

# マンション管理適正化の推進に関する

## 条例の制定の考え方について

この条例は、名古屋市がマンションの管理状況等を把握し、助言や支援等を行うことでマンションの管理不全を予防し、適切な管理が行われることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成を図り、市民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的としています。

※マンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」といいます。）第2条第1号に規定するマンションであって、名古屋市の区域内に所在するものをいいます。

### マンションの管理に関係する者の責務を規定します

主体	主な内容
名古屋市	<ul style="list-style-type: none"><li>・マンションの実態把握に努めるとともに施策を策定し実施すること</li><li>・関係団体との連携を図り、必要な協力を求めること</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マンションを適正に管理するよう努めること</li></ul>
区分所有者等	<ul style="list-style-type: none"><li>・居住の有無又は使用の有無にかかわらず、他の区分所有者と共同してマンションを適正に管理するよう努めること</li></ul>
管理者等	<ul style="list-style-type: none"><li>・マンションの適正な管理並びに居住者間及び地域コミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めること</li><li>・市が行うマンションの管理の適正化を目的とした調査へ協力すること</li></ul>
マンション管理士	<ul style="list-style-type: none"><li>・マンションの管理に関し、相談に応じ、助言その他の援助を適正に行うよう努めること</li></ul>
マンション管理業者	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理組合から委託を受けた業務を適正に行うとともに、管理組合に対し、必要な助言をするよう努めること</li><li>・管理組合が市が行う施策に協力する必要があるときは、管理組合に対して必要な支援を行うよう努めること</li></ul>
マンション分譲会社	<ul style="list-style-type: none"><li>・分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定めるとともに、購入者にその内容を説明し、理解を得るよう努めること</li></ul>

※区分所有者等とは、マンション管理適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等です。

※管理者等とは、マンション管理適正化法第2条第4号に規定する管理者等です。

# マンションの適正管理について次の事項を規定します

## (1) 管理者等からの管理状況の届出義務化

目的	マンションの管理に関する事項の届出により、管理状況に応じた助言や指導を行うことにより管理の適正化の促進を図る
届出事項	・管理規約の有無 ・長期修繕計画の有無及び計画期間 ・管理組合の連絡先 など
対象	人の居住の用に供する独立部分を6以上有するマンション
届出時期	5年ごと又は届出の内容に変更が生じたとき

## (2) マンション分譲会社からの管理計画の届出義務化

目的	分譲前に管理計画の届出により、国のガイドラインに準じた内容となっているかを確認し、必要に応じて助言指導等を行うことにより、管理の適正化の促進を図る
届出事項	・建物の概要 ・長期修繕計画の有無及び計画期間 ・修繕積立金の有無及び金額 など
対象	人の居住の用に供する独立部分を6以上有する新規分譲マンション
届出時期	最初の売買契約締結の日の30日前まで

## (3) 届出の内容に関する助言及び指導等

- ・届出の内容に関する必要な助言の実施
- ・届出の内容が事実と著しく異なるとき、又は助言によってはマンションの適正な管理を図ることができないと認められる場合の指導又は勧告の実施

## (4) 未届に対する措置

- ・正当な理由がなく届出がない場合の指導又は勧告の実施
- ・管理者等が正当な理由がなく勧告に従わず届出をしない場合は、マンション名等を公表
- ・マンション分譲会社が正当な理由がなく勧告に従わず届出をしない場合は、分譲会社名等を公表

## (5) その他

### 管理組合又は区分所有者等に対して以下の事項を規定します

- ・マンションの管理の実態に応じ管理規約を定めること
- ・少なくとも毎年1回総会を開催すること
- ・長期修繕計画を作成し、定期に見直すよう努めること
- ・計画的に修繕を実施するよう努めること