

【目的】

名古屋市	この条例は、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「法」という。）第4条第1項の規定に基づき、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する。
所沢市	この条例は、市内のマンションの管理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確保を図り、もって市民生活の安定及び市街地の環境の向上に寄与することを目的とする。
川口市	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。
東京都	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。
板橋区	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。
墨田区	この条例は、区内の分譲マンションの管理に関して必要な事項を定めることにより、管理組合の合意形成の円滑化並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を推進するとともに、良好で継続的な住環境の維持促進を図り、もって区民の財産及び安全で安心な居住環境並びに良好な市街地環境の保護に寄与することを目的とする。
豊島区	この条例は、豊島区（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に関する事項を定めることにより、マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を推進し、もって安全・安心で快適な住環境及び生活環境の形成に資することを目的とする。

【責務】

管理組合

名古屋市	管理組合は、 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 とともに、マンションにおける良好な居住環境の維持向上に資するよう努めるものとする。 管理組合は、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ものとする。
所沢市	管理組合は、 マンションの管理の主体として 、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、適正化法第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（以下「マンション管理適正化指針等」という。）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自ら努めなければならない 。
東京都	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。

区分所有者

名古屋市	区分所有者等は、 管理組合を構成する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。 区分所有者等は、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ものとする。
所沢市	マンションの区分所有者等は、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。 マンションの区分所有者等は、その専有部分を当該マンションの区分所有者等以外の者に貸与するときは、あらかじめ、その者に対し、管理規約等に定める事項を説明するものとする。
東京都	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。

管理業者

名古屋市	マンション管理業者は、マンションの管理組合から委託を受けた法第2条第6号に規定する 管理事務を誠実に行うよう努める ものとする。 マンション管理業者は、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により、前項に規定する管理組合に対し、 必要な支援を行う よう努めるものとする。
所沢市	マンション管理業者は、管理組合から委託を受けた 管理事務（次項において「受託事務」という。）を誠実に履行する とともに、マンションの適正な管理に資するため、当該管理組合に対し、当該マンションの管理に関する 情報の提供及び助言を行う よう努めなければならない。 受託事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。
東京都	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。 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。

分譲事業者

名古屋市	<p>マンション分譲事業者は、マンションを分譲しようとするときは、あらかじめ、当該マンションの管理組合を円滑に運営することができるようにするため、当該マンションの管理規約及び長期修繕計画の案並びに修繕積立金の算定の基礎その他これらに関連する事項を適切に定めるよう努めるものとする。</p> <p>マンション分譲事業者は、分譲されるマンションの専有部分（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。）を購入する者又は購入しようとする者に対し、前項に規定する管理規約等の案等の内容を説明し、理解を得るよう努めるものとする。</p> <p>マンション分譲事業者は、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ものとする。</p>
所沢市	<p>マンション分譲事業者は、新築のマンションを分譲しようとするときは、管理規約等、長期修繕計画並びに管理費及び修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案を適切に定め、あらかじめ、買主に対し、当該案の内容を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得るよう努めなければならない。</p> <p>前項の修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額の案は、当初月額を著しく低く設定することにより後に月額が大幅に増額されることを防ぐため、同項の長期修繕計画の案の計画期間内において、均等にするよう努めなければならない。</p>
東京都	<p>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。</p>

宅建業者

所沢市	<p>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（昭和27年法律第176号）第2条第2号に規定する行為を行うときは、あらかじめ、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、長期修繕計画その他の当該マンションの管理に関する事項を提示して十分に説明するとともに、十分に理解を得るよう努めなければならない。</p>
-----	--

市

<p>名古屋市</p>	<p>市は、マンションの管理の状況等の把握に努めるとともに、マンションの管理の適正化の推進に関する施策を総合的かつ計画的に策定し、実施するものとする。</p> <p>市は、前項の施策の実施に当たっては、関係団体との連携を図り、必要な協力を求めるものとする。</p> <p>市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、管理組合又は区分所有者等に対し、情報の提供その他の必要な支援を行うものとする。</p>
<p>所沢市</p>	<p>市は、マンションの管理の適正化を推進するため、マンションの管理状況の調査及び把握に努めるとともに、必要な施策を講ずるものとする。</p>
<p>東京都</p>	<p>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。</p> <p>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って、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

【適正管理のために管理組合が留意する事項】

<p>名古屋市</p>	<p>管理組合は、マンションを適正に管理するため、次に掲げる措置を講ずるよう努めるものとする。</p> <p>(1) 管理規約の設定</p> <p>(2) 管理規約の必要に応じた見直し</p> <p>(3) 長期修繕計画の作成</p> <p>(4) 長期修繕計画の定期的見直し</p> <p>(5) マンションの修繕の計画的な実施</p>
<p>所沢市</p>	<p>管理組合は、マンションを適正に管理することができるよう、その団体又は法人の運営体制を整備するものとする。管理組合（区分所有法第47条第1項（区分所有法第66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25条第1項（区分所有法第66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。</p> <p>管理組合は、マンションの管理の実態に応じた管理規約等を定めるものとする。</p> <p>管理組合は、少なくとも毎年1回、総会（区分所有法第3条及び第65条に規定する集会をいう。）を開催するものとする。</p> <p>管理組合は、マンションの区分所有者等及び居住者等の名簿を備え、適正に保管するものとする。</p> <p>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、管理費及び修繕積立金としてマンションの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。管理組合は、管理費と修繕積立金とを区分して経理するものとする。</p> <p>管理組合は、長期修繕計画を作成するものとする。管理組合は、マンション（専有部分を除く。）の劣化の状況等を踏まえ、必要に応じ、長期修繕計画を見直すものとする。前条第1項の修繕積立金としてマンションの区分所有者等が拠出すべき額は、長期修繕計画に基づいて定めるものとする。管理組合は、長期修繕計画に基づき、修繕を実施するものとする。</p> <p>管理組合は、修繕によるマンションの維持が困難になった場合における建替え又は除却に向けた合意形成を図るよう努めなければならない。</p> <p>昭和56年5月31日以前に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条の規定に基づく確認を受けたマンションの管理組合は、耐震性を把握するため、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第2条第1項に規定する耐震診断を行い、必要に応じ、同条第2項に規定する耐震改修を行うよう努めなければならない。</p>

東京都	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
-----	---

【管理状況の届出】 上段:条例 下段:規則

名古屋市	<p>法第56条第1項に規定する人の居住の用に供する独立部分が6以上であるマンション（以下「特定マンション」という。）の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該マンションの区分所有者等とする。以下同じ。）は、その管理者等となった日から30日以内に、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を市長に届け出なければならない。</p> <p>(1) マンションの名称及び所在地 (2) 管理者等の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては代表者の氏名 (3) 管理者等の連絡先 (4) 管理組合の運営状況 (5) その他規則で定める事項</p>
	<p>条例第11条第1項第5号の規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) マンションの概要 (2) 建物の修繕に関する計画等 (3) 管理事務の委託状況 (4) その他市長が必要と認める事項</p>
所沢市	<p>管理組合（規則で定めるマンションの管理組合を除く。）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に関する事項について、規則で定めるところにより、定期的に、市長に届け出なければならない。</p>
	<p>条例第10条第1項の規定による届出は、マンション管理状況届出書（様式第1号）により、次の各号に掲げる場合に依り、当該各号に定める時期に行うものとする。</p> <p>(1) マンションが分譲されたとき 最初に管理組合の総会が開催された後速やかに (2) 前号の規定により届出をしたとき 当該届出の日から起算して5年ごとに、当該期間の末日まで</p>
東京都	<p>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。</p>
	<p>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。</p> <p>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</p>

【分譲開始届出】 上段:条例 下段:規則

名古屋市	<p>マンション分譲事業者は、特定マンションを分譲しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、次に掲げる事項を市長に届け出なければならない。</p> <p>(1) マンションの名称及び所在地 (2) マンション分譲事業者の名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地 (3) マンション分譲事業者の連絡先 (4) その他規則で定める事項</p> <p>条例第13条の規定による届出は、市長が定める日までにマンション分譲計画届出書（第3号様式）によって行わなければならない。ただし、同条第2項の規定による届出を行う場合には、既に市長に提出されている届出書の内容に変更がない事項の記載は、省略することができる。</p> <p>条例第13条第1項第4号の規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。</p> <p>(1) マンションの概要 (2) 管理組合の運営方法の案 (3) 建物の修繕に関する計画等の案 (4) 管理事務の委託予定 (5) その他市長が必要と認める事項</p>
所沢市	<p>マンション分譲事業者は、新築のマンション（規則で定めるマンションを除く。）を分譲しようとするときは、当該マンションの管理に関する事項について、規則で定めるところにより、市長に届け出なければならない。</p> <p>条例第11条の規則で定めるマンションは、その建物が長屋であるものとする。</p> <p>条例第11条の規定による届出は、区分所有権の目的である部分を初めて分譲しようとする日の30日前までに、新築マンション管理事項届出書（様式第3号）に次に掲げる図書を添付して行うものとする。</p> <p>(1) 管理規約等の案 (2) 長期修繕計画の案 (3) その他市長が必要と認めるもの</p>