

神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例(案)の概要

1. 制定の背景・趣旨

本市では、マンション^{※1}の住宅総数に占める割合が多く、市民の主要な居住形態として定着しています。一方で、マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きいため、その管理状況が周辺地域へ与える影響も大きく、その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す。そのため、本市では、「管理状況の良好なマンションに対する適正な維持管理の継続と継承の支援」及び「管理状況に課題を抱えるマンションに対する適正な維持管理への転換の支援または再生への支援」を行うため、「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、マンションの管理状況の「届出」「情報開示」制度を令和3年(2021年)3月に開始しました。

また、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(2022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(2022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ました。

さらに、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、その管理及び再生の円滑化等を図ることが必要となることから、国においてマンション関連法^{※2}が改正され、地方公共団体の取組の充実が図られる見込みであり、本市としても、引き続きマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があります。

そこで、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、マンションの管理状況把握の更なる推進と、新たに分譲するマンションの適正な管理計画の作成と管理組合への引継ぎの推進を目的とし、これまで任意制度として運用していた管理状況の届出及び情報開示制度の拡充・義務化について定め、また、管理の適正化を図るために必要な助言・指導・勧告について定める「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する条例」を制定することとしました。

※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)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。)、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号。)、マンション管理適正化法

2. 条例案の概要

(1) 目的

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します。

(2) マンションに関わる各主体の責務

主体	責務
管理組合	・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よう努めること
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よう努めること
管理者等※ ³	・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とともに、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こと
マンション管理業者	・管理組合から委託を受けた管理事務を誠実に行うとともに、専門的な知識経験に基づき、その管理組合に対し、必要な助言等を行うよう努めること
分譲事業者	・分譲後のマンションの維持及び修繕に関する計画案の策定及び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ること
宅地建物取引業者	・マンションの売買等をするときは、区分所有権等を取得することとなる者に対し、管理状況に関する情報を提供し、将来における管理に関する理解の増進に努めること
マンション管理士	・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、専門的知識をもって、助言その他の援助を適切に行うよう努めること
市	・マンションの管理状況等の把握に努め、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こと ・施策の実施に当たって、関係団体との連携を図り、必要な協力を求めること

※3) 区分所有法の規定により選任された管理者又は置かれた理事。

(3) 「神戸市マンション管理適正化推進計画」の本条例案への位置付け

令和4年(2022年)4月のマンション管理適正化法改正を受け、同年6月に市内のマンション管理適正化を推進することを目的に策定を行った「神戸市マンション管理適正化推進計画」を本条例案に位置付けます。市長は、これを変更したときは、遅滞なく、公表するものとします。

(4) マンションの管理状況の届出

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ます。※⁴また、管理に課題を抱えるマンションを把握した場合には、管理組合が主体的に管理していくよう意識づけし、適正に管理できるよう支援を行います。なお、前回の届出より定期的に、または届出内容に変更があった場合は変更事項を記載した届出書を、市長に届け出ることとします。

※4) 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に義務付ける。

(5) 分譲事業者によるマンションの管理事項の届出

マンションの適正な管理のためには、分譲時に管理規約や長期修繕計画等の案を適切に定めることが

重要となることから、分譲事業者によるマンションの管理事項の届出を義務付けます。届出にあたっては、必要な書類を添付することとします。また、届出内容に変更があった場合は、変更事項を記載した届出書を市長に届け出ることとします。

(6) 情報開示

(4)の届出を行った管理者等及び(5)の届出を行った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^{※5}します。

※5)管理状況および管理計画を市場が評価し、購入予定者が確認できるようにするためのものです。

(7) 届出等に関する助言、指導又は勧告・公表

市長は、必要な届出を行わなかったと認めるとき、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、管理者等及び分譲事業者に対し、必要な助言、指導及び勧告をすることができるものとします。

また、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ものとします。

(8) 立入調査

市長は、届出を行わなかったとき、又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、届出に係る事項に関して報告等を求め、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します。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とします。

(9) その他

「2. 条例案の概要」のうち、「(4)マンションの管理状況の届出」「(5)分譲事業者によるマンションの管理事項の届出」「(6)情報開示」などの詳細については、別途条例の委任を受けた条例施行規則で規定を予定しており(別紙のとおり)、後日、意見公募手続を行う予定です。

3. 経過措置

「神戸市マンション管理の適正化の推進に関する要綱」に基づき、既に届出をしているマンション及び下記施行予定日までの間に届出をするマンションについては、本条例に基づき届出をしたものとみなします。

4. 施行予定日

令和7年第2回定例会(9月議会)に条例議案を提出し、議決を得て令和8年(2026年)4月1日施行を予定しています。ただし、届出については、令和8年(2026年)7月1日の施行を予定しています。

(参考) 条例施行規則のあらまし

1. 「2. (4) マンションの管理状況の届出」について想定される詳細

対 象: 6戸以上のマンション(賃貸は除く。)

届出時期: 管理者等となった日より 90 日以内※6、以降5年ごと

想定される届出項目: 下表のとおり

届出大項目	届出小項目	届出する内容
届出者等	届出者等	届出日、届出者、届出の種別、総会等での決議の有無、管理業者の連絡先、届出に係る連絡先
マンションの概要	マンションの概要	名称、所在地、戸数、階数、構造、併設用途、駐車場、竣工年月
	管理組合	有無、名称、形態
管理組合の運営	管理者等	有無等
	管理規約	有無、最終改正年
	名簿	区分所有者名簿の有無、居住者名簿の有無
	総会	年1回以上の開催の有無
建物の修繕に関する計画等	管理費	徴収の有無、額
	修繕積立金	徴収の有無、積立方式、額
	区分経理	管理費会計と修繕積立金会計の区分経理の状況
	修繕の実施状況	大規模な修繕工事の実績・予定
	長期修繕計画	有無、作成年、計画期間、決議の有無、計画に応じた修繕積立金の値上げ状況、計画の最終年度に向けた積立予定額の充足状況
	耐震性能	建築確認時期、耐震診断の有無、耐震改修工事の有無
管理事務の委託	管理事務の委託	管理形態
その他市長が必要と認める事項	防災に関する取組	取組の有無
	コミュニティに関する取組	取組の有無

※6) 令和8年7月1日に既に管理組合の管理者等である場合には、その日より6ヶ月以内。

2. 「2. (5) 分譲事業者によるマンションの管理事項の届出」について想定される詳細

対 象: 6戸以上の新たに分譲するマンション(賃貸を除く。)

届出時期: 分譲を開始する 30 日前まで

想定される届出項目: 下表のとおり

届出大項目	届出小項目	届出する内容・必要書類
届出者等	届出者等	届出日、届出者、管理委託予定先の連絡先、売主の連絡先、施工者の連絡先

マンションの概要	マンションの概要	名称、所在地、戸数、階数、併設用途、駐車場、延べ面積、専有部分の合計床面積、竣工年月日(予定)、分譲開始日(予定)
	管理組合	形態
管理組合の運営	管理規約	標準管理規約に準拠しているか※ ⁷ 、案の添付
建物の修繕に関する計画等	管理費	額
	修繕積立金	積立方式、額、修繕積立金額がマンションの修繕積立金に関するガイドライン(国土交通省)の基準を満たしているか※ ⁸ 、基金の額
	区分経理	管理費会計と修繕積立金会計の区分経理の予定
	長期修繕計画	長期修繕計画標準様式(国土交通省)に準拠しているか※ ⁹ 、案の添付
管理事務の委託	管理事務の委託	管理委託の予定
その他市長が必要と認める事項	その他	管理組合ポストの設置予定、分譲事業者が申請する管理計画の認定の取得予定

※7～9)分譲事業者に国のガイドライン等に準拠するよう積極的に促すための項目です。