

豊島区マンション管理推進条例

平成 24 年 12 月 21 日

条例第 39 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条－第 10 条）
- 第 2 章 管理状況の届出（第 11 条）
- 第 3 章 マンションの適正管理（第 12 条－第 21 条）
- 第 4 章 防災・防犯（第 22 条－第 24 条）
- 第 5 章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成（第 25 条・第 26 条）
- 第 6 章 雑則（第 27 条－第 29 条）

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 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。

（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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 区内に所在する、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) 専門家 適正化法第 2 条第 5 号に規定するマンション管理士等のマンションを管理するうえで必要な知識を有する資格者をいう。
- (6) 管理事務 適正化法第 2 条第 6 号に規定する管理事務をいう。
- (7) 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。
- (8) マンション代表者等 マンションの管理組合及び管理者等又は管理者等が選任されていないマンションにあっては区分所有者等及び管理事務を行う管理業者をいう。
- (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条で規定するもの及び宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)第8条で規定する信託会社を含む。)をいう。

(10) 居住者等 現に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。

(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。

(12) 設計図書 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第110号)第102条に規定する図書をいう。

(13) 長期修繕計画 マンションの共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びにその資金計画をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、既存及び新築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 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、マンションの調査の実施及び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。

(区分所有者等の責務)

第5条 区分所有者等は、当該マンションへの居住又は使用の有無にかかわらず、管理組合の一員として、管理規約等及びこの条例の規定を遵守するとともに、区分所有者等で共同してマンションを適正に管理するよう努めるものとする。

2 区分所有者等は、当該マンションの管理者等を選任するものとする。

3 区分所有者等は、当該マンションに本人以外の者を居住又は使用させようとするときは、その者に対し、当該マンションの管理規約等を入居前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めるものとする。

(マンション代表者等の責務)

第6条 マンション代表者等は、適正化法及びマンションの管理に関連する法令、この条例、管理規約等の規定に基づき、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、区が行う調査等に協力するものとする。

(居住者等の責務)

第7条 居住者等は、当該マンションの所有の有無にかかわらず、マンションに居住し、又は使用する一員として、この条例、管理規約等の規定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努めるものとする。

(管理業者の責務)

第8条 管理業者は、受託したマンションの管理業務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、区分所有者等及び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るものとする。

2 管理業者は、区分所有者等間、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の支援に努めるものとする。

3 管理業者は、区が行う調査及び支援業務に協力するものとする。

(宅地建物取引業者の責務)

第9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を契約前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めるものとする。

(専門家の責務)

第10条 専門家は、マンションの管理に関する法令に基づき、公平な立場から当該マンションの実情に応じた適切な助言を行うよう努めるものとする。

第2章 管理状況の届出

(届出)

第11条 マンション代表者等は、マンションの管理状況のうち規則で定める事項について、区長に届け出なければならない。

2 マンション代表者等は、前項の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、届出内容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、専門家の派遣等の支援を行うことにより、当該マンションの管理の適正化に努めるものとする。

第3章 マンションの適正管理

(管理規約等の作成及び保管・閲覧)

第12条 マンション代表者等は、当該マンションの実情に応じた管理規約等を作成するとともに、区分所有法第33条の規定に基づき、管理規約等を適正に保管し、閲覧できるようにするものと

する。

(総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧)

第 13 条 マンション代表者等は、総会又は理事会が開催されたときは、速やかに区分所有法第 42 条の規定に基づき総会議事録又は理事会議事録を作成し、適正に保管し、閲覧できるようにするものとする。

(名簿等の作成及び保管)

第 14 条 マンション代表者等は、区分所有者等及び居住者等への平常時における連絡に加え、地震等の自然災害及び火災や漏水等の事故並びに犯罪発生などの緊急時(以下「緊急時」という。)の迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、区分所有者等及び居住者等の名簿(以下「名簿等」という。)及び名簿等の取扱いに関する細則を備え、適正に保管するものとする。

2 マンション代表者等は、緊急時又は人の生命、身体又は財産の保護のために必要が生じた場合は、区又は消防・警察機関等に名簿等の情報を提供するよう努めるものとする。

(設計図書及び修繕履歴等管理に関する図書の適正保管)

第 15 条 マンション代表者等は、設計図書及び修繕履歴等マンションの管理に関する図書を適正に保管するものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

(連絡先の明確化)

第 16 条 マンション代表者等は、管理組合用の郵便受けを設置し、適切に運用するものとする。

2 マンション代表者等は、緊急時に直ちに対応が可能な管理体制を確立するよう努めるとともに、規則で定める事項を記載した緊急連絡先表示板を設置するものとする。

(管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持)

第 17 条 マンション代表者等は、良好な管理体制を維持するよう努めるとともに、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例(平成 16 年豊島区条例第 35 号)第 16 条の規定について、既存のマンションにおいても遵守するよう努めるものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

(法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施)

第 18 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、法に定められた定期点検及び報告(以下「法定点検」という。)並びにマンションを良好に維持管理するための設備点検及び清掃を適切に実施するものとする。

2 居住者等は、法定点検、設備点検並びに清掃の実施に伴う専有部分及び専用使用部分の立ち入り等に協力するよう努めるものとする。

(長期修繕計画の作成及び適切な見直し)

第 19 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、長期修繕計画を作成するものとする。

2 マンション代表者等は、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めるものとする。

3 定期借地権(借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 22 条の規定に基づく定期借地権及び同法第 24 条の規定に基づく建物譲渡特約付借地権)付マンションは、契約満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めるとともに、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき必要な見直しを行うよう努めるものとする。

(適時適切な修繕の実施)

第 20 条 マンション代表者等は、長期修繕計画に基づき適時に適切な修繕を行うよう努めるとともに、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備に不具合が生じたときは、適切な修繕を行うよう努めるものとする。

(旧耐震基準のマンションの耐震化)

第 21 条 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 条に基づく確認を受けたマンションのマンション代表者等は、耐震性を把握するため、耐震診断を実施するよう努めるとともに、その結果に基づき改修を検討するよう努めるものとする。

第 4 章 防災・防犯

(防災への対応)

第 22 条 マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、災害時において特に援護を要する者(以下「災害時要援護者」という。)情報の把握に努めるとともに、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めるものとする。

2 居住者等は、災害時に備え、家具の転倒防止等による室内の安全確保及び防災用品の備蓄等に努めるとともに、当該マンションの防災に関する手引の確認、消防設備点検への協力及び防災訓練への参加に努めるものとする。

3 災害時要援護者は、マンション代表者等が行う災害時要援護者の情報の把握に協力するよう努めるものとする。

(防犯への対応)

第 23 条 マンション代表者等は、防犯について、建物の構造に合わせた防犯設備及び管理体制の充実を図るよう努めるものとする。

(暴力団排除の取組)

第 24 条 区分所有者等及び宅地建物取引業者は、豊島区暴力団排除条例（平成 23 年豊島区条例第 26 号。以下「暴力団排除条例」という。）第 13 条の規定について遵守するよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、暴力団排除条例第 13 条第 1 項及び第 3 項に規定するマンションの暴力団等の居住又は使用の禁止について、管理規約等に規定するよう努めるものとする。

第 5 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及び活性化)

第 25 条 マンション代表者等及び居住者等は、日常的なトラブルの未然防止及び犯罪抑止並びに緊急時の協力体制の構築に重要となる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。

2 マンション代表者等は、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等により、日頃から居住者等がコミュニティの形成及び活性化を円滑に行えるよう努めるものとする。

3 居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるとともに、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等に参加するよう努めるものとする。

(地域とのコミュニティの形成)

第 26 条 マンション代表者等及び居住者等は、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 マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議するものとする。

第 6 章 雑則

(指導及び要請)

第 27 条 区長は、マンションが次の各号のいずれかに該当する場合は、当該マンションのマンション代表者等に対し、必要な措置を講じるよう指導することができる。

(1) 第 11 条第 1 項及び第 2 項の届出をしないマンション

(2) 第 11 条第 1 項及び第 2 項の届出内容が、この条例の規定に適合していないマンション

(3)その他、区長が必要と認めるマンション

- 2 区長は、前項の規定により指導したマンション代表者等が指導に応じない場合は、指導に応じるよう要請をすることができる。

(勧告及び公表)

第28条 区長は、前条の指導又は要請を行ったマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、是正させるための勧告をすることができる。

- 2 区長は、前項の規定による勧告に従わないマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。
- 3 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、第1項による勧告を受けたマンション代表者等に対し、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29条 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、平成25年7月1日から施行する。