

○東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

平成29年12月25日東京都板橋区条例第37号

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

目次

- 第1章 総則（第1条—第12条）
- 第2章 届出に基づく区の支援（第13条・第14条）
- 第3章 マンションの適正管理（第15条—第22条）
- 第4章 マンションの危機管理（第23条・第24条）
- 第5章 コミュニティの形成（第25条）
- 第6章 雑則（第26条—第28条）
- 付則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、東京都板橋区（以下「区」という。）の区域内（以下「区内」という。）のマンションの管理等に関し必要な事項を定めることにより、マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進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「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 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 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- （5） 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） 分譲事業者等 新築マンションの売主、事業主、販売委託業者その他のマンションの販売を行う者及び管理受託を予定し販売時に協力することを約している管理業者をいう。
- （7） マンション管理士等 適正化法第2条第5号に規定するマンション管理士及び弁護士、建築士、公認会計士等の資格を有するマンションを管理するために必要な知識を持った専門家をいう。
- （8） 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（適正化法第103条第1項の信託業務を兼営する金融機関で政令

で定めるもの及び宅地建物取引業法第77条第1項の政令で定める信託会社を含む。)をいう。

- (9) 居住者等 マンションに居住し、又はマンションを使用している者をいう。
- (10) 要援護者等 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第49条の10第1項に規定する避難行動要支援者及び災害時に支援を自ら希望する者をいう。
- (11) 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条に規定する規約及び規約に基づき定める細則等をいう。
- (12) 設計図書 適正化法第103条第1項に規定する図書をいう。
- (13) 長期修繕計画 マンションの長期にわたる修繕の計画並びにその実施にかかる費用の積算及びその資金計画をいう。

（適用範囲）

第3条 この条例は、区内の全てのマンションについて適用する。

（区長の責務）

第4条 東京都板橋区長（以下「区長」という。）は、マンションの適切な維持管理を推進するため、必要な調査を実施し、及びマンションの状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

（区分所有者の責務）

第5条 区分所有者は、全員でマンションを適切に維持管理しなければならない。

- 2 区分所有者は、管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くものとする。
- 3 区分所有者は、当該区分所有者以外の者をマンションに居住させ、又は当該区分所有者以外の者にマンションを使用させるときは、区分所有法第6条について十分説明するとともに、マンションの管理規約等を遵守させるよう努めなければならない。
- 4 区分所有者は、マンションの建築に係る法律、条例その他の規程による許可等の内容及び条件を遵守し、適切な維持管理及び点検を行わなければならない。

（管理者の責務）

第6条 管理者は、区分所有法、適正化法、この条例、管理規約等その他マンションの管理に関する法令の規定に基づき、マンションを適正に管理するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

- 2 管理者は、必要に応じ、マンション管理士等の支援を受け、マンションの適正管理に努めなければならない。

（管理業者の責務）

第7条 管理業者は、受託したマンションの管理事務を適切に履行するとともに、適正かつ円滑な管理が実施できるよう、管理者及び管理組合に対し、専門的見地から

当該マンションの管理に関する情報提供及び助言を行うよう努めなければならない。

(分譲事業者等の責務)

第8条 分譲事業者等は、新築マンションを分譲しようとする場合は、マンションの分譲等に関する事項で板橋区規則（以下「規則」という。）で定めるものを区長に届け出なければならない。

2 分譲事業者等は、新築マンションの購入者及び購入検討者に対し、マンションの管理及び管理組合に関する事項で規則で定めるものを説明しなければならない。

3 分譲事業者等は、新築マンションを分譲する際は、管理組合の設立を支援するものとし、総会、理事会その他の区分所有者が出席するマンションの管理に関する会議（以下「総会等」という。）の開催、管理者の設置及び管理規約等の設定に協力しなければならない。

4 分譲事業者等は、管理組合の設立、管理規約等の設定及び管理者の設置については、入居開始後3か月以内に実施できるよう支援を行うものとする。

(マンション管理士等の責務)

第9条 マンション管理士等は、マンションの適正管理のため、自らの専門知識を用いて、公平・公正に管理組合及び区分所有者の相談及び要望に応じ、適切な助言等を行わなければならない。

2 マンション管理士等が管理組合の役員等（管理者、区分所有法第50条第1項に規定する監事その他これらに類する者をいう。）になる場合は、当該マンション管理士等は、公平・公正に業務を行うとともに、管理組合の利益を損なわないよう業務を行わなければならない。

(宅地建物取引業者の責務)

第10条 宅地建物取引業者は、マンションの売買契約業務又は賃貸借契約業務を行うときは、契約締結を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画又はこれらの案を契約締結前に提示して十分に説明するとともに、管理組合の運営の仕組みについて、契約締結を予定する者の十分な理解を得るよう努めなければならない。

(居住者等の責務)

第11条 居住者等は、この条例及び管理規約等を遵守するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

(マンション関係者の責務)

第12条 第2条第2号から第9号までに掲げる者は、区長が実施する調査、施策等に協力するよう努めなければならない。

第2章 届出に基づく区の支援

(届出)

第13条 管理者又は区分所有者のうちいずれかの者（以下「管理者等」という。）は、マンションの管理状況に関する事項で規則で定めるものを区長に届け出なければならない。

- 2 管理者等は、前項の規定による届出の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。
- 3 区長は、管理者等に対し、前2項の規定による届出の内容を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。
- 4 管理者等は、第1項の規定により届け出たマンションの用途廃止、除却等によりこの条例の適用を受けなくなることが明らかな場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。

(区の支援)

第14条 区長は、前条第1項及び第2項の規定による届出の内容その他マンションの管理に関する事項について、この条例の規定に適合しない事項がある場合は、区長が必要と認める支援を行い、当該マンションの管理の適正化の促進を図るものとする。

第3章 マンションの適正管理

(管理規約等の設定及び取扱い)

第15条 区分所有者は、マンションの実情に応じた管理規約等を設定するとともに、必要に応じ管理規約等を見直す等の点検をしなければならない。

- 2 区分所有者は、管理規約等を設定する際は、当該管理規約等に定期的な長期修繕計画の見直しに係る規定を設けるよう努めなければならない。
- 3 管理者等は、管理規約等を区分所有法第33条の規定の例により適正に取り扱わなければならない。

(議事録の作成及び取扱い)

第16条 総会等が開催されたときは、当該総会等の議長は、当該総会等の議事録を作成しなければならない。

- 2 管理者等は、前項の議事録を区分所有法第42条第5項において準用する区分所有法第33条の規定の例により適正に取り扱わなければならない。

(設計図書等の適正保管)

第17条 管理者等は、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションの管理に関する図書を適正に保管しなければならない。ただし、災害による滅失その他区長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(検査等の適切な実施)

第18条 管理者等は、マンションについて、建築物及び設備に係る法定の検査又は点検（以下「検査等」という。）を実施するとともに、当該マンションを良好に維持管理するために必要な設備点検、清掃等を適切に実施しなければならない。

2 居住者等は、検査等の実施に伴う専有部分及び専用部分の立入り等に協力するよう努めなければならない。

(長期修繕計画の作成及び見直し)

第19条 管理者等は、長期修繕計画を作成しなければならない。

2 管理者等は、長期修繕計画の作成に際しては、将来の老朽化の進行により修繕工事では維持が困難になった場合のマンションの除却又は建替えを考慮したものとするよう努めなければならない。

3 管理者等は、マンションが建築された土地に定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権及び同法第24条に規定する建物譲渡特約付借地権をいう。）が設定されている場合は、当該定期借地権に関する契約の満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めなければならない。

4 管理者等は、調査、診断点検結果等に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めなければならない。

(適時・適切な修繕工事の実施)

第20条 管理者等は、長期修繕計画に基づき適時に適切な修繕工事を行うとともに、マンションの一部に不具合が生じたときは、適切な修繕工事を行うよう努めなければならない。

(修繕費用の積立て)

第21条 管理者等は、第19条第1項の規定による長期修繕計画に基づき修繕工事に要する費用（以下「修繕費用」という。）の積立てを行うよう努めるとともに、同条第4項の規定による長期修繕計画の見直しに伴い、修繕費用の積立ての見直しを行うよう努めなければならない。

(マンションの耐震性能の確認等)

第22条 旧耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正前の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の規定による耐震基準をいう。）に基づき建築されたマンション（東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成23年東京都条例第36号）第8条第1項に規定する特定沿道建築物を除く。この条において同じ。）の管理者等は、当該マンションの耐震診断の実施及び耐震性能の確認をするよう努めなければならない。

2 耐震性能が不足するマンションの管理者等は、耐震性能に関する課題を解決するための方策を検討するよう努めなければならない。

第4章 マンションの危機管理

(危機管理体制の整備)

第23条 管理者等は、マンションに係る危機及びリスクの管理を行うこととし、必要なマニュアルの整備等に努めなければならない。

2 管理者等は、災害等に備えるため、マンションの状況及び環境に応じた災害対策マニュアル等を整備し、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。

3 管理者等は、自主防災組織（災害対策基本法第2条の2第2号に規定する自主防災組織をいう。）の結成、防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備並びに要援護者等の把握に努めなければならない。

(名簿の作成、保管等)

第24条 管理者等は、区分所有者への平常時における連絡及び震災等の自然災害、火災、漏水等の事故、犯罪の発生等の緊急時に迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、区分所有者、居住者等及び要援護者等の名簿（以下「名簿」という。）を作成しなければならない。

2 管理者等は、前項の規定により作成した名簿の取扱いに関する規程を定め、当該名簿を適正に保管し、及び利用するものとする。

3 管理者等は、要援護者等の保護の必要が生じた場合は、支援を実施する区分所有者、町会、自治会、消防団、区、消防署、警察署等に名簿の情報を提供するように努めなければならない。

第5章 コミュニティの形成

(コミュニティの形成)

第25条 管理者等及び居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成を図るため、マンション内で組織する自治会を設置するよう努めるものとする。

2 管理者等及び居住者等は、マンション内で自治会を組織していない場合は、地域コミュニティの形成のため、当該マンションの所在する地域の町会・自治会等への居住者等の加入について協議するものとする。

第6章 雑則

(指導及び勧告)

第26条 区長は、マンションが次のいずれかに該当する場合は、管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

(1) 第13条第1項及び第2項の規定による届出がない場合

(2) 第13条第1項及び第2項の規定による届出の内容がこの条例の規定に適合しない場合

- 2 区長は、管理者等が前項の規定による指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該管理者等に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(公表)

第27条 区長は、管理者等が前条第2項の規定による勧告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、その旨並びにマンションの名称及び所在地を公表することができる。

- 2 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、前条第2項の規定による勧告を受けた管理者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第28条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

- 1 この条例は、平成30年7月1日から施行する。
- 2 第8条の規定は、この条例の施行の日以後に区分所有権（区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権をいう。）の目的である部分を初めて分譲する新築マンションについて適用する。
- 3 この条例を施行するために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。