を市長に届け出なければならない。

2 前項の届出には、分譲時に提案を予定している長期修繕計画（マンションの修繕に関する長期の計画をいう。）その他規則で定める書類を、必要に応じ添付するものとする。

3 要届出マンションのマンション分譲事業者のうち規則で定める者は、第1項の規定による届出について、規則で定める事項に変更があったときは、当該変更があった事項を市長に届け出なければならない。

（情報開示）

第14条 管理組合の管理者等及びマンション分譲事業者は、前2条の規定による届出の際に、規則で定める事項について、市長により公衆の閲覧に供すること（以下「開示」という。）に対する意思を申告するものとする。

2 市長は、前項の規定により開示の申告があったときは、規則で定めるところにより、申告があったマンションの管理に係る情報を開示するものとする。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ときは、この限りでない。

（助言、指導及び勧告）

第15条 市長は、管理組合の管理者等又はマンション分譲事業者が、第12条及び第13条の規定による届出を怠ったと認めるときは、その者に対し、相当の期間を定めて届け出るべきことを指導し、又は勧告することができる。

2 前項に規定するもののほか、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、管理組合の管理者等又はマンション分譲事業者に対し、当該管理者等又はマンション分譲事業者が講ずべき措置について必要な助言、指導及び勧告をすることができる。

（公表）

第16条 市長は、前条の規定による勧告を受けた者が、正当な理由なく、その勧告に従わなかったときは、その旨及び当該勧告の内容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を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。

(立入調査等)

第17条 市長は、第15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条の規定による届出に係る事項に関し報告を求め、若しくは資料を提出させ、又は本市の職員に当該要届出マンション、管理組合の事務所その他管理組合の運営に関係のある場所に立ち入り、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。ただし、人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。

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、関係者に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。

第4章 雑則

(委任)

第18条 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8年4月1日から施行する。ただし、第3章及び次項の規定は、同年7月1日（以下「一部施行日」という。）から施行する。

(経過措置)

2 一部施行日に現に管理組合の管理者等である者は、規則で定めるところにより、第12条第1項に規定する届出を行わなければならない。

3 前項の規定にかかわらず、一部施行日前に市長が定める届出を行った管理組合の管理者等は、第12条第1項の規定による届出を行ったものとみなす。

(マンション分譲事業者の届出に関する特例)

4 一部施行日前に要届出マンションの分譲をしようとするマンション分譲事業者のうち規則で定める者は、第13条第1項に規定する届出を行わなければならない。

理 由

マンションの管理の適正化の更なる取組を推進するに当たり、条例を制定する必要があるため。