

議員提案第10号

川口市マンション管理適正化推進条例

目次

第1章 総則（第1条—第7条）

第2章 管理状況の報告等（第8条）

第3章 居住者等及び周辺における防災並びに居住者等における防犯（第9条—第16条）

第4章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成（第17条・第18条）

第5章 雑則（第19条—第22条）

附則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、マンションの管理状況の報告、居住者等及び周辺における防災、居住者等における防犯並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に関し必要な事項を定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の形成、防災及び防犯の確保並びに良好なコミュニティの形成の促進を図り、もって安全かつ安心な地域社会の実現と市民生活の向上に資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、当該各号の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「適正化法」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 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をいう。
- (3) 管理組合 適正化法第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- (4) 管理者等 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (5) マンション管理業者 適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者

をいう。

- (6) 管理規約等 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30条第1項及び第2項に規定する規約並びに規約に基づき定める細則等をいう。
- (7) 専門家 マンション管理士（適正化法第2条第5号に規定するマンション管理士をいう。）等のマンションを適正に管理するために必要な専門的知識を有する者をいう。
- (8) 居住者等 マンションに居住している者又は使用している者をいう。
- (9) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及び同法第77条第2項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（平成13年政令第238号）第10条に規定する信託業務を兼営する金融機関及び宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）第8条に規定する信託会社を含む。）をいう。
- (10) 避難行動要支援者 災害対策基本法第49条の10第1項に規定する避難行動要支援者をいう。
- (11) 避難支援等 災害対策基本法第49条の10第1項に規定する避難支援等をいう。
- (12) 名簿情報 災害対策基本法第49条の11第1項に規定する名簿情報をいう。

（市の責務）

第3条 市は、マンションの管理の適正化を推進するため、マンションの実態の調査及び把握に努めるとともに、マンション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。

（管理組合の責務）

第4条 管理組合は、マンションの管理の主体が管理組合自身であることを認識し、適正化法第3条第2項第3号に規定するマンション管理適正化指針及び同法第3条の2第2項第4号に規定する都道府県等マンション管理適正化指針の定めるところにより、当該マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

2 管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、専門家の知見の活用に努めるものとする。

(区分所有者等の責務)

第5条 区分所有者等は、適正化法第5条第2項の規定により、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。

2 区分所有者等は、その専有部分を第三者に貸与するときは、管理規約等に定める事項をその第三者に説明しなければならない。

(マンション管理業者の責務)

第6条 マンション管理業者は、法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について管理組合から委託を受けた業務（以下「受託業務」という。）を適切に行うとともに、当該管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めなければならない。

2 受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が市の行うマンションの管理の適正化を推進するための施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を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7条 宅地建物取引業者は、マンションに係る宅地建物取引業法第2条第2号に規定する行為を行うときは、あらかじめ、当事者に対し、当該マンションの管理規約等を提示して説明するよう努めなければならない。

第2章 管理状況の報告等

第8条 マンション（周辺に及ぼす影響が少ないものとして規則で定めるマンションを除く。）の管理を行う管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。以下同じ。）は、マンションの管理状況等のうち、規則で定める事項について、定期的に、市長に報告しなければならない。

2 前項の管理組合の管理者等は、前項の報告に係る事項（規則で定める事項に限る。）に変更があったときは、遅滞なくその旨を市長に報告しなければならない。

3 市長は、この条例の施行に必要な限度において、第1項の管理組合の管理者等に対し、その管理状況等について必要な報告を求め、又は当該職員に、当該マン

ションの敷地に立ち入り、その管理状況等を調査させることができる。

- 4 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。
- 5 第3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。
- 6 市長は、第1項、第2項若しくは第3項の報告の内容又は同項の規定による調査の結果、区分所有者等の高齢化、賃貸の割合が高い等の理由で区分所有者等のみでは適正な管理が行えないと認めるときは、専門家の派遣その他の当該マンションの管理の適正化のための支援を行うものとする。

第3章 居住者等及び周辺における防災並びに居住者等における防犯 (防災体制の整備)

第9条 管理組合は、自らの生命財産を自分で守る自助並びにマンションの居住者等及び近隣住民が協力して地域を守る共助の推進に努めなければならない。

- 2 管理組合は、災害等に備えるため、マンションの状況及び環境に応じ、防災組織の結成、防災に関する計画の作成、防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、避難行動要支援者の把握その他必要な防災体制の整備に努めなければならない。

- 3 市長は、防災組織を結成した管理組合に対し、防災リーダー（防災組織が行う防災活動において適切な指示を与える等中心的役割を担う者として市長が認める者をいう。以下同じ。）の育成、防災に関する情報及び資料の提供その他の防災組織の円滑な運営に資するために必要な措置を講ずるものとする。

(防災講習の実施)

第10条 市長は、前条第3項の防災リーダーに対し、避難誘導その他の災害時におけるマンションに特有の安全の確保の方法等について、講習を行うものとする。

(避難行動要支援者の名簿情報の提供)

第11条 市長は、第9条第3項の管理組合に対し、避難支援等の実施に必要な限度で、避難行動要支援者に係る名簿情報を提供するものとする。

(避難支援等に係る計画の作成)

第12条 前条の規定により名簿情報の提供を受けた管理組合は、避難行動要支援

者の避難支援等に係る計画を作成するとともに、避難支援等の実施に必要な資材又は機材を整備するものとする。

(洪水時の一時緊急避難施設)

第13条 洪水時における一時的な避難（以下「洪水時一時緊急避難」という。）のための施設として市長が別に定める基準を満たすマンションの管理組合は、洪水時一時緊急避難に関する協定の締結について、市と協議するよう努めるものとする。

(防災性能及び防災体制の認定及び公表)

第14条 管理組合の管理者等は、規則で定めるところにより、マンションの防災性能及び管理組合の防災体制について、市長の認定を申請することができる。

2 市長は、前項の申請があった場合において、当該申請に係るマンションの防災性能及び管理組合の防災体制が市長が別に定める基準に適合すると認めるときは、その認定をし、公表することができる。

(防犯設備の設置等)

第15条 管理組合は、当該マンションの構造に応じた防犯設備の設置及び防犯に係る管理の強化に努めるものとする。

(暴力団の排除)

第16条 管理組合は、管理規約等に、暴力団（川口市暴力団排除条例（平成24年条例第52号）第2条第1号に規定する暴力団をいう。）の排除に係る規定を定めるものとする。

2 管理組合は、川口市暴力団排除条例第3条に規定する基本理念にのっとり、市が実施する暴力団排除活動に関する施策に協力するよう努めるものとする。

第4章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成

(居住者等間のコミュニティの形成)

第17条 管理組合及び居住者等は、日常的なトラブルの防止並びに防災及び防犯に係る対策に重要な役割を果たす居住者等間のコミュニティの形成に、積極的に取り組むよう努めるものとする。

(地域とのコミュニティの形成)

第18条 管理組合及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良

好なコミュニティの形成に取り組むよう努めるものとする。

- 2 管理組合は、町会・自治会（川口市町会・自治会への加入及び参加の促進に関する条例（平成30年条例第76号）第2条第1号に規定する町会・自治会をいう。以下同じ）に加入していない当該マンションの入居者に対し、町会・自治会への加入の促進に努めるものとする。

第5章 雑則

（助言及び指導）

- 第19条 市は、適正化法第3条第2項第3号に規定するマンション管理適正化指針、同法第3条の2第2項第4号に規定する都道府県等マンション管理適正化指針及びこの条例の規定（以下これらを「マンション管理適正化指針等」という。）に即し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化等を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

（勧告）

- 第20条 市長は、管理組合の運営等がマンション管理適正化指針等に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針等に即したマンションの管理等を行うよう勧告することができる。

（公表）

- 第21条 市長は、前条の規定による勧告を受けた管理組合の管理者等が、正当な理由なくこれに従わない場合において、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンションの名称、所在地その他必要な事項を公表することができる。

- 2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該管理組合の管理者等にその旨を通知し、その者が意見を述べ、証拠を提示する機会を与えなければならない。

（委任）

- 第22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

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

令和2年12月22日提出