

## ○東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

平成三十一年三月二九日

条例第三〇号

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例を公布する。

## 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

## 目次

## 第一章 総則(第一条—第八条)

## 第二章 適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項(第九条—第十四条)

## 第三章 マンションの適正な管理を促進するための施策(第十五条—第十九条)

## 第四章 雑則(第二十条・第二十一条)

## 附則

## 第一章 総則

## (目的)

第一条 この条例は、マンションが東京都内における主要な居住形態として広く普及し、都民に不可欠な生活の基盤並びに都市及び地域社会を構成する重要な要素となっていることに鑑み、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能(マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすことをいう。以下同じ。)を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都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する。

## (定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 マンション マンションの管理の適正化の促進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号。以下「マンション管理適正化法」という。)第二条第一号に規定するマンションであつて、東京都(以下「都」という。)の区域内に所在するものをいう。
- 二 区分所有者等 マンション管理適正化法第二条第二号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- 三 管理組合 マンション管理適正化法第二条第三号に規定する管理組合をいう。
- 四 管理者等 マンション管理適正化法第二条第四号に規定する管理者等をいう。
- 五 マンション管理士 マンション管理適正化法第二条第五号に規定するマンション管理士をいう。

六 マンション管理業者 マンション管理適正化法第二条第八号に規定するマンション管理業者をいう。

七 マンション分譲事業者 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者(同法第七十七条第二項及び宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者を含む。)であつて、自ら売主として又は売主を代理してマンションを分譲する者をいう。

(都の責務及び区市町村との連携等)

第三条 都は、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者によるこの条例の規定に基づく取組に対する支援その他のマンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずるものとする。

2 都は、この条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たつて、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行うものとする。

3 都は、マンションの適正な管理の促進を図るため、第十五条第一項及び第三項から第五項まで並びに第十六条第一項及び第二項の規定による届出の内容その他のマンションに関する情報を記録するためのデータベースの整備その他マンションに関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるものとする。

4 知事は、第一項の措置又は第二項の支援の実施に必要があると認めるときは、前項のデータベースに記録したマンションの管理状況(管理組合の運営その他マンションの管理の状況をいう。以下同じ。)その他のマンションに関する情報を区市町村に提供するとともに、マンションの存する場所の属する区市町村に対し、当該マンションの管理状況その他の情報の提供について協力を求めることができる。

(マンションの総合的な計画及び管理の適正化に関する指針の作成)

第四条 知事は、第一条に規定する目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定めるものとする。

2 知事は、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針(以下「指針」という。)を定めるものとする。

3 知事は、指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公示するものとする。

(管理組合及び区分所有者等の責務)

第五条 管理組合は、マンションの管理の主体として、法令及びこの条例(以下「法令等」という。)の定めるところにより、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めなければならない。

2 区分所有者等は、法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない。

(マンション管理士の責務)

第六条 マンション管理士は、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関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、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。

2 マンション管理士は、都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は当該区市町村と連携するよう努めなければならない。

(マンション管理業者の責務)

第七条 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、受託業務を行うに際して、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、管理組合が都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、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。

(マンション分譲事業者の責務)

第八条 マンション分譲事業者は、法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努めなければならない。

第二章 適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項

(管理組合の運営体制の整備)

第九条 管理組合は、マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備するものとする。

2 管理組合(建物の区分所有等に関する法律(昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。)第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する法人を除く。)は、その運営のために、管理者(区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者をいう。)を置くものとする。

(管理規約の設定)

第十条 管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理規約(区分所有法第三十条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する規約をいう。)を定めるものとする。

(総会の開催等)

第十一条 管理組合は、少なくとも毎年一回総会(区分所有法第三条及び第六十五条に規定する集会をいう。)を開催するものとする。

2 管理組合は、総会が開催されたときは、速やかに議長(区分所有法第四十一条(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する議長をいう。)に議事録を作成

させるものとする。

(管理費及び修繕積立金の額の設定等)

第十二条 管理組合は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費(当該マンションの敷地及び共用部分(区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。))の管理に要する経費の充当金をいう。)及び修繕積立金(当該共用部分について管理組合が行う修繕に要する経費の充当金をいう。)として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めるものとする。

(修繕の計画的な実施)

第十三条 管理組合は、マンションの維持保全の状況に応じ、一定の年数が経過するごとに修繕を計画的に実施するものとする。

(適正な管理の推進等)

第十四条 この章に定めるもののほか、管理組合は、指針の定めるところにより、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努めなければならない。

### 第三章 マンションの適正な管理を促進するための施策

(管理状況の届出)

第十五条 要届出マンション(マンション管理適正化法第五十六条第一項に規定する人の居住の用に供する独立部分を六以上有し、かつ、昭和五十八年十二月三十一日以前に新築されたマンションをいう。以下同じ。)の管理組合は、その管理状況に関し、マンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則(以下「規則」という。)で定める事項(以下「管理状況に関する事項」という。)を、知事に届け出なければならない。

2 知事は、マンション(要届出マンションを除く。)の管理状況について、第九条から第十三条までの規定に照らし、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該マンションの管理組合に対し、管理状況に関する事項を届け出るよう求めることができる。

3 前項の規定により知事から管理状況に関する事項を届け出るよう求められたマンションの管理組合は、当該管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。

4 前項の規定による届出を要するマンション以外のマンション(要届出マンションを除く。)の管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出ることができる。

5 第一項、第三項又は前項の規定による届出を行ったマンションの管理組合は、当該届出の内容に変更(建物の滅失その他の事由を含む。)が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。

6 第一項及び第三項から前項までの規定による届出は、管理者等(やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等)が、規則で定めるところにより、届出書を知事に提出することにより行うものとする。

(届出の更新)

第十六条 要届出マンションの管理組合は、定期に、前条第一項の規定による届出の内容の更新を知事に届け出なければならない。

2 前項の規定による内容の更新の届出を行った要届出マンションの管理組合は、当該更新した届出の内容に変更(建物の滅失その他の事由を含む。)が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。

3 前条第六項の規定は、前二項の届出について準用する。

(調査等)

第十七条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は前条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若しくは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者(以下「職員等」という。)に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。

2 知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は前条第一項若しくは第二項の規定により管理状況に関する事項について届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がない場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。

3 前二項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第一項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。

4 第一項及び第二項の規定による権限は、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。

(管理に関する助言及び指導等)

第十八条 知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合に対し、第三条第三項に規定するデータベースに記録された管理状況に関する事項その他のマンションに関する情報を用いて、当該マンションの管理状況について必要な助言をすることができる。

2 知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がないときは、この条例の施行に必要な限度において、当該管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

3 知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出の内容が事実と著しく異なると認められるとき又は第一項の助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められるときは、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

4 前三項の規定による助言又は指導若しくは勧告は、やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等に対し、行うことができるものとする。

(管理組合等に対する支援)

第十九条 知事は、管理組合又は区分所有者等に対し、そのマンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を行うことができる。

#### 第四章 雑則

(委任)

第二十条 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。

(区市町村の条例との関係等)

第二十一条 区市町村の条例中に、この条例に定めるマンションの管理状況に関する事項の届出、調査等並びに助言及び指導等に関する規定に相当する規定がある場合は、当該区市町村の区域においては、第十五条から第十八条までの規定は適用しない。

2 前項の規定にかかわらず、当該区市町村は、その地域の実情を勘案し、都と協議の上、当該区市町村の区域における第十五条から第十八条までの規定の適用を都に対して求めることができる。

3 知事は、区市町村から前項の規定による求めがあったときは、当該区市町村の区域において第十五条から第十八条までの規定を適用する旨を公示するものとする。

#### 附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第十五条から第十八条までの規定は、平成三十二年四月一日から施行する。

○東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則

令和元年九月二六日

規則第七四号

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則を公布する。

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例施行規則

(趣旨)

第一条 この規則は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(平成三十一年東京都条例第三十号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第二条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(届出事項)

第三条 条例第十五条第一項に規定するマンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- 一 管理組合の有無
- 二 管理者等の有無
- 三 管理規約の有無及びその最終改正年
- 四 年一回以上の総会開催の有無及び総会の議事録の有無
- 五 管理費の有無
- 六 修繕積立金の有無及び修繕積立金の一平方メートル当たりの月額
- 七 修繕の計画的な実施の有無及びその直近の実施年
- 八 前各号に掲げるもののほか、マンションの適正な管理の促進及び社会的機能の向上に資する取組に関するもの

(届出書の提出)

第四条 条例第十五条第六項の規定による届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。

- 一 条例第十五条第一項及び第三項 別記第一号様式
- 二 条例第十五条第四項 別記第一号様式
- 三 条例第十五条第五項 別記第二号様式

2 前項第一号及び第三号に規定する届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める日までに行うものとする。

- 一 条例第十五条第一項 同条の施行の日から六月を経過する日
- 二 条例第十五条第三項 知事が指定する日
- 三 条例第十五条第五項 届出の内容に変更が生じたときから三月を経過する日

3 条例第十五条第六項の規定による届出書の提出は、第一項の規定にかかわらず、前条各号に掲げる届出事項を知事が指定する電子計算機に備えられた専用のファイル(条例第

三条第三項に規定するデータベースをいう。)に通信回線を利用して記録することをもって第一項各号に定める様式による届出書の提出に代えることができる。

(届出の更新)

第五条 条例第十六条第一項の規定による届出の内容の更新は、五年以内ごとに別記第一号様式を知事に提出することにより行うものとする。

2 条例第十六条第二項の規定による更新した届出の内容の変更は、当該届出の内容に変更が生じたときから三月を経過する日までに、別記第二号様式を知事に提出することにより行うものとする。

3 前条第三項の規定は、前二項について準用する。

(調査の実施の通知等)

第六条 条例第十七条第三項に規定する調査の実施の通知及び協力を得るための必要な要請は、別記第三号様式により通知することにより行うものとする。

2 条例第十七条第三項の身分を示す証明書は、別記第四号様式によるものとする。

附 則

(施行期日)

この規則は、令和二年四月一日から施行する。







(裏面)

| 適正な維持管理に関する事項  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
| 長期修繕計画   | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない  | 最新作成年   | (西暦) 年  |  |
| 計画期間   | 年間 【(西暦) 年度～ 年度】   |   |   |  |
| 滞納対応に関するルール  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない  | 区分所有者等名簿等   | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない |  |
| 空き住戸   | 【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ～5% <input type="checkbox"/> ～10% <input type="checkbox"/> ～15% <input type="checkbox"/> ～20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明 【戸数】 戸 |   |   |  |
| 賃貸住戸   | 【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ～5% <input type="checkbox"/> ～10% <input type="checkbox"/> ～20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明 【戸数】 戸                               |   |   |  |
| 耐震化の状況   | ※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。  |   |   |  |
|  | 耐震診断   | <input type="checkbox"/> 実施済 →※実施済の場合: <input type="checkbox"/> 耐震性あり <input type="checkbox"/> 耐震性なし                                  |   |  |
|  | 耐震改修   | <input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施   |   |  |
| 設計図書   | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない  | 修繕履歴  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない |  |
| マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項   |  |   |   |  |
| 防災への取組   | 自主防災組織   | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | 防災マニュアル  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | 防災用品の備蓄  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | 避難行動要支援者名簿   | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | 防災訓練の定期的な実施  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
| バリアフリー化・環境への取組 又は実施  | エントランスのバリアフリー化(スロープの設置など)  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | 共用廊下等への手すりの設置  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | エレベーターの設置  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | 共用部分のLED化  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | 開口部の遮熱性能の向上(二重窓・外断熱等)  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
| 地域コミュニティの形成等の取組  | 電気自動車等用充電設備の設置等  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない   |   |  |
|  | <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない<br>例: 町会・自治会との共催事業・協力連携イベント(祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等)   |   |   |  |
| 連絡先  |  |   |   |  |
| 連絡窓口   | 属性   | <input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> マンション管理者<br><input type="checkbox"/> その他( ) |   |  |
|  | 住所   | 〒 — 電話 ( )  |   |  |
|  | 氏名   | フリガナ  |   |  |
|  | メールアドレス  | ※行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。   |   |  |
| 【留意事項】   |  |   |   |  |
| 1 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(平成31年東京都条例第30号)第3条第2項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。<br>区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第3項に定めるデータベースに記録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。 |  |   |   |  |
| 2 御回答いただいた内容は、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。  |  |   |   |  |
| 【受付欄】  |  |   |   |  |
| 受付   | 年 月 日  | 備考  |   |  |
| 担当者  |  |   |   |  |

(日本産業規格A列4番)

第3号様式(第6条関係)

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| 調査実施通知書  |                                    |
| 第  | 号                                  |
| 年  | 月 日                                |
| 殿  |                                    |
| 東京都知事  | 印                                  |
| 下記マンションについて、東京におけるマンションの適正な<br>管理の促進に関する条例(平成31年東京都条例第30号)第17条の規定により、下記のとおり<br>調査を実施するので通知します。 |                                    |
| 記  |                                    |
| 1  | 対象となるマンション<br>所在地 (マンションの存する土地を表示) |
| 2  | 調査の実施予定日時<br>年 月 日( ) 午前・午後 時 から   |
| 3  | 調査を行う者 名                           |
| 4  | 必要となる書類                            |
| 5  | 担当・連絡先                             |

(日本産業規格A列4番)

第4号様式(第6条関係)

(表)

|  |
|--|
| 第 号  |
| 調 査 員 証  |
| 所属部署名<br>職 名<br>氏 名<br>生年月日  |
| 上記の者は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例第17条第3項の規定に基づく調査の権限を有する者であることを証明する。<br>年 月 日発行( 年 月 日まで有効) |
| 東京都知事  |

大きさ 縦5.5センチメートル  
横9.1センチメートル

(裏)

|  |
|--|
| 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(平成31年東京都条例第30号)(抜粋)   |
| (調査等)  |
| 第17条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、第15条第1項若しくは第3項から第5項まで又は前条第1項若しくは第2項の規定による届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若しくは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者(以下「職員等」という。)に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。 |
| 2 知事は、第15条第1項、第3項若しくは第5項又は前条第1項若しくは第2項の規定により管理状況に関する事項について届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がない場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。   |
| 3 前2項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第1項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。   |
| 4 第1項及び第2項の規定による権限は、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。   |
| 注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。   |

別記

第1号様式(第4条及び第5条関係)

第2号様式(第4条及び第5条関係)

第3号様式(第6条関係)

第4号様式(第6条関係)