

(7) 堺市「マンション管理計画認定制度」

資料：堺市 HP

堺市のマンション管理計画認定制度（令和 4 年 10 月開始）では、堺市内のマンションの管理組合において、管理組合が定めたマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合、マンションの管理の適正化に関する法律（以下、「法」という。）に基づく認定を受けることができる。

この認定を取得したマンションは、適正に管理されたマンションとして公表されることで市場で評価され、区分所有者全体の管理への意識が高く保たれるなど、管理組合や区分所有者にとってのメリットが期待される。また、管理計画認定マンションにおいて独立行政法人住宅金融支援機構のすまい・る債の利率上乗せ等の優遇措置を受けることができる。

認定基準は以下の通りである。下線部は堺市の独自基準で、特に、防災、耐震についての項目の追加が特徴である。

堺市の認定基準

1 管理組合の運営

- ①管理者等が定められていること。
- ②監事が選任されていること。
- ③集会在年 1 回以上開催されていること。

2 管理規約

- ④管理規約が作成されていること。
- ⑤マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。（標準管理規約（単棟型）の第 23 条及び第 32 条第 6 号に相当する規定（※1））
- ⑥マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること。（標準管理規約（単棟型）の第 64 条に相当する規定（※1））

3 管理組合の経理

- ⑦管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- ⑧修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- ⑨直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の 3 カ月以上の滞納額が全体の 1 割以内であること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- ⑩「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- ⑪長期修繕計画の作成または見直しが 7 年以内に行われていること。
- ⑫長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれるように設定されていること。
- ⑬長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。

⑭長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。(マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドラインの6(4)(5)に下限値の記載あり)

⑮長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

5 その他

⑯管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

6 堺市追加基準

⑰耐震診断未実施マンションにおいては、マンション管理計画認定申請日から5年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていること。

⑱耐震診断を実施済みの旧耐震マンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合、以下のいずれかの基準に適合すること。

・耐震改修計画認定をマンション管理計画認定申請日から5年以内に取得することを総会等において決議されていること。

・建替え等に向けて総会等において議論を行っていること。ただし、耐震診断実施後10年を超えて議論を行っている場合にあっては、耐震化に係る進捗が無いものとし、原則としてマンション管理計画の認定を行わない。

⑲耐震改修計画認定を取得している場合、その計画に基づく耐震改修工事がマンション管理計画認定申請日から5年以内に完了することを長期修繕計画に記載していること。

⑳マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について「防災アクションプラン」として明文化し、これを管理規約等に定めること。

㉑管理組合専用郵便受けを設置していること。

㉒建築基準法第12条第1項に基づく定期報告において報告された要正項目(既存不適格を除く)について、改善予定を長期修繕計画に記載していること。(定期報告の対象となる建築物に限る)

堺市マンション管理計画の認定等に関する要綱

(目的)

第1条 この要綱は、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。)に基づくマンションの管理の計画の認定等の事務にかかる必要な事項を定めることを目的とする。

(用語の定義)

第2条 この要綱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) 管理者等 法第2条第4号に規定する者をいう。
- (2) マンション 管理適正化指針 法第3条第2項第3号に規定する指針をいう。
- (3) 管理計画 法第5条の3に規定するマンションの管理に関する計画をいう。
- (4) 認定管理者等 法第5条の5に規定する者をいう。
- (5) 認定管理計画 法第5条の8に規定する管理計画をいう。
- (6) 管理計画認定マンション 法第5条の8に規定するマンションをいう。

- (7) 長期修繕計画 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。以下「規則」という。）第 1 条の 2 第 1 項第 2 号に規定する計画をいう。なお、団地等で作成する長期修繕計画において、複数棟の計画が含まれている場合にあっては、各棟の計画を 1 つの長期修繕計画とみなす。
- (8) 耐震診断未実施マンション 昭和 56 年 5 月 31 日以前に新築の工事に着手したマンションで耐震診断を実施していないマンションをいう。
- (9) 耐震改修計画認定 建築物の耐震改修の促進に関する法律第 17 条の規定に基づく建築物の耐震改修の計画認定をいう。
- (10) 防災アクションプラン マンションの防災上の特色や管理組合等が行う防災対策等について、以下の項目を規定した計画をいう。
 - ア 計画の目標
 - イ 計画の位置づけ
 - ウ マンションの概要
 - エ マンション周辺の防災関連情報
 - オ マンションが備える防災性能、防災設備備品、備蓄物資など
 - カ 災害に対する備え
 - キ 地域へ貢献について
 - ク 防災アクションプランを補完する各種マニュアル

（認定の申請）

第 3 条 法第 5 条の 3 第 1 項の規定により認定の申請（以下「認定申請」という。）をしようとする者は、規則第 1 条の 2 第 1 項に規定する別記様式第一号による申請書の正本及び副本各 1 通に、規則第 1 条の 2 第 1 項に規定する書類を添えて堺市長（以下「市長」という。）に提出するものとする。

（添付書類）

第 4 条 規則第 1 条の 2 第 1 項の規定に基づき市長が必要と認める書類は、次の各号に定めるものとする。

- (1) 堺市マンション管理計画概要書（様式第 1 号）
- (2) 公益財団法人マンション管理センター（以下「センター」という。）が行う適合審査（法第 5 条の 4 各号（第 4 号にあっては、第 2 条第 2 号に規定するマンション管理適正化指針に掲げる事項に限る。）に掲げる基準に適合している旨を証するために行う審査）を受けた場合は、適合審査を受けていることを証する書類
- (3) 堺市マンション管理適正化指針に関する管理計画確認書（様式第 2 号）
- (4) 耐震診断未実施マンションにおいては、マンション管理計画認定申請日から 5 年以内に耐震診断を実施することを総会等において決議されていることが確認できる書類
- (5) 耐震診断を実施済みのマンションにおいては、耐震診断の結果、耐震性が不足するものである場合は、次のいずれかの書類
 - ア 耐震改修計画認定をマンション管理計画認定申請日から 5 年以内に取得することを総会等において決議されていることが確認できる書類
 - イ 建替え等に向けて総会等において議論を行っていることが確認できる書類
- (6) 耐震改修計画認定を取得している場合、その計画に基づく耐震改修工事がマンション管理計画認定申請日から 5 年以内に完了することを長期修繕計画に記載していることが確認できる書類
- (7) 防災アクションプラン及びこれを管理規約等に定めていることが確認できる書類
- (8) 管理組合専用郵便受けの設置状況届（様式第 3 号）
- (9) 建築基準法第 12 条第 1 項に基づく定期報告において報告された要正項目（既存不適格を除く）について、改善予定を明記した長期修繕計画（定期報告の対象となる建築物に限る）

（認定の更新）

第 5 条 法第 5 条の 6 第 1 項の規定により認定の更新の申請（以下「認定更新申請」という。）をしようとする者は、規則第 1 条の 7 に規定する別記様式第一号の三による申請書の正本及び副本各 1 通に、規則第 1 条の 2 第 1 項に規定する書類を添えて市長に提出するものとする。

（申請の取り下げ）

第6条 認定申請、認定更新申請又は法第5条の7第1項の規定による認定の申請（以下「変更認定申請」という。）をした者は、認定、認定更新申請又は変更認定を受ける前にその申請を取り下げようとする場合は、マンション管理計画の認定申請取り下げ届（様式第4号）の正本及び副本各1通を市長に提出するものとする。

（管理の取りやめ）

第7条 法5条の10第1項第2号の規定により認定管理者等は、認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめようとする場合は、認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出書（様式第5号）の正本及び副本各1通を市長に提出するものとする。

（認定しない旨の通知）

第8条 市長は、認定申請、認定更新申請又は変更認定申請に係る管理計画が、認定基準に適合しない場合は、マンション管理計画を認定しない旨の通知書（様式第6号）により申請者に通知するものとする。

（軽微な変更）

第9条 認定管理者等は、規則第1条の9に規定する軽微な変更をしようとするときは、認定管理計画に係る軽微な変更届（様式第7号）の正本及び副本各1通に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて市長に提出するものとする。

（変更の認定の申請）

第10条 変更認定申請をしようとする者は、規則第1条の10に規定する別記様式第一号の五による申請書の正本及び副本各1通に、それぞれ添付書類のうち変更に係るものを添えて市長に提出するものとする。

（報告の徴収）

第11条 法第5条の8の規定により管理計画認定マンションの管理の状況について市長が認定管理者等に報告を求める場合は、様式第8号により行う。

2 認定管理者等が、前項の規定に基づき報告する場合は、管理計画認定マンションの管理の状況に関する報告書（様式第9号）により行う。

（改善命令）

第12条 法第5条の9の規定による改善命令は、認定管理計画に基づく管理に関する改善命令書（様式第10号）により行う。

（認定の取消し）

第13条 法第5条の10第2項の規定による認定の取消しの通知は、認定管理計画の認定取消通知書（様式第11号）により行う。

（認定に係る公表）

第14条 認定申請をしようとする者が当該申請を行う際に、認定を受けた際の公表に同意した場合は、市長はセンターと連携して、当該認定管理計画にかかるマンションの名称、マンションの所在地及び本市が付与する認定コード等を公表することができる。

（管理計画認定等の証明の手続き）

第15条 認定管理者等は、認定を受けているマンションの管理の計画であることを証する書面の交付を受けようとする場合、管理計画認定等証明申請書（様式第12号）を市長に提出するものとする。

（その他）

第16条 この要綱の施行について必要な事項は、所管部長が定める。

附 則

この要綱は、令和4年10月1日から施行する。

(8) 川口市「マンション管理計画認定制度」

資料：川口市 HP

川口市のマンション管理計画認定制度とは、マンションの管理組合が作成したマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体が認定をする制度である。

管理計画認定制度はマンション管理適正化推進計画を策定している地方公共団体において運用が可能となっており、川口市では令和 5 年 3 月に川口市マンション管理適正化推進計画を策定してる。

ア 認定を取得するメリット

認定を取得することで、以下の効果が期待される。

- ・区分所有者が管理への意識を高く保つことになり、管理水準を維持向上しやすくなる
- ・適正に管理されたマンションとして、市場で評価される
- ・住宅金融支援機構の「フラット 35 維持保全型」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げが適用される
- ・住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」を購入する場合に利率が上乘せされる
- ・一定の条件を満たす認定されたマンションが令和 5 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日までの間に長寿命化工事(大規模修繕工事)を完了させた場合、工事完了日の翌年の固定資産税額が一定額減額される

イ 認定基準

川口市における認定基準は以下のとおりである。なお、下線部は川口市の独自基準で、特に、防災、耐震についての項目の追加が特徴である。

川口市の認定基準

1 管理組合の運営

- (1)管理者等が定められていること
- (2)監事が選任されていること
- (3)集会在年 1 回以上開催されていること

2 管理規約

- (1)管理規約が作成されていること
- (2)マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること
- (3)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
- (4)マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、理事会及び集会の議事録の作成及び適正な保管について適切に定められ、遵守されていること

3 管理組合の経理

- (1)管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること
- (2)修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと
- (3)直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること
- (2)長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること
- (3)長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること
- (4)長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと
- (5)長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- (6)長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

5 防災体制の整備

- (1)防災組織を結成していること
- (2)防災訓練を実施していること
- (3)防災資機材及び防災物資を整備していること
- (4)耐震性の有無が不明の場合に耐震診断を受けていること、耐震性の確保ができていない場合に耐震改修や建替え等を計画していること

6 その他

- (1)管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (2)管理組合専用の郵便受けを設置していること
- (3)外部からアクセスできる場所に緊急の連絡先の表示していること
- (4)川口市マンション管理適正化推進条例第8条第1項の報告義務がある場合に当該報告をしていること

ウ 川口市防災体制認定マンション制度

川口市マンション管理適正化推進条例(令和2年条例第56号。以下「条例」という。)
第14条に基づき、防災体制が優れた分譲マンションを、申請に基づいて川口市が独自に評価し、認定する制度である。

①背景

地震時のエレベーター内への閉じ込めや高層階への水や食料等の運搬の問題、さらには、台風により地下の電気設備が冠水し、エレベーターや給水設備などのライフラインが長期間使用できない被害が発生するなど、マンション特有の課題が顕在化している。また、町会役員を中心とした迅速な救助活動や居住者同士の支え合いで非常時の生活を乗り切った事例もあり、管理組合などによる自主的な防災活動の重要性が高まっている。さらに、来るべき災害に備え、耐震性など防災性能に優れたマンションの整備を促進するとともに、マンションにおける防災活動のさらなる充実を図ることが重要となっている。

こうした背景から、防災対策に優れたマンションを認定する新制度を「川口市マンション管理適正化推進条例」第14条に規定したものである。（P198 参照）

②認定の対象となるマンション

川口市内にある既存の分譲マンション（設計、施工段階にあるマンション、賃貸マンションは対象外）

④ 認定のメリット

- ・認定を受けたマンションは、公表を希望すれば、川口市の公式サイトに掲載され、防災体制が優れたマンションであることをPRすることができる。
- ・認定マークを広告などに掲載することで、マンションの防災体制のPRをすることができる。
- ・管理組合の総会・理事会等において、防災体制を強化することへの賛同を得やすくなるメリットも期待される。

川口市防災体制認定マンション制度実施要綱

第1章 総則

（目的）

第1条 この要綱は、川口市マンション管理適正化推進条例（令和2年条例第56号。以下「条例」という。）第14条に規定するマンションの防災性能及び管理組合の防災体制に係る認定について必要な事項を定めるものとする。

（名称）

第2条 条例第14条に規定する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が認定をする制度を「防災体制認定マンション制度」と称する。

（用語の定義）

第3条 この要綱における次の各号に掲げる用語の意義は、次の各号に定めるところによる。

- (1) マンション防災組織 マンションにおいて単独の自治会を設立している場合にあっては災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第2条の2第2号に規定する自主防災組織をいい、設立していない場合にあってはマンションの居住者等の生命、財産及び安心安全な居住環境の保護のためにマンションの住民が自発的に立ち上げた防災組織をいう。
- (2) 防災備蓄倉庫 次のアからエまでを全て満たすものとする。
 - ア 備蓄品等の搬入搬出が容易であること。
 - イ 備蓄品の保存に適した場所に設置してあること。
 - ウ 容易に確認できる位置に防災備蓄倉庫である旨を表示してあること。
 - エ バール、ジャッキ等の救出用資機材、担架、救急箱、毛布等の救護用資機材、防水シー

ト、止水板、土のう等の水害対策資機材、テント、投光器等その他防災活動に必要な資機材を、マンションの状況に応じて整備していること。

(認定のランク)

第4条 認定のランクは、難易度の低いものから順にブロンズ認定、シルバー認定、ゴールド認定の3段階のランクとする。

第2章 認定の基準

(共通基準)

第5条 マンションの防災性能又は管理組合の防災体制に関して、建築基準法（昭和25年法律第201号）又は消防法（昭和23年法律第186号）上の違反があり当該違反に対する是正指導を受けていないこと、又は、是正指導を受けた当該指導等に基づく是正を完了していること。

(ブロンズ認定の基準)

第6条 ブロンズ認定の基準は、次の各号に掲げる基準の全てに適合するものとする。

- (1) マンション防災組織が結成されていること。
- (2) 防災リーダーの有資格者であり、かつ、条例第10条に規定する講習（以下「マンション防災講習」という。）を受講している者が、マンション防災組織に1名以上属していること。ただし、マンション防災講習が開催されない等のやむを得ない事情により受講ができない場合には、受講している旨の要件は除くものとする。
- (3) 当該マンション防災組織が主催する防災訓練を年1回以上実施していること。ただし、やむを得ないものとして市長が認める事情により開催を中止した場合はこの限りでない。
- (4) マンションの住戸内の家具転倒防止対策の普及啓発を実施していること。
- (5) 防災備蓄倉庫を設置していること。
- (6) 防災備蓄倉庫内に、飲料水及び食料が備蓄されていること。ただし、飲料水については、給水可能な蛇口付の受水槽など、マンションの共用部分の設備（以下「受水槽等」という。）において確保している場合も要件を満たすものとする。
- (7) 防災備蓄倉庫内に、災害用簡易トイレを居住者等全員の1日分以上確保していること。
- (8) 停電時の避難場所での照明及び携帯電話充電等への電源供給が可能な発電機を確保すること。
- (9) 居住に係る建築物が次のアからエのうちのいずれかに該当するものであること。
 - ア 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けていること。
 - イ 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。以下「耐震改修促進法」という。）第17条による計画の認定を受けて耐震改修工事を実施しているもの又はこれに準ずるものとして市長が認めるものであること。
 - ウ 耐震改修促進法第22条による地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けているもの又はこれに準ずるものとして市長が認めるものであること。
 - エ 耐震改修の計画が作成されていること。

(シルバー認定の基準)

第7条 シルバー認定の基準は、次の各号に掲げる基準の全てに適合するものとする。

- (1) 前条に規定するブロンズ認定の基準を全て満たすこと。
- (2) 次のアからオまでの項目の中から4項目以上を満たすこと。
 - ア 近隣地域の自主防災組織との合同防災訓練、又は所属する町会・自治会が主催する防災に関する訓練に、マンション防災組織として年1回以上参加していること。なお、単独の自治会を設立しているマンションについても同様とする。
 - イ マンション防災組織として、指定避難所等の運営会議（運営会議に参加していない場合にあっては、当該運営会議に参加する地域の町会・自治会による指定避難所における役割に関する話し合い）に参加し、指定避難所等における当該マンションの役割を確認していること。
 - ウ 防災備蓄倉庫の全部又は一部が、本市が提供する市内の浸水想定区域図の想定浸水深以上にあること。
 - エ 飲料水及び食料を、防災備蓄倉庫、受水槽等及び各住戸の備蓄を合わせて、居住者等全

員の各3日分以上確保し、そのうち、各1日分以上を防災備蓄倉庫内に備蓄していること。飲料水の1日分の目安については、居住者等1人あたり3リットルとし、食料の1日分の目安については、居住者等1人あたり3食分（食料1食分の量の目安については、「災害時に備えた食品ストックガイド（農林水産省 平成31年3月）」及び「要配慮者のための災害時に備えた食品ストックガイド（農林水産省 平成31年3月）」を踏まえるものとする。）とする。

オ 災害用簡易トイレを、防災備蓄倉庫及び各住戸の備蓄を合わせて、居住者等全員の3日分以上確保し、そのうち、1日分以上を防災備蓄倉庫内に備蓄していること。

(3) 次のアからウまでを全て満たすこと。

ア 各住戸の玄関ドアについて、JIS「A4702面内変形追随性」の規定で「D-3」等級とすること。ただし、免震建築物（免震建築物であることを証することができるもの。）は住戸の扉について対策がとられているものとみなす。

イ エレベーターについて、地震時等管制運転装置（平成20年12月26日国土交通省告示第1536号に定めるもの。）が設置されていること。

ウ 次の(ア)から(ウ)までのいずれかに該当すること。

(ア) 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けていること。

(イ) 耐震改修促進法第17条による計画の認定を受けて耐震改修工事を実施しているもの又はこれに準ずるものとして市長が認めるものであること。

(ウ) 耐震改修促進法第22条による地震に対する安全性に係る基準に適合している旨の認定を受けているもの又はこれに準ずるものとして市長が認めるものであること。

（ゴールド認定の基準）

第8条 ゴールド認定の基準は、次の各号に掲げる基準の全てに適合するものとする。

(1) 前条に規定するシルバー認定の基準を満たすこと。

(2) 次のアからエまでを全て満たすこと。

ア 「川口市洪水時一時緊急避難施設指定基準」3構造的要件を満たすマンションにあっては、洪水時における一時緊急避難施設としての使用に関する協定を川口市と締結していること。

イ マンション防災組織を構成する班長以上の職にある全ての者が防災リーダーの有資格者であり、かつ、マンション防災講習を受講していること。ただし、マンション防災講習が開催されない等のやむを得ない事情により受講ができない場合には、受講している旨の要件は除くものとする。

ウ 飲料水及び食料を、居住者等全員の各7日分以上確保し、そのうち、各1日分を防災備蓄倉庫内に備蓄していること。飲料水及び食料の備蓄方法及び1日分の量については、前条第2号エの規定を適用する。

エ 本市が提供する市内の浸水想定区域図において浸水が想定されている区域にあるマンションにあっては、「建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン」（国土交通省住宅局建築指導課 経済産業省産業保安グループ電力安全課 令和2年6月）に示される止水板の設置、防水扉の設置などの当該マンションで必要と想定される浸水対策を、1種類以上実施していること。

第3章 認定の手続

（認定の申請）

第9条 川口市マンション管理適正化推進条例施行規則（令和4年規則第36号。以下「規則」という。）第5条第1項の市長が別に定める申請書の様式は、ブロンズ認定にあっては様式第1-1号、シルバー認定にあっては様式第1-2号、ゴールド認定にあっては様式第1-3号のとおりとする。

2 この章において、写真とは、様式第2号に貼付されたL版のカラー写真、又はA4サイズの普通紙にカラー印刷されたものであって、被写体為何であるかを容易に把握でき、かつ、撮影年月日及び被写体についての説明が併記されているものをいう。

（ブロンズ認定の添付書類）

第10条 ブロンズ認定に係る申請書の添付書類は、次の各号に掲げる書類とする。

- (1) マンション防災組織の規約
- (2) 防災リーダー認定状況報告書（様式第3号）
- (3) マンション防災組織が主催する防災訓練であって、過去1年間以内に実施された直近の訓練に関する次に掲げる書類
 - ア 訓練の様子を写した写真
 - イ 訓練の内容を居住者等に周知するために作成した資料
- (4) 家具固定について居住者等に普及啓発するために作成した資料
- (5) 防災備蓄倉庫が第3条第2号に規定するアからエまでの要件を満たすことを確認できる写真
- (6) 防災備蓄倉庫内の飲料水と食料の備蓄状況を確認できる写真及び受水槽等に飲料水の確保をしている場合にあっては、受水槽等の写真
- (7) 防災備蓄倉庫内の災害用簡易トイレの備蓄量を確認できる写真
- (8) 防災備蓄倉庫内に保管されている非常用の発電機の写真
- (9) 次のアからエまでのいずれかの書類
 - ア 昭和56年6月1日以降に建築確認を受けている場合にあっては建築基準法第6条第1項に規定する確認済証の写し又はこれに準ずるものとして市長が認めるものに関する書類
 - イ 耐震改修促進法第17条第3項の規定に基づく認定書及び認定に基づく改修工事に関する工事契約書の写し又はこれに準ずるものとして市長が認めるものに関する書類
 - ウ 耐震改修促進法第22条に規定に基づく認定書又はこれに準ずるものとして市長が認めるものに関する書類
 - エ 耐震改修工事の計画に関する書類

（シルバー認定の添付書類）

第11条 シルバー認定に係る申請書の添付書類は、次の各号に掲げる書類とする。（1）前条各号に掲げる書類（第9号にあってはアからウまでのいずれかの書類）。ただし、次号から第4号までに掲げる書類の提出により認定に係る事項の確認ができるときはこれを省略することができる。

(2) 次のアからオまでのいずれか4点以上の書類

- ア 防災備蓄倉庫が第3条第2号アからエまでの要件を満たすことを確認することができ、かつ、当該防災備蓄倉庫が設置されている階数を余白に付記した写真
- イ 防災備蓄倉庫内の飲料水と食料の備蓄量が第7条第2号エに規定する基準に適合することを確認できるリスト及び当該備蓄倉庫内の備蓄量の写真。防災備蓄倉庫内の飲料水と食料の備蓄量が3日分に満たない場合にあっては、各住戸の飲料水と食料の備蓄量を確認できるリスト、受水槽等に飲料水の確保をしている場合にあっては、受水槽等の写真を併せて提出するものとする。
- ウ 防災備蓄倉庫内の災害用簡易トイレの備蓄量が第7条第2号オに規定する基準に適合することを確認できるリスト及び当該備蓄倉庫内の備蓄量の写真。防災備蓄倉庫内の災害用簡易トイレの備蓄量が3日分に満たない場合にあっては、各住戸の災害用簡易トイレの備蓄量を確認できるリストを併せて提出するものとする。
- エ 近隣地域等の防災訓練に参加したことを証する書類
- オ 指定避難所等の運営に関して地域と連携していることを証する書類

(3) 次のアからウの全ての書類

- ア 玄関ドアのカタログの写し
- イ 玄関ドアの納品書
- ウ いずれか一戸の玄関ドアの写真

(4) 第7条第3号イに規定する基準に適合することを証する、エレベーターの検査済証

（ゴールド認定の添付書類）

第12条 ゴールド認定に係る申請書の添付書類は、次の各号に掲げる書類とする。

- (1) 前条各号に掲げる書類。ただし、同条第2号イ中「3日分」とあるのは、「7日分」と読み替えるものとする。
- (2) 第8条第2号エに規定する対策を行っていることを容易に把握できる写真。

(認定証)

第13条 市長は、規則第5条第2項の規定により認定を受けた管理組合の管理者（以下「認定者」という。）に、ブロンズ認定にあつては様式第4-1号、シルバー認定にあつては様式第4-2号、ゴールド認定にあつては様式第4-3号の認定証を交付するものとする。

(認定マーク)

第14条 市長は、認定のランクに応じ、市が作成した認定マークの電子データ（以下「認定マークデータ」という。）の利用を認めるものとする。

2 認定マークデータは、認定者が認定を受けた当該マンションに係る次の各号に掲げる媒体に限り利用することができる。

(1) 認定者が作成するパンフレットその他の印刷物

(2) 認定者が作成するホームページ、携帯サイトその他の電子媒体

(3) 認定者が作成するプレート等の表示物

3 認定者は、認定マークデータを、第三者に対して譲渡、貸与その他の処分をしてはならない。ただし、前項各号に掲げるものに使用するために、印刷会社、ウェブサイト会社、広告会社その他事業者に一時的に貸与する場合はこの限りでない。

4 認定者は、認定マークデータの利用に当たっては認定マークデータに次の各号に掲げる行為をしてはならない。

(1) 認定マークデータの内容について、修正・加工をする行為

(2) 認定マークデータの内容について、部分的な使用をする行為

(3) 認定マークデータの仕様による色、縦横比、形状を変更する行為。ただし、印刷に当たって白黒印刷とすることは可とする。

5 規則第6条に基づく認定の変更又は規則第8条に基づく認定の取消しがされた場合には、変更又は取消しの前に利用を認められた認定マークデータの使用中を中止するものとする。

6 認定者が第2項から前項の規定に違反した場合その他認定マークデータとして不適切な使用をしたことを川口市が認める場合には、その行為を行った者に対して、認定マークデータの使用中を禁止する。

(認定事項の報告)

第15条 規則第7条の報告は、ブロンズ認定にあつては様式第5-1号に第10条各号に掲げる書類（第9号に掲げる書類を除く。ただし、当該報告の前の認定において、同号エに掲げる書類を提出した場合は、同号イからエまでのいずれかの書類）を添えて、シルバー認定にあつては様式第5-2号に第11条各号に掲げる書類（第10条第9号並びに第11条第3号及び第4号に掲げる書類を除く。）を添えて、ゴールド認定にあつては様式第5-3号に第12条第1号に掲げる書類（第10条第9号並びに第11条第3号及び第4号に掲げる書類を除く。）を添えて行う。

第4章 雑則

(疑義の有る事項の決定)

第16条 この要綱に定めのない事項又はこの要綱の内容で疑義が生じた事項については、市長がこれを決定する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和6年6月18日から実施する。

3-2 条例

全国には、先例として次のような「マンション管理に関する条例」がある。

【マンションの管理に関する条例一覧】

	自治体名	名称	施行日	既存マンション	新築マンション	届出に基づく助言指導等	備考
1	東京都豊島区	豊島区マンション管理推進条例	平成 25 年 7 月 1 日	○	—	○	全国初
2	東京都墨田区	墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例	平成 29 年 4 月 1 日	○	—	○	
3	東京都板橋区	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 30 年 7 月 1 日	○	○	○	
4	東京都	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 3 月 29 日	○	—	○	
5	埼玉県川口市	川口市マンション管理適正化推進条例	令和 4 年 4 月 1 日	○	—	○	議員提案
6	埼玉県所沢市	所沢市マンション管理適正化推進条例	令和 4 年 4 月 1 日	○	○	○	
7	名古屋市	名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例	令和 4 年 4 月 1 日	○	○	○	
8	大阪府吹田市	吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例	令和 5 年 7 月 1 日	○	○	○	
9	愛知県大府市	大府市マンションの管理の適正化の推進に関する条例	令和 6 年 4 月 1 日	○	○	○	
10	兵庫県芦屋市	芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例	令和 6 年 7 月 1 日	○	○	○	

(1) 各条例の概要

各条例の概要は、以下のとおりである。

ア 東京都豊島区

- 全国最初に、マンションの管理について管理組合からの届出制度を条例化した。
平成 25 年 7 月 1 日施行。
- 「防災」「防犯」「暴力団排除」「コミュニティ形成」の規定があるのが特徴である。
- 条例の主な内容 (P186～200 に条文を記載)

管理に関わる者の責務 (第 4 条～第 10 条)

区長

マンション調査の実施及び状況の把握、必要な施策の実施

区分所有者等

管理規約等・条例の遵守、区分所有者共同による適正管理、管理者等の選任、

貸与時の居住ルール等に関する説明の実施

マンション代表者等

法令・管理規約等・条例に基づく適正管理、居住者等間及び地域のコミュニティ形成への主体的な取組、賃貸時の居住ルールに関する説明の実施

居住者等

管理規約等・条例の遵守、居住者等間及び地域のコミュニティ形成

管理業者

管理業務の誠実な履行、管理に関する情報の提供及び助言

宅地建物取引業者

売買・賃貸借契約時の管理規約等・長期修繕計画の提示及び説明

専門家

関連する法令に基づく公平・適切な助言

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について区長への届出を義務化

マンションの適正管理に関する義務（第 12 条～第 16 条、第 18 条～第 19 条 1 項）

- ・管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿等の作成及び保管
- ・設計図書、修繕履歴等管理に関する図書の適正保管
- ・連絡先の明確化（管理組合ポスト、緊急連絡先表示板の設置）
- ・法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成

マンションの適正管理に関する努力義務（第 17 条、第 19 条 2・3 項～第 21 条）

- ・管理用の施設や設備及び監理員等管理体制の維持
- ・適時適切な修繕の実施
- ・旧耐震基準のマンションの耐震化

防災・防犯に努める（第 22 条～第 24 条）

- ・防災への対応
- ・防災に関する手引の作成、防災用品の備蓄、災害時要援護者の把握
- ・防犯への対応
- ・暴力団排除の取り組み

居住者等間及び地域とのコミュニティ形成に努める（第 25 条～第 26 条）

- ・居住者等間のコミュニティ形成及び活性化
- ・地域とのコミュニティ形成
- ・町会と加入等について協議（未加入マンション対象）

指導、要請、勧告、公表する（第 27 条～第 28 条）

届出をしないマンション、届出内容が本条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定

イ 東京都墨田区

- 東京都条例の制定以前に、マンションの管理組合からの管理状況の届出・報告制度を条例化した。平成 29 年 4 月 1 日施行。
- 「防災」「コミュニティ形成」の規定があるのが特徴である。
- 条例の主な内容 (P186～200 に条文を記載)

管理に関わる者の責務 (第 4 条～第 9 条)

区長

マンション調査の実施及び状況の把握、必要な施策の実施

区分所有者

管理規約等・条例の遵守、区分所有者共同による適正管理、管理者等の選任、貸与時の居住ルール等に関する説明の実施

代表者

法令・管理規約等・条例に基づく適正管理、居住者等間及び地域のコミュニティ形成への主体的な取組、賃貸時の居住ルールに関する説明の実施

居住者等

管理規約等・条例の遵守

管理業者

管理業務の誠実な履行、管理に関する情報の提供及び助言

宅地建物取引業者

売買・賃貸借契約時の管理規約等・長期修繕計画の提示及び説明

届出 (第 10 条)

代表者は、マンションの管理状況について届出書の提出が義務化

マンションの適正な管理に関する義務 (第 11 条～第 17 条)

- ・管理規約等の作成及び適正な保管
- ・総会及び理事会等の議事録の作成及び適正な保管
- ・区分所有者及び居住者等の名簿の作成及び適正な保管
- ・設計図書等の適正な保管
- ・法定点検、設備点検及び清掃の適正な実施
- ・長期修繕計画の作成

マンションの適正な管理に関する努力義務 (第 13 条～第 22 条)

- ・人の生命等の保護を目的とした関係機関への名簿の提供
- ・管理用の施設や設備及び監理員の管理体制の維持
- ・長期修繕計画の見直し
- ・修繕費用及び除却又は建替え費用の積立の実施
- ・適切な修繕の実施
- ・マンションの耐震性能の確認及び対応の検討
- ・災害への対応
- ・地域コミュニティ形成への協力

指導・勧告・公表について（第 23 条～第 24 条）

届出書の提出が無い場合は、理由等を区から指導する。

また、条例に適合しない項目がある場合は、区から助言や支援を行う。

それでも改善されない場合は、状況に応じて指導・勧告・公表を行う。

ウ 東京都板橋区

○ 東京都条例の制定以前に、マンションの管理組合からの管理状況の届出・報告制度を条例した。平成 30 年 7 月 1 日施行。

○ 「防災」「コミュニティ形成」の規定があるのが特徴である。

○ 条例の主な内容（P186～200 に条文を記載）

管理に関わる者の責務（第 4 条～第 12 条）

区長

マンション調査の実施及び状況の把握、必要な施策の実施

区分所有者

管理規約等・条例の遵守、適切な維持管理及び点検、管理者等の選任、貸与等の居住ルール等に関する説明の実施

管理者

法令・管理規約等・条例に基づく適正管理、居住者等間及び地域のコミュニティ形成への取組

管理業者

管理業務の誠実な履行、管理に関する情報の提供及び助言

分譲事業者

新築分譲マンションの届出、管理組合の設立、管理規約等設定などの支援
マンション管理士等

管理組合、区分所有者等の相談に応じ、助言、支援

宅地建物取引業者

売買・賃貸借契約時の管理規約等・長期修繕計画の提示及び説明

居住者等

管理規約等・条例の遵守、居住者・地域とのコミュニティの形成に取り組む

届出（第 13 条）

管理者は、マンションの管理状況について届出書の提出が義務化

マンションの適正な管理に関する義務（第 15 条～第 19 条）

- ・管理規約等の作成及び適正な保管
- ・総会及び理事会等の議事録の作成及び適正な保管
- ・設計図書等の適正な保管
- ・法定点検、設備点検及び清掃の適正実施
- ・長期修繕計画の作成

マンションの適正な管理に関する努力義務（第 19 条～第 22 条）

- ・長期修繕計画の見直し

- ・修繕費用及び除却又は建替え費用の積立の実施
- ・適切な修繕の実施
- ・マンションの耐震性能の確認及び対応の検討

マンションの危機管理に努める（第 23 条～第 24 条）

- ・危機管理体制の整備
- ・人の生命等の保護を目的とした名簿の作成、保管

コミュニティの形成に努める（第 25 条）

- ・居住者間のコミュニティ形成
- ・地域コミュニティ形成への協力

指導・勧告・公表について（第 26 条～第 27 条）

条例に適合しない項目がある場合、区から指導を行う。

指導に従わない場合、勧告を行う。勧告に従わない場合、公表する。

エ 東京都

- 東京都は、平成 31 年 3 月に、マンションの管理に関する条例を制定した。
- 条例は、大きく 3 つの柱で構成している。
 - ① 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
 - ② 管理組合による知事に対する管理状況の届出（管理状況届出制度）の義務化
 - ③ 管理状況に応じた助言・支援等の実施
- 条例の主な内容（P186～200 に条文を記載）

マンションに関わる各主体の責務（第 3 条～第 8 条）

都

- ・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
- ・施策の実施に当たって、区市町村と連携し、情報の共有を図り、区市町村が行う施策に必要な支援を行う
- ・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
- ・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を定める

管理組合

- ・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し、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る

区分所有者等

- ・区分所有者等としての権限及び責任により、管理組合の運営に参加するよう努める

マンション管理士

- ・専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等の相談に応じ、助言その他支援を適切に行うよう努める
- ・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る

マンション管理業者

- ・管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行いう。
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る
- ・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る。

マンション分譲事業者

- ・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る

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9条～第14条）

管理組合の運営体制の整備

- ・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
- ・管理組合の運営のため、管理者を置く

管理規約の設定

- ・マンションの管理の実態に応じ、管理規約を定める

総会の開催等

- ・少なくとも毎年一回総会を開催する
- ・総会が開催されたときは、速やかに議事録を作成する

管理費及び修繕積立金の額の設定等

- ・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の額及びその徴収方法を定める

修繕の計画的な実施

- ・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

適正な管理の維持等

- ・上記のほか、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る

管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）（第15条、第16条）

要届出マンション

- ・昭和58年12月31日以前に新築マンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるもの

※要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合には、その管理組合は、管理状況を届け出なければならない。要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出を行うことができる。

届出事項

- ・管理組合は、「管理組合の運営体制の整備」「管理規約の設定」「総会の開催」「管理費及び修繕積立金の額の設定」「修繕の計画的な実施」など管理状況に関する事項を届け出る。

届出方法

- ・届出方法は、以下の2つの方法から選んで行う。
 - ① 管理状況届出システムへの入力
 - ② マンションが所在する区市町村への届出書の提出

届出の更新・変更

- ・要届出マンションの管理組合は、5年ごとに届け出内容の更新が必要。
- ・届出を行った管理組合は、届出内容に変更が生じた際に、変更の届出が必要。

調査等（第17条）

- ・都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することがでる。

管理状況に応じた助言・支援との実施（第18条、第19条）

助言・支援

- ・都は、届出を行った管理組合に対し、管理状況について必要な助言を行う。
- ・その管理状況に応じ、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。

指導等

- ・都は、正当な理由なく届出がない場合や、届出内容が事実と著しく異なる場合等に、そのマンションの管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導又は勧告することができる。

オ 埼玉県川口市

- 埼玉県川口市は令和2年12月に、マンションの管理に関する条例を制定した。
- 川口市条例は、議員提案により制定された。
- 「防災」「防犯」「暴力団排除」「コミュニティ形成」の規定があり、「防災体制認定マンション制度」との連携が特徴である。
- 条例の主な内容（P186～200に条文を記載）

管理に関わる者の責務（第3条～第7条）

市

調査等を実施することにより、マンションの実態把握に努め、把握した状況に応じて必要な施策を講ずる責務を規定。

管理組合

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、マンションを適正に管理する努力責務を規定。

マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じマンション管理士等の知見を活用する努力義務を規定。

区分所有者等の責務

マンション管理組合の一員としての役割を適切に果たす努力義務を規定。

また、専有部分を第三者に貸与するとき、管理規約等に定める事項をその第

三者に説明する義務を規定。

マンション管理業者の責務

管理組合の運営その他マンションの管理について受託した業務を適切に行う。管理組合に対し、専門的見地から提案や助言を行う努力義務を規定。

管理組合が市のマンション施策に対応、協力する必要があるときは、管理組合に対して必要な支援を行う努力義務を規定。

宅地建物取引業者の責務

分譲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、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努力義務を規定。

管理状況の定期報告制度（第8条）

マンションの管理者に、管理状況を定期的（おおむね5年ごとを予定）に市長に報告することを義務付ける。

マンション管理士の派遣（第8条第6項）

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、マンション管理士を派遣し、管理の適正化のための支援を行う。

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る。

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る。

名簿情報の提供（第11条）

市長は、防災組織を結成した管理組合に対し、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。

避難支援等に係る計画の作成（第12条）

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。

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のための施設として市長が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。

防災体制認定マンション制度について（第14条）

体制対策に優れたマンションを市が認定する制度を規定する。

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。

暴力団の排除（第 16 条）

管理組合は、管理規約等に、暴力団の排除に係る規定を定める。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。

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。

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。

管理組合は、町会・自治会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。

助言、指導などの実施（第 19 条～第 21 条）

市は、定期報告によって把握した管理状況に応じ、管理組合等に対する助言、指導などを実施する。

市長は、マンションの管理の適正化等を図るために必要な助言・指導、勧告を行い、勧告に従わない場合で、特に必要があると認めるときは、公表ができる。

カ 埼玉県所沢市

- 埼玉県所沢市は、令和 3 年 12 月にマンションの管理に関する条例を制定した。
- 「建替えの合意形成」「防災」「防犯」「暴力団排除」「コミュニティ形成」の規定があるのが特徴である。
- 条例の主な内容（P201～210 に条文を記載）

マンションの管理に関わる者の役割・責務等（第 3 条～第 9 条）

市

マンションの管理状況の調査及び把握に努め、必要な施策を講じる

管理組合

マンションの管理の主体として、マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化指針及び本条例の定めるところにより、適正に管理するよう自ら努める

区分所有者等

管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めること。専有部分を貸与するときは、あらかじめ管理規約等に定める事項を説明する

マンション管理業者

受託事務を誠実に履行するとともに、管理組合に対して情報の提供及び助言に努める。管理組合が市の施策に対応・協力するときは、必要な支援を行うよう努める。

マンション管理士等

専門的知識をもって管理組合等の管理者等への助言等の援助を適切に行う

よう努める。

宅建業者

マンションの売買等を行うときは、あらかじめ、管理規約等、長期修繕計画等の管理に関する事項を提示して十分に説明し、十分に理解を得るよう努める
マンション分譲事業者

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の額の案を適切に定め、買主に当該案の内容を十分に説明し、十分に理解を得るよう努める。修繕積立金の額の案は、長期修繕計画の期間内において、均等にするよう努める。

管理状況等の届出（第 10 条、第 11 条）

管理組合の管理者等は、管理状況に関する事項について、定期的に、市長に届け出る。（変更の場合も同様）

マンション分譲事業者は、新築マンションを分譲しようとするときは、管理に関する事項について、市長に届け出る。

マンションの適正管理（第 12 条～第 19 条）

管理組合は、マンションの適正管理について次のことを行う。

- ・管理組合の運営体制を整備し、管理者を置く
- ・管理の実態に応じた管理規約等を定める
- ・少なくとも毎年 1 回、総会を開催する
- ・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
- ・管理及び維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額及び徴収方法を定め、これらを区分経理する
- ・長期修繕計画を作成し、必要に応じて見直す
- ・長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を定め、修繕を実施する
- ・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等に向けた合意形成を図るよう努める
- ・旧耐震基準のマンションについては、耐震診断を行い、必要に応じ、耐震改修を行うよう努める

防災・防犯（第 20 条～第 22 条）

管理組合は、マンションの防災・防犯について次のことを行う。

- ・防災に関する計画及び災害時に特に支援を要する者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施等の防災体制の整備に努める
- ・防犯設備の設置、防犯に係る管理体制の充実を図るよう努める
- ・管理規約等に暴力団等の排除に係る規定を定める

コミュニティの形成（第 23 条～第 24 条）

管理組合及び居住者等は、居住者等間並びに地域住民及び自治会等とのコミュニティの形成に取り組むよう努める。

助言及び指導、勧告、公表（第 25 条～第 28 条）

市又は市長は、管理組合の管理者等に対し、以下の行為ができる。

- ・管理状況について必要な報告を求め、又は職員に敷地に立ち入り、管理状況を調査させる
- ・管理の適正化を図るために、助言及び指導する
- ・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に、勧告する
- ・勧告に正当な理由なく従わない場合に、マンションの名称等を公表する。

キ 名古屋市

- 名古屋市は、令和4年3月にマンションの管理に関する条例を制定した。
- 条例の主な内容 (P201～210 に条文を記載)

マンションの管理に係る者の責務の規定 (第3条～第9条)

市

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。関係団体との連携を図り、必要な協力を求める

区分所有者等

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る。

管理組合

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。

管理者等 (管理組合の理事長など)

マンションを適正に管理するため誠実に職務を行うよう努める。

マンション管理士

マンションの管理に関し、相談に応じ、助言その他の援助を適正に行うよう努める。

マンション管理業者

管理組合から委託を受けた業務を誠実に行うよう努める。市が実施する施策の推進について、管理組合に対して必要な支援を行うよう努める。

マンション分譲事業者

管理規約や長期修繕計画の案等を適切に定めること。購入者等に管理規約の案等の内容を説明し、理解を得るよう努める。

管理者等による届出及び管理者等に対する調査 (第11条～第12条)

届出事項 (予定を含む)

- ・管理者等の氏名及び連絡先
- ・管理組合の運営状況
- ・建物の概要
- ・建物の修繕等に関する事項 など

対象

人の居住の用に供する独立部分を6以上有するマンション

届出時期

施行後 30 日以内に届出、届出事項に変更等があった場合は変更等があった日から 30 日以内に届出

調査

一定期間ごとに行う全てのマンションに対する管理状況調査

管理状況の内容を把握するための必要な調査

分譲事業者による届出及び分譲事業者に対する調査（第 13 条～第 14 条）

届出事項（予定を含む）

- ・マンションの名称及び所在地
- ・分譲事業者の名称、連絡先、主たる事務所の所在地
- ・建物の概要
- ・管理規約に関する事項
- ・長期修繕計画に関する事項
- ・修繕積立金に関する事項 など

対象

人の居住の用に供する独立部分を 6 以上有するマンション

届出時期

分譲前に届出、変更があった場合は速やかに届出

調査

管理規約等の案等の内容を確認するための必要な調査

助言及び指導及び勧告（第 15 条）

正当な理由なく届出を行わない場合の管理者等及びマンション分譲事業者に対する指導及び勧告について規定

届出の内容に関して管理者等に対する助言及び指導等について規定

未届出に対する措置（第 16 条）

届出を行うべきことに対する勧告に従わなかった場合の公表について規定

管理組合の講ずべき措置（第 17 条）

- ・規約の設定及び必要に応じた見直し
- ・長期修繕計画の作成及び定期的の見直し
- ・マンションの修繕の計画的な実施

ク 大阪府吹田市

- 吹田市は、令和 5 年 3 月にマンションの管理に関する条例を制定した。
- 条例の主な内容（P201～210 に条文を記載）

責務（第 3 条～第 8 条）

市

マンションの管理状況の把握に努め、必要な施策を講ずる。

管理組合

マンションの適正管理に努め、市の施策に協力するよう努める。

区分所有者

管理組合の構成員として管理組合活動に積極的に関与する。

管理業者

管理組合に対して自律的で適切な管理を促すための適切な支援を行う。

分譲事業者

管理組合が自律的で適切な管理を行うため、分譲当初に管理規約や長期修繕計画の案を適切に定める。

宅地建物取引主任者

契約締結予定者に対しマンションの管理に関する理解の増進に努める。

届出（第9条、第10条1項、第12条1項）

新たにマンションを建築する事業を行おうとする者に対して当該マンションの概要を届け出る。

新たに建築したマンションを分譲する者に対して当該マンションの管理に係る事項を届け出る。

マンションの管理組合の管理者等に対して、当該マンションの管理状況を届け出る。

助言、指導、勧告、立入検査等（第10条3・4項、第11条1・2項、第12条4項、第13条1・2項、第14条）

市長は、届出をしないときは指導、勧告ができる。

届出内容が十分でない場合は助言、指導、勧告ができる。

マンションの管理が適正に行われていないと認めるときは助言、指導、勧告ができ、この場合立入検査等ができる。

ケ 愛知県大府市

- 大府市は、令和6年3月にマンションの管理に関する条例を制定した。
- 条例の主な内容（P201～210に条文を記載）

関係する機関等の責務（第3条～第10条）

市

マンションの管理の適正化の推進に関する施策を策定し実施する。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。

区分所有者等

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る。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の協力に努める。

管理組合

マンションの管理の主体として、マンションを適正な管理、良好な居住環境の維持向上に努める。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。

管理者等

マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行う。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。

マンション管理士

マンションの管理に関し、管理組合、管理者等、区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適正に行う。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。

管理業者

管理組合から委託を受けた管理事務を誠実に行う。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。

分譲事業者

マンションを分譲するときは、管理規約及び長期修繕計画の案、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。マンションを購入する者に対し、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。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。

宅地建物取引業者

マンションの売買、交換、交換の代理、媒介をするときは、区分所有権等取得する者に対し、管理状況に関する情報を提供し、将来における管理に関する理解の増進に努める。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。

管理者等による届出（第 12 条）

管理者等に、マンションの管理運営状況等に関することの届出を義務付ける。届出は、管理者等が交代するごとに提出を求め、同一の管理者等が継続する場合は、5 年ごとに提出を求める。

管理者等に対する調査等（第 13 条）

マンションの管理の状況等を把握するため必要がある場合は、管理者等に対して必要な報告を求め、立入調査ができる。

マンション分譲事業者による届出（第 14 条）

マンション分譲事業者に、募集をかける前にマンションの管理方針に関することの届出を義務付ける。

助言、指導及び勧告等（第 15 条、第 16 条）

届出がされない場合には、市が、必要な助言、指導又は勧告を行い、正当な理由なく勧告に従わなかったときは、その旨を公表できる。

管理組合の講ずべき措置（第 17 条、第 18 条）

管理組合に対し、次の措置を行うよう努める。

- ・管理者の選任
- ・管理規約の設定と、必要に応じた見直し
- ・長期修繕計画の作成と、定期の見直し
- ・マンションの修繕の計画的な実施

コ 兵庫県芦屋市

- 芦屋市は、令和6年3月にマンションの管理に関する条例を制定した。
- 条例の主な内容 (P201～210 に条文を記載)

各主体の責務（第4条～第11条）

市

マンションの適正な管理を推進するため、マンションの管理状況の把握に努める。また、必要な施策を講ずる。

区分所有者等

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。

管理組合

マンションの管理主体として、適正に管理するよう自ら努める。

管理者等

マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努める。

マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の関係者の相談に応じ、助言、指導、その他の援助を誠実に行うよう努める。

管理業者

管理組合から委託された事務を誠実に行うとともに、当該管理組合に対して専門的知見から提案又は助言を行うよう努める。

分譲事業者

分譲しようとする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、管理規約、長期修繕計画の案、修繕積立金の算定の基礎等を適切に定めるよう努める。

宅地建物取引業者

マンションの売買に際し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの適正管理に関する理解の増進に努める。

届出（第12条）

管理者等に対してマンションの管理状況に関する事項について定期的に届出書を提出する。

助言、指導、勧告、公表、立入検査等（第13条～第14条）

市長は、マンションの管理が適正に行われていないと認めるときは管理者等に助言、指導、勧告をすることができ、勧告に従わないときは公表する。この場合立入検査等を行うことができる。

情報開示（第15条）

管理者等は12条の届出項目を芦屋市のホームページに掲載する意思を申告し、市長はその申告に基づき市のホームページの掲載等により情報を開示する。

4. 条例（案）の検討

（１）条例の比較検討

先例である１０の自治体（豊島区、墨田区、板橋区、東京都、埼玉県川口市、埼玉県所沢市、名古屋市、大阪府吹田市、愛知県大府市、兵庫県芦屋市）の条例を、次に比較検討する

マンション管理に関する条例 比較表 ①

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
名称	豊島区マンション管理推進条例	墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例	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	川口市マンション管理適正化推進条例	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
目的 10	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・安心して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。	第1条 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。	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。	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。	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 10	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	第2条 この条例で使用する用語の意義は、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「適正化法」という。)で使用する用語の例によるほか、次に定めるところによる。 (1) マンション 適正化法第2条第1号に規定するマンションのうち、次のいずれにも該当するものをいう。 ア 共同住宅の用途を含むもの イ 人の居住の用に供する専有部分を有する非木造の建築物で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第2号に規定する地階を除く同令第2条第1項第8号に規定する階数が3以上であるもの ウ 住戸(適正化法第56条第1項ただし書に規定する人の居住の用に供する独立部分をいう。)の数が6以上であるもの	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	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	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推進に関する法律(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。

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
	に規定する管理事務をいう。 (7) 管理者 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16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。	(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) 管理者 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。 (4) 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。 (5) 代表者 管理者(管理者が選任されていない期間にあつては、区分所有者)及び管理組合をいう。 (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規程をいう。 (7) 居住者等 現に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。 (8) 設計図書 適正化法第103条第1項に規定する図書をいう。 (9) 長期修繕計画 マンションに係る将来見込まれる修繕工事及び改修工事(以下「修繕工事等」という。)の内容、修繕工事等のおおよその実施時期、修繕工事等に係る概算の費用等並びに修繕工事等の実施に要する費用に充当するための積立金の額の根拠を明確にすることを目的とした計画をいう。 (10) 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。 (11) 専用部分 マンションの敷地及び共用部分の一部について当該マンションの管理規約等の規定により、特定の区分所有者が排他的に使用することができる権利を認められた部分をいう。	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等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援護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。	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) 避難行動要援護者 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援護者をいう。 (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。	六 マンション管理業者 マンション管理適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。 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2条第3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。
適用範囲4	第3条 この条例は、既存又は新築の全てのマンションについて適用する。	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。	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。		
区市長の責務	(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。	(区長の責務) 第4条 区長は、マンションの管理の適正化を図るため、必要な調査を実施し、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	(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	(都の責務及び区市町村との連携等) 第3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

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
			ともに、必要な施策を実施するものとする。	必要な施策を講ずるものとする。	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。 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。
区分所有者等の責務 10	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。	第5条 区分所有者は、区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権を有するマンションへの居住又は当該マンションの使用の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守するとともに、区分所有者で共同して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 区分所有者は、前項のマンションの管理者を選任しなければならない。 3 区分所有者は、本人以外の者を第1項のマンションに居住させ、又は本人以外の者に当該マンションを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の運営の仕組みについて十分に	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。	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。	(管理組合及び区分所有者等の責務) 第五条 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。

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
管理組合の責務 7		理解を得るよう努めなければならない。		(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。	(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。
管理者等の責務 6	(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。	(代表者の責務) 第6条 代表者は、適正化法、この条例、墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例(平成20年墨田区条例第10号。第15条において「集合住宅条例」という。)、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 代表者は、区が行う調査に協力しなければならない。	(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。		
居住者等の責務 3	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。	第7条 居住者等は、居住し、又は使用しているマンションの所有の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守しなければならない。	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。		
マンション管理業者の責務 10	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。	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、当該マンションの適正な管理に資するため、区分所有者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提供及び助言を行うよう努めなければならない。	第7条 管理業者は、受託したマンションの管理業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。	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、管理組合が市が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	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が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

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
宅 地 建 物 取 引 業 者 の 責 務 8	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。	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十分に理解を得るよう努めなければならない。	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。	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。	う努めなければならない。
分 譲 事 業 者 等 の 責 務 7			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、マンションの分譲率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。		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。
マ ン シ ョ ン 管 理 士 等 の 責 務 7	(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。		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		

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
1			等に協力するよう努めなければならない。		
マンション管理適正化の計画 3					(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。
届出 10	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。ただし、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15条第1項の規定に基づき届出を行うべきもの及び同条第4項の規定に基づき届出を行ったものは、この限りでない。 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。	第10条 代表者は、管理するマンションが第3条の規定の適用を受けたとき、又は適用後最初の総会の開催後、この条例に規定するマンションの管理状況等に関する事項について、速やかに墨田区規則(以下「規則」という。)で定める届出書を区長に届け出なければならない。 2 代表者は、前項に規定する届出の内容(規則で定める事項を除く。)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 代表者は、第1項のマンションの除却等により第3条の規定の適用を受けなくなることが明らかとなった場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。	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。 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となった場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。	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。	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

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
					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 9		第10条 4 区長は、代表者に対し、第1項に規定する届出の内容(第2項の規定による変更後のものを含む。次項において同じ。)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。	第13条 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。	第8条 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へ立ち入り、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。	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

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
					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。
管理組合等に対する支援 5	第11条 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10条 5 区長は、第1項に規定する届出の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、支援等を行い、当該届出に係るマンションの管理の適正化に努めるものとする。	(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8条 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。	(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。
管理組合の運営体制の整備 2					(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。
管理規約等の作成及び保管・閲覧 7	(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。	(管理規約等の作成及び保管) 第11条 代表者は、管理する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条第1項の規定により適正に保管しなければならない。	(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。	第8条(管理状況の報告等)→規則第2条に規定→届出書で確認する	(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。
総会及び理事会議事録	(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	(議事録の作成及び保管) 第12条 総会、理事会その他区分所有者が出席者であるマンションの管理に関する会議(以下この条において「総会等」と	(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。	第8条(管理状況の報告等)→規則第2条に規定→届出書で確認する	(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

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
の作成及び保管・閲覧 5	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、適正に保管するとともに、閲覧できるようにするものとする。	いう。)が開催されたときは、総会等の議長は、区分所有法第42条第1項の規定により議事録を作成し、同条第5項において準用する区分所有法第33条第1項の規定により代表者又はその代理人で管理規約等又は総会等の決議で定めるものが適正に保管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。		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。
名簿等の作成及び保管 4	(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に努めなければならない。	(名簿等の作成及び保管) 第13条 代表者は、自然災害、火災及び漏水等の事故並びに犯罪の発生等の緊急時に管理するマンションの区分所有者及び居住者等へ迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、当該区分所有者及び居住者等の名簿(以下この条において「名簿」という。)並びに名簿の取扱いに関する規程を備え、適正に保管しなければならない。 2 代表者は、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、消防又は警察に名簿の情報を提供するよう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8条(管理状況の報告等)→規則第2条に規定→届出書で確認する	
設計図書等の適正保管 3	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、区長が特別な事情があると認める場合は、この限りでない。	第14条 代表者は、管理するマンションに係る設計図書及び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、当該設計図書にあっては、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。 (1) 当該マンションがこの条例の施行の日前に区内に所在する建築物である場合 (2) 当該マンションの管理組合が設計図書を保管していない場合 (3) 当該マンションの分譲業者及び施工業者が設計図書を保管していないことが確認された場合又はいずれかの事業者が倒産等により現存せず、設計図書の所在を確認することができない場合	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。	第8条(管理状況の報告等)→規則第2条に規定→届出書で確認する	
連絡先の明確化 1	(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。			第8条(管理状況の報告等)→規則第2条に規定→届出書で確認する	

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
	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し る。				
管理用 の施設 等の維 持及び 管理 2	(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。	(管理用の施設等の維持及び管理) 第15条 マンションの建築の際、集合住 宅条例第10条に規定する措置を講じたマ ンションの代表者は、当該措置を維持し なければならない。 2 マンションの建築の際、集合住宅条例 第10条に規定する措置を講じていないマ ンションの代表者は、当該措置を講ずる よう努めなければならない。			
法定点 検及び 設備点 検・清掃 の適切 な実施 3	(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。	(法定点検、設備点検及び清掃の適切な実 施) 第16条 代表者は、管理するマンション について、建築基準法(昭和25年法律第 201号)第12条第1項及び第3項並びに 消防法(昭和23年法律第186号)第17条 の3の3に規定する調査、検査又は点検 及び報告(次項において「法定点検」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 備点検及び清掃を適切に実施しなければ ならない。 2 居住者等は、法定点検の実施に伴う専 有部分及び専用部分の立ち入り等に協力す るよう努めなければならない。	(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ち入り等に協力す 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 7	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し る。 3 定期借地権(借地借家法(平成3年法律 第90号)第22条第1項の規定に基づく定 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	第17条 代表者は、管理するマンション について、長期修繕計画を作成しなければ ならない。 2 代表者は、前項のマンションが定期借 地権(借地借家法(平成3年法律第90号) 第22条第1項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。)付マンションである場合に あっては、当該権利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。 3 代表者は、第1項のマンションの劣化 状況、区分所有者の要望その他の現状を 把握するための調査、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	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 工事で修繕が困難となった場合のマン 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。	第8条(管理状況の報告等)→規則第2条に 規定一届出書で確認する	(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。

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
	行うよう努めるものとする。	行う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。		
適正な管理の推進等 1					(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。
修繕費用等の積立の実施 4		第18条 代表者は、管理するマンションに係る次に掲げる事項に要する費用を長期間にわたり計画的に積み立てるよう努めなければならない。 (1) 将来見込まれる修繕工事等 (2) 老朽化の進行により修繕工事では維持が困難になる場合等を想定した除却又は建替え 2 代表者は、前項の規定による積立てを行う場合においては当該積立金の取崩しの対象となる修繕工事等及び経理の方法を管理規約等に記載しなければならない。	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。	第8条（管理状況の報告等）→規則第2条に規定→届出書で確認する	(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。
適時・適切な修繕工事の実施 5	(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。	(適時適切な修繕工事等の実施) 第19条 代表者は、長期修繕計画に基づき、適時に適切な修繕工事等を行うとともに、管理するマンションの一部に不具合が生じたときは、適切な修繕工事等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。	第8条（管理状況の報告等）→規則第2条に規定→届出書で確認する	
建替え等の合意形成 1					
マンションの耐震性能の確認等 4	(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。	(マンションの耐震性能の確認等) 第20条 昭和56年5月31日以前に着工したマンションの代表者は、耐震診断を実施し、当該マンションの耐震性能を確認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代表者は、耐震性能に関する現状の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。	(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	第8条（管理状況の報告等）→規則第2条に規定→届出書で確認する	

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
災害への対応	(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。)の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。	(災害への対応) 第21条 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、高齢者、障害者、乳幼児その他特に配慮を要する者(第3項において「要配慮者」という。)の情報の把握並びに管理するマンションの実情に応じた防災に関する手引の作成及び居住者等への周知徹底を行うよう努めなければならない。 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、防災用品の備蓄、前項の手引の確認及び防災訓練への参加に努めなければならない。 3 要配慮者は、代表者等が行う要配慮者の情報の把握に協力するよう努めなければならない。	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。 (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。	(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、避難指示等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	

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
				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 への対応 3	(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。			(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 3	(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項に規定する内容について、管理規約等に規定するよう努めるものとする。			(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。	
居 住 者等間のコミュニティの形成 4	(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。		(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。	(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。	

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
地域等とのコミュニティの形成 4	(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。	(地域等とのコミュニティの形成) 第22条 代表者は、管理するマンションが所在する区域の町会、自治会等又は当該マンションで組織する自治会(以下この条において「町会等」という。)の広報紙の掲示等により、当該マンションの居住者等が町会等への加入及び町会等が実施する活動への参加を検討することができるよう努めなければならない。		(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。	
指導 10	(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、必要な措置を講ず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。	(指導及び勧告) 第23条 区長は、マンションが次のいずれかに該当するときは、当該マンションの代表者に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。 (1) 第10条第1項及び第2項の規定による届出をしないマンション (2) 第10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マンション	(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	(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を図るために必要な助言及び指導をすることができる。	(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。
勧告 10	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。	第23条 2 区長は、代表者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、当該代表者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。	第26条 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。	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。	

	① 豊島区	② 墨田区	③ 板橋区	④ 埼玉県川口市	⑤ 東京都
公表 8	第28条 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。	第24条 区長は、代表者が前条第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、その旨及びマンション名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代表者に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。	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。	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。	
管理組合の講ずべき措置 2					
情報開示 1					
委任 10	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。	第25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。	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。	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。	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 1					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、平成25年7月1日から施行する。	この条例は、平成29年4月1日から施行する。	この条例は、平成30年7月1日から施行する。	この条例は、令和4年4月1日から施行する。	この条例は、公布の日（平成31年3月29日）から施行する。

マンション管理に関する条例 比較表 ②

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
名称	所沢市マンション管理適正化推進条例	名古屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例	吹田市マンションの管理の適正化の推進に関する条例	大府市マンションの管理の適正化の推進に関する条例	芦屋市マンションの管理の適正化の推進に関する条例
目的 10	第1条 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。	第1条 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。	第1条 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。）に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めることにより、これらに基づく施策を推進し、管理組合によるマンションの自律的かつ適正な管理、マンションの資産価値の保全及び居住環境の確保を図るとともに、周辺環境への配慮を促し、もって市民生活の安定及び本市の魅力の向上に寄与することを目的とする。	第1条 この条例は、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により、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向上並びに市街地の環境の維持に寄与することを目的とする。	第1条 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。）に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めることにより、これらに基づく施策を推進し、管理組合によるマンションの自律的かつ適正な管理、マンションの資産価値の保全及び居住環境の確保を図るとともに、周辺環境への配慮を促し、もって市民生活の安定及び本市の魅力の向上に寄与することを目的とする。
定義 10	第2条 この条例における用語の意義は、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「適正化法」という。）に定めるもののほか、次に定めるところによる。 (1) マンション管理士等 マンション管理士及びマンションを適正に管理するために必要な知識を有し、かつ、弁護士、建築士等の資格を有するものをいう。 (2) マンション分譲事業者 宅地建物取引業者であって、自ら売主として又は売主を代理して新築のマンションを分譲するものをいう。 (3) 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。 (4) 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（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）及び第2項に規定する規約並びに当該規約に基づき定める細則等をいう。 (5) 長期修繕計画 マンション（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。以下同じ。）を除く。）に係る長期的な修繕に関する計画をいう。	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 法第2条第1号に規定するマンションであって、本市の区域内に所在するものをいう。 (2) 区分所有者等 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 法第2条第3号に規定する管理組合をいう。 (4) 管理者等 法第2条第4号に規定する管理者等をいう。 (5) マンション管理士 法第2条第5号に規定するマンション管理士をいう。 (6) マンション管理業者 法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。 (7) マンション分譲事業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者であって、新たに建設されたマンションの分譲（委託を受けて行う分譲を含む。）を行うものをいう。 (8) 管理規約 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（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する規約をいう。 (9) 長期修繕計画 マンションの修繕に関する長期の計画をいう。	第2条 この条例における用語の意義は、法の例による。	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「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 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 法第2条第3号に規定する管理組合をいう。 (4) 管理者 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。 (5) 管理者等 法第2条第4号に規定する管理者等をいう。 (6) マンション管理士 法第2条第5号に規定するマンション管理士をいう。 (7) マンション管理業者 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) マンション分譲事業者 宅地建物取引業者であって、新築のマンションの分譲（委託を受けて行う分譲を含む。）を行うものをいう。	第2条 この条例における用語の意義は、法に定めるもののほか、次に定めるところによる。 (1) マンション分譲事業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者であって、新たに建設されたマンションの分譲（委託を受けて行う分譲を含む。）を行うものをいう。 (2) 管理規約 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（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する規約をいう。 (3) 長期修繕計画 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1条の2第1項第2号に規定する長期修繕計画をいう。 (4) 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。 (5) 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16条に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

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
				(9) 宅地建物取引業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者をいう。 (10) 管理規約 区分所有法第30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。)に規定する規約をいう。 (11) 長期修繕計画 マンションの修繕に関する長期の計画をいう。	号)第8条で規定する(信託会社を含む。)をいう。
適用範囲 4					第3条 この条例は、市内の全てのマンションについて適用する。
区市長の責務 10	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。	第3条 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。 2 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。 3 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。	第3条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。 2 市は、マンションの管理の適正化に資するため、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。	第3条 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。 2 市は、前項の施策の実施に当たっては、関係者との連携を図り、必要な協力を求めるものとする。 3 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。	第4条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、マンションの管理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。
区分所有者等の責務 10	第5条 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。 2 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。	第4条 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。 2 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。	第5条 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。	第4条 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。 2 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よう努めなければならない。	第5条 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るものとする。 2 マンションの区分所有者等は、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。
管理組合の責務 7	第4条 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。	第5条 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。 2 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。	第4条 管理組合は、マンション管理適正化指針及び吹田市マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び市が講ず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よう努めなければならない。	第5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等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努めなければならない。 2 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。	第6条 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。 2 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。
管理者等の責務 6		第6条 管理者等は、マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めるものとする。 2 管理者等は、市が実施するマンションの		第6条 管理者等は、マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行わなければならない。 2 管理者等は、市が実施するマンション	第7条 管理者等は、マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めるものとする。 2 管理者等は、市が実施するマンションの

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
		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。		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。	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。
居住者等の責務3					
マンション管理業者の責務 10	第6条 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。 2 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。	第8条 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履行するよう努めるものとする。 2 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。	第6条 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を誠実に履行しなければならない。 2 マンション管理業者は、専門的な知識経験に基づき、管理事務の委託を受けた管理組合に対し、マンションの管理に関する事項について必要な助言等を行うよう努めなければならない。	第8条 マンション管理業者は、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履行しなければならない。 2 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よう努めなければならない。	第9条 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を誠実に履行しなければならない。 2 マンション管理業者は、専門的な知識経験に基づき、管理事務の委託を受けた管理組合に対し、マンションの管理に関する事項について必要な助言を行うよう努めなければならない。 3 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ものとする。
宅地建物取引業者の責務 8	第8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（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。		第8条 宅地建物取引業者は、マンションの区分所有権及び敷地利用権（以下この条において「区分所有権等」という。）の売買若しくは交換をするとき又は区分所有権等の売買若しくは交換の代理若しくは媒介をするときは、当該区分所有権等を取得することとなる者に対し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの管理に関する理解の増進に努めなければならない。	第10条 宅地建物取引業者（マンション分譲事業者を除く。次項において同じ。）は、マンションの区分所有権及び敷地利用権（以下この項において「区分所有権等」という。）の売買若しくは交換をするとき又は区分所有権等の売買若しくは交換の代理若しくは媒介をするときは、当該区分所有権等を取得することとなる者に対し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの管理に関する理解の増進に努めるものとする。 2 宅地建物取引業者は、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よう努めるものとする。	第11条 宅地建物取引業者は、マンションの区分所有権及び敷地利用権（以下この条において「区分所有権等」という。）の売買若しくは交換をするとき又は区分所有権等の売買若しくは交換の代理若しくは媒介をするときは、当該区分所有権等を取得することとなる者に対し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの適正管理に関する理解の増進に努めるものとする。
分譲事業者等の責務 7	（マンション分譲事業者の責務） 第9条 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。 2 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	（マンション分譲事業者の責務） 第9条 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。 2 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	（新築マンション分譲事業者の責務） 第7条 新たに建築したマンションを分譲する者（以下「新築マンション分譲事業者」という。）は、分譲後のマンションの適正な管理に資するため、当該マンションに係る維持及び修繕に関する計画案の策定その他のマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する理解の増進に資するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。 2 新築マンション分譲事業者は、前項の維持及び修繕に関する計画案の策定に当	（マンション分譲事業者の責務） 第9条 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（次項において「管理規約等の案等」という。）を適切に定めるよう努めなければならない。 2 マンション分譲事業者は、分譲される	（マンション分譲事業者の責務） 第10条 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（次項において「管理規約等」という。）を適切に定めるよう努めるものとする。 2 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を購入する者又は購入

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
	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。	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、理解を得よう努めるものとする。 3 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。	たつては、市長が定める基準に準拠するよう努めなければならない。	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、管理規約等の案等の内容を説明し、理解を得よう努めなければならない。 3 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よう努めるものとする	しようとする者に対し、管理規約等の案の内容を説明し、理解を得よう努めるものとする。 3 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。
マンション管理士等の責務 7	第7条 マンション管理士等は、マンションの管理に関し、管理組合の管理者等、マンションの区分所有者等その他のマンションの管理に関わる者の相談に応じるときは、専門的知識をもって、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。	第7条 マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、区分所有者等その他の関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適正に行うよう努めるものとする。 2 マンション管理士は、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。	第7条 マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合、管理者等、区分所有者等その他の関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適正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、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よう努めなければならない。	第8条 マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、マンションの区分所有者等その他の関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を誠実にを行うよう努めるものとする。 2 マンション管理士は、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。	
マンション関係者の責務1					
マンション管理適正化推進計画 3		第10条 市長は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、法第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画として、名古屋市マンション管理適正化推進計画を策定するものとする。 2 市長は、名古屋市マンション管理適正化推進計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。		第11条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、法第3条の2第1項に規定するマンション管理適正化推進計画として、大府市マンション管理適正化推進計画を作成するものとする。 2 市は、大府市マンション管理適正化推進計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。	
届出 10	(管理状況の届出) 第10条 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。 2 前項の規定による届出を行った管理組合の管理者等は、当該届出に係る事項に変更があったときは、規則で定めるところにより、遅滞なくその旨を市長に届け出なければならない。	(管理者等による届出) 第11条 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。 (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	(マンションの管理状況の届出等) 第12条 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の代表者、以下同じ。）は、マンションの管理を開始したときは、規則で定めるところにより、管理組合の管理者等の氏名及び連絡先その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。 2 前項の規定による届出をした管理組合の管理者等は、当該届出事項のうち規則で定める事項に変更があったときは、速やかに、当該変更に係る届出書を市長に提出しなければならない。 3 第1項の規定による届出をした管理組	(管理者等による届出) 第12条 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を代表する者として市長が適当と認めるものとする。以下同じ。）は、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、当該マンションの管理組合の運営状況その他のマンションの管理に関することであつて規則で定める事項を市長に届け出なければならない。 2 前項の規定による届出をした管理者等は、当該届出に係る事項に変更があったときは、その日から30日以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。 3 第1項の規定による届出をした管理者	(マンションの管理状況の届出等) 第12条 管理組合（規則で定める管理組合を除く。）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の代表者、以下同じ。）は、規則で定めるマンションの管理状況に関する事項について、定期的に、届出書を市長に提出しなければならない。 2 前項の規定による届出をした管理組合の管理者等は、当該届出事項のうち規則で定める事項に変更があったときは、速やかに当該変更に係る届出書を市長に提出しなければならない。 3 市長は、管理組合の管理者等が第1項の規定による届出をしないときは、当該管

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
	(新築マンションの管理に関する事項の届出) 第11条 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。	(5) その他規則で定める事項 2 前項の規定による届出をした管理者等は、その届出に係る同項各号に掲げる事項に変更があったときは、その日から30日以内に、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。 (マンション分譲事業者による届出) 第13条 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。 (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 2 前項の規定による届出をしたマンション分譲事業者は、その届出に係る同項各号に掲げる事項に変更があったときは、速やかに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。	合の管理者等は、規則で定めるところにより、定期に、マンションの適正な管理の実施状況を把握するために必要な事項として規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。 4 第10条第3項及び第4項の規定は、前3項の規定による届出について準用する。 (建築予定のマンションの概要の届出) 第9条 新たにマンションを建築する事業を行おうとする者は、事業に着手する前に、当該マンションの所在地その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。 (新築マンションの管理に係る事項の届出等) 第10条 新築マンション分譲事業者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、分譲時に提案を予定しているマンションの管理に係る事項その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。 2 前項の届出書には、分譲時に提案を予定している長期修繕計画書その他の規則で定める書類を添付しなければならない。 3 市長は、新築マンション分譲事業者が第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう指導することができる。 4 市長は、新築マンション分譲事業者が前項の規定による指導を受けてなお第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう勧告することができる。	等は、規則で定めるところにより、5年ごとに、当該マンションの管理組合の運営状況その他のマンションの管理に関することであって規則で定める事項を市長に届け出なければならない。 4 第2項の規定は、前項の規定による届出について準用する。 (マンション分譲事業者による届出) 第14条 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、規則で定めるところにより、当該マンションの管理方針に関することであって規則で定める事項を市長に届け出なければならない。 2 前項の規定による届出をしたマンション分譲事業者は、当該届出に係る事項に変更があったときは、速やかに、規則で定めるところにより、その旨を市長に届け出なければならない。	理組合の管理者等に対し、届け出るよう指導し、又は勧告することができる。 4 市長は、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、当該管理組合の管理者等に対し、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。
調査等 9	(立入調査等) 第25条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又はその職員に当該マンションの敷地に立ち入り、その管理状況を調査させることができる。 2 前項の規定により立入調査をする職員	(管理者等に対する調査) 第12条 市長は、特定マンションの管理の状況等について、規則で定める期間ごとに、書面による調査を行うものとする。 2 特定マンションの管理者等は、正当な理由がある場合を除き、前項の調査に協力しなければならない。 3 第1項の規定によるもののほか、市長	(立入検査等) 第14条 市長は、前条の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、第12条第1項又は第3項の規定による届出に係る事項に関し報告を求め、又はその職員に、管理組合の事務所等に立ち入り、当該届出に係る事項に関し質問させ、帳簿、書類その他の物件を調査	(管理者等に対する調査等) 第13条 市長は、マンションの管理の状況等を把握するため必要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該マンションの管理者等に対し、必要な報告を求め、若しくは資料を提出させ、又は当該職員に、当該マンションその他その管理組合の運営に関係の	(立入検査等) 第14条 市長は、前条の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、第12条第1項及び第2項の規定による届出に係る事項に関し報告を求め、又はその職員に、管理組合の事務所等に立ち入り、当該届出に係る事項に関し質問させ、帳簿、書類その他の物件を

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
	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。 3 第1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。	は、マンションの管理の状況等を把握するため必要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該マンションの管理者等に対し、必要な報告を求め、若しくは資料を提出させ、又は当該職員に、当該マンションその他その管理組合の運営に係るある場所に立ち入り、必要な帳簿書類、施設その他の物件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、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 5 第3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。 (マンション分譲事業者に対する調査) 第14条 市長は、第9条第1項に規定する管理規約等の案等の内容を確認するため必要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、特定マンションを分譲しようとするマンション分譲事業者に対し、必要な報告を求め、若しくは資料を提出させ、又は当該職員に、当該マンション分譲事業者の事務所その他当該特定マンションの分譲に係るある場所に立ち入り、必要な帳簿書類、施設その他の物件を調査させることができる。 2 第12条第4項及び第5項の規定は、前項の規定による立入調査に準用する。	させることができる。 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。	ある場所に立ち入り、必要な帳簿書類、施設その他の物件を調査させることができる。 2 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、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 3 第1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。	調査させることができる。 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 3 第1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。
管理組合等に対する支援5					
管理組合の運営体制の整備 2	(管理組合の運営体制の整備) 第12条 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。 2 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。				

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
管理規約等の作成及び保管・閲覧 7	(管理規約等の設定) 第13条 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。	第17条 (管理組合に講ずべき措置) に規定 第11条 (管理者等による届出) →規則第3条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第6条に規定→届出書で確認する	第18条 (管理組合に講ずべき措置) に規定 第12条 (管理者等による届出) →規則第2条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第3条に規定→届出書で確認する
総会及び理事会議事録の作成及び保管閲覧 5	(総会の開催) 第14条 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。	第11条 (管理者等による届出) →規則第3条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第6条に規定→届出書で確認する	第12条 (管理者等による届出) →規則第2条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第3条に規定→届出書で確認する
名簿等の作成及び保管 4	第15条 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。				第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第3条に規定→届出書で確認する
設計図書等の適正保管 3				第12条 (管理者等による届出) →規則第2条に規定→届出書で確認する	
連絡先の明確化 1					
管理用の施設等の維持及び管理 2					
法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施 3					
長期修繕計画の作成及び見直し 7	(長期修繕計画の作成等) 第17条 管理組合は、長期修繕計画を作成するものとする。 2 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。 3 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。 4 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。	第17条 (管理組合に講ずべき措置) に規定 第11条 (管理者等による届出) →規則第3条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第6条に規定→届出書で確認する	第18条 (管理組合に講ずべき措置) に規定 第12条 (管理者等による届出) →規則第2条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第3条に規定→届出書で確認する
適正な管理の推進等 1					
修繕費用等の積立の実施 4	(管理費及び修繕積立金の額の設定等) 第16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	第11条 (管理者等による届出) →規則第3条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第6条に規定→届出書で確認する	第12条 (管理者等による届出) →規則第2条に規定→届出書で確認する	第12条 (マンションの管理状況の届出等) →規則第3条に規定→届出書で確認する

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
	めるものとする 2 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。				
適時・適切な修繕工事の実施 5		第17条（管理組合に講ずべき措置）に規定 第11条（管理者等による届出）→規則第3 条に規定→届出書で確認する	第12条（マンションの管理状況の届出等） →規則第6条に規定→届出書で確認する	第18条（管理組合に講ずべき措置）に規定 第12条（管理者等による届出）→規則第2 条に規定→届出書で確認する	第12条（マンションの管理状況の届出等） →規則第3条に規定→届出書で確認する
建替え等の合意形成 1	（建替え等の合意形成） 第18条 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。				
マンションの耐震性能の確認等 4	（旧耐震基準のマンションの耐震化） 第19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。		第12条（マンションの管理状況の届出等） →規則第6条に規定→届出書で確認する	第12条（管理者等による届出）→規則第2 条に規定→届出書で確認する	第12条（マンションの管理状況の届出等） →規則第3条に規定→届出書で確認する
災害への対応 5	（防災への対応） 第20条 管理組合は、防災に関する計画及び災害時において特に支援を要する者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施その他必要な防災体制の整備に努めなければならない。		第12条（マンションの管理状況の届出等） →規則第6条に規定→届出書で確認する	第12条（管理者等による届出）→規則第2 条に規定→届出書で確認する	
防犯への対応 3	（防犯への対応） 第21条 管理組合は、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体制の充実を図るよう努めなければならない。				
暴力団の排除 3	（暴力団等の排除） 第22条 管理組合は、管理規約等に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員及び所沢市暴力団排除条例（平成24年条例第32号）第3条第2項に規定する暴力団関係者の排除に係る規定を定めるものとする。				
居住者等間のコミュニティの形成 4	（居住者等間のコミュニティの形成） 第23条 管理組合及び居住者等は、居住者等間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。		第12条（マンションの管理状況の届出等） →規則第6条に規定→届出書で確認する		

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
地域等 とのコ ミュニ ティの 形成4	(地域とのコミュニティの形成) 第24条 管理組合及び居住者等は、地域住民及び自治会等との良好な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。		第12条 (マンションの管理状況の届出等) 一規則第6条に規定一届出書で確認する	第12条 (管理者等による届出) 一規則第2条に規定一届出書で確認する	
指導 10	(助言及び指導) 第26条 市は、マンション管理適正化指針等に即し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。	(助言、指導及び勧告) 第15条 市長は、特定マンションの管理者等又は特定マンションを分譲しようとするマンション分譲事業者が、正当な理由なく第11条又は第13条の規定による届出を行わなかったと認めるときは、その者に対し、相当の期間を定めて当該届出を行うべきことを指導し、又は勧告することができる。	(管理組合の管理者等に対する勧告等) 第13条 市長は、マンションの管理が適正に行われていないと認めるときは、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。	(助言、指導及び勧告) 第15条 市長は、管理者等又はマンション分譲事業者が、正当な理由なく第12条又は前条の規定による届出を行わなかったと認めるときは、その者に対し、相当の期間を定めて当該届出を行うべきことを指導し、又は勧告することができる。	(管理組合の管理者等に対する勧告等) 第13条 市長は、マンションの管理が適正に行われていないと認めるときは、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化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 10	(勧告) 第27条 市長は、管理組合の運営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を行うよう勧告することができる。	2 市長は、特定マンションの管理者等が、正当な理由なく第12条第1項の調査に協力しなかったと認めるときは、当該管理者等に対し、必要な助言若しくは指導又はその事態を除去するために必要な措置をとるべき旨の勧告をすることができる。 3 前2項の規定によるもののほか、市長は、マンションの管理の適正化を図るため必要があると認めるときは、マンションの管理者等に対し、当該管理者等が講ずべき措置について必要な助言、指導又は勧告をすることができる。	(管理組合の管理者等に対する勧告等) 第13条 2 市長は、前項の規定による助言及び指導をした場合において、マンションの管理の適正化が図られていないと認めるときは、当該助言及び指導を受けた管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。 (新築マンション分譲事業者に対する勧告等) 第11条 市長は、前条第1項の規定による届出があった場合において、当該届出の内容が当該マンションを適正に管理する上で十分でないとき、当該届出を行った新築マンション分譲事業者に対し、マンションの適正な管理のための措置に関し必要な助言及び指導をすることができる。 2 市長は、前項の規定による助言及び指導を受けた新築マンション分譲事業者が、正当な理由がなく、当該助言及び指導に係る措置を講じなかったときは、当該新築マンション分譲事業者に対し、当該措置を講ずるよう勧告することができる。	2 前項の規定によるもののほか、市長は、マンションの管理の適正化を図るため必要があると認めるときは、管理者等に対し、当該管理者等が講ずべき措置について必要な助言、指導又は勧告をすることができる。	(管理組合の管理者等に対する勧告等) 第13条 2 市長は、前項の規定による助言及び指導をした場合において、マンションの管理の適正化が図られていないと認めるときは、当該助言及び指導を受けた管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告をすることができる。
公表 8	(公表) 第28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 市長は、前項の規定による公表をしよう	(公表) 第16条 市長は、前条第1項又は第2項の規定による勧告をした場合において、当該勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わなかったときは、その旨を公表することができる。 2 市長は、前項の規定により公表をしよう		(公表) 第16条 市長は、前条第1項の規定による勧告をした場合において、当該勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わなかったときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。 2 市長は、前項の規定により公表をしよう	(管理組合の管理者等に対する勧告等) 第13条 3 市長は、前項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は、当該マンションの名称及び所在地等を公表することができる。

	⑥ 埼玉県所沢市	⑦ 名古屋市	⑧ 大阪府吹田市	⑨ 愛知県大府市	⑩ 兵庫県芦屋市
	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、意見を述べる機会を与えなければならない。	とするとときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対しその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。		とするとときは、あらかじめ、公表の対象となる者に対しその旨を通知し、意見陳述の機会を与えなければならない。	4 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、当該管理者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。
管理組合の講ずべき措置 2		(管理組合の講ずべき措置) 第17条 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。 (1) 管理規約の設定 (2) 管理規約の必要に応じた見直し (3) 長期修繕計画の作成 (4) 長期修繕計画の定期的見直し (5) マンションの修繕の計画的な実施		(管理組合の講ずべき措置) 第17条 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、管理者を置くよう努めなければならない。 第18条 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なければならない。 (1) 管理規約の設定 (2) 管理規約の必要に応じた見直し (3) 長期修繕計画の作成 (4) 長期修繕計画の定期的見直し (5) マンションの修繕の計画的な実施	
情報開示 1					(情報開示) 第15条 管理組合の管理者等は、第12条第1項及び第2項の規定による届出の際に、届出項目について、市のホームページへの掲載に対する意思を申告するものとする。 2 市長は、管理組合自らの適正管理への取組を促進するため、前項の申告に基づき市のホームページへの掲載等により情報を開示する。ただし、届出内容について市長が著しく不適当であると認める場合はこの限りではない。
委任 10	第29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。	第18条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。	第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。	第19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。	第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。
区市町村の条例との関係1					
附則	1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。	1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。	1 この条例は、令和5年7月1日から施行する。	この条例は、令和6年4月1日（以下「施行日」という。）から施行する。	この条例は、令和6年7月1日から施行する。

(2) 条例案の検討

「神戸市マンションの管理の適正化の推進に関する条例」(案)を検討する。

ア 条文(案)の説明

条文(案)	説明
(目的) 第1条 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。)に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めることにより、これらに基づく施策を推進し、管理組合によるマンションの自律的かつ適正な管理、マンションの資産価値の保全及び居住環境の確保を図るとともに、周辺環境への配慮を促し、もって市民生活の安定及び本市の魅力の向上に寄与することを目的とする。	条例の趣旨・目的を明示する。 ・マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定め、これらに基づく施策を推進する。 ・管理組合によるマンションの自律的かつ適正な管理、マンションの資産価値の保全、居住環境の確保を図る。 ・周辺環境への配慮を促して、市民生活の安定及び市の魅力の向上に寄与する。
(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 法第2条第1号に規定するマンションであって、本市の区域内に所在するものをいう。 (2) 区分所有者等 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 法第2条第3号に規定する管理組合をいう。 (4) 管理者等 法第2条第4号に規定する管理者等をいう。 (5) マンション管理士 法第2条第5号に規定するマンション管理士をいう。 (6) マンション管理業者 法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。 (7) マンション分譲事業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者であって、新たに建設されたマンションの分譲(委託を受けて行う分譲を含む。)を行うものをいう。 (8) 管理規約 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	次の用語を定義する。 (1) マンション (2) 区分所有者等 (3) 管理組合 (4) 管理者等 (5) マンション管理士 (6) マンション管理業者 (7) マンション分譲事業者 (8) 管理規約 (9) 長期修繕計画 (10) 居住者等

条文（案）	説明
う。）第 30 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。）に規定する規約をいう。 (9) 長期修繕計画 マンションの修繕に関する長期の計画をいう。 (10) 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。	
（適用範囲） なし	規定しない。
（市の責務） 第 3 条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めるものとする。 2 市は、マンションの管理の適正化に資するため、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、情報及び資料の提供その他の必要な支援を行うものとする。	市の責務を規定する。 ・マンション管理の適正化の推進を図るため、必要な施策に努める。 ・マンションの管理状況の把握に努める。 ・管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、情報資料の提供と、その他必要な支援を行う
（区分所有者等の責務） 第 4 条 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るものとする。 2 マンションの区分所有者等は、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、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。 3 マンションの区分所有者等は、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。	区分所有者等の責務を規定する。 ・マンション管理に関し、管理組合の一員として役割を果たす。 ・本人以外の者を居住又は使用させるときは、その者に対し、管理規約等を説明し、居住ルール、管理組合運営の仕組みについて理解を得るようにする。 ・市のマンション管理の適正化の推進に関する施策に協力する。
（管理組合の責務） 第 5 条 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。 2 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	管理組合の責務を規定する。 ・マンションの管理主体として適正に管理する。 ・マンションの良好な居住環境の維持向上に努める。 ・市のマンション管理の適正化の推進に関する施策に協力する。

条文（案）	説明
（管理者等の責務） 第6条 管理者等は、マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めるものとする。 2 管理者等は、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	<u>管理者等の責務を規定する。</u> ・マンションを適正に管理するため、誠実に職務に努める。 ・市のマンション管理の適正化の推進に関する施策に協力する。
（居住者等の責務） 第7条 居住者等は、居住し、又は使用しているマンションの所有の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守しなければならない。	<u>居住者等の責務を規定する。</u> ・居住者等は、居住又は使用しているマンションの所有の有無に関係なく、条例及び管理規約等を遵守する。
（マンション管理士の責務） 第8条 マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、マンションの区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を誠実に行うよう努めるものとする。 2 マンション管理士は、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。	<u>マンション管理士の責務を規定する。</u> ・管理組合の運営、マンションの管理に関し、管理者等、区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導、援助を行う。 ・市のマンション管理の適正化の推進に関する施策に協力する。
（マンション管理業者の責務） 第9条 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を誠実に行わなければならない。 2 マンション管理業者は、専門的な知識経験に基づき、管理事務の委託を受けた管理組合に対し、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。 3 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ものとする。	<u>マンション管理業者の責務を規定する。</u> ・管理組合から委託を受けた管理事務を誠実に行う。 ・専門的な知識経験に基づき、管理組合に対し、マンション管理に関する情報提供及び助言を行う。 ・市のマンション管理の適正化の推進に関する施策に協力する。
（マンション分譲事業者の責務） 第10条 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（3項において「管理規約等」という。）を適切に定めるよう努める	<u>マンション分譲事業者の責務を規定する。</u> ・マンションを分譲するときは、管理組合を円滑に運営できるよう、「マンション管理規約」「長期修繕計画の案」「修繕積立金の算定の基礎」「その他これらに関連する事項」を定める。

条文（案）	説明
ものとする。 2 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。 3 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を購入する者又は購入しようとする者に対し、管理規約等の案の内容を説明し、理解を得るよう努めるものとする。 4 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。	・修繕積立金額の案は、当初月額を低く設定し、後で増額されることを防ぐため、長期修繕計画の計画期間内で均等にする。 ・分譲されるマンション購入者に対し、管理規約等の案の内容を説明し、理解を得る。 ・市のマンション管理の適正化の推進に関する施策に協力する。
（宅地建物取引業者の責務） 第11条 宅地建物取引業者は、マンションの区分所有権及び敷地利用権(以下この条において「区分所有権等」という。)の売買若しくは交換をするとき又は区分所有権等の売買若しくは交換の代理若しくは媒介をするときは、当該区分所有権等を取得することとなる者に対し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの適正管理に関する理解の増進に努めるものとする。	<u>宅地建物取引業者の責務を規定する。</u> ・マンションの区分所有権、敷地利用権の売買、交換又は、区分所有権等の売買、交換の代理、媒介をするときは、区分所有権等を取得する者に対し、マンションの管理状況の情報を提供し、将来におけるマンションの適正管理に関する理解を得る。
（管理組合の講ずべき措置） 第12条 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。 (1) 管理規約の設定 (2) 管理規約の必要に応じた見直し (3) 長期修繕計画の作成 (4) 長期修繕計画の定期的見直し (5) マンションの修繕の計画的な実施	<u>管理組合が行うことを規定する。</u> ・管理組合は、マンションを適正に管理するため、次のことをする。 (1) 管理規約の設定 (2) 管理規約の見直し (3) 長期修繕計画の作成 (4) 長期修繕計画の定期的見直し (5) 修繕の計画的な実施
（マンションの管理状況の届出等） 第13条 管理組合(規則で定める管理組合を除く)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の代表者。以下同じ。)は、規則で定めるマン	<u>マンションの管理状況の届出等を規定する。</u> ・管理組合の管理者等は、規則で定める管理状況に関する事項を定期的に、届出書を市長に提出す

条文（案）	説明
ションの管理状況に関する事項について、定期に、届出書を市長に提出しなければならない。 2 前項の規定による届出をした管理組合の管理者等は、当該届出事項のうち規則で定める事項に変更があったときは、速やかに当該変更に係る届出書を市長に提出しなければならない。 3 市長は、管理組合の管理者等が第1項の規定による届出をしないときは、当該管理組合の管理者等に対し、届け出るよう指導し、又は勧告することができる。 4 市長は、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、当該管理組合の管理者等に対し、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。	る。 ・管理組合の管理者等は、規則で定める事項に変更があったときは、変更届出書を市長に提出する。 ・市長は、管理者等が届出をしないときは、管理者等に対し、届け出るよう指導、勧告する。 ・市長は、届出の内容が事実と異なるときは、管理者等に対し、必要な措置をするよう指導、勧告する。
（新築マンションの管理に係る事項の届出等） 第14条 新築マンション分譲事業者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、分譲時に提案を予定しているマンションの管理に係る事項その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。 2 前項の届出書には、分譲時に提案を予定している長期修繕計画書その他の規則で定める書類を添付しなければならない。 3 市長は、新築マンション分譲事業者が第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう指導することができる。 4 市長は、新築マンション分譲事業者が前項の規定による指導を受けてもなお第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう勧告することができる。	<u>新築マンションの管理の届出等を規定する。</u> ・分譲時に、提案のマンションの管理事項その他規則で定める事項を記載した届出書を提出する。 ・届出書には、長期修繕計画書、その他の規則で定める書類を添付する。 ・市長は、届出がないときは、事業者に対し、届け出るよう指導する。 ・市長は、指導を受けてもなお届出をしないときは、事業者に対し、届け出るよう勧告する。
（管理組合等に対する支援） なし	<u>規定しない。</u>
（管理組合の運営体制の整備） なし	<u>規定しない。</u> ・管理状況届出書で確認する。
（管理規約等の作成及び保管・閲覧） なし	<u>第12条に規定する。</u>
（総会及び理事会議事録の作成及び保管閲覧） なし	<u>規定しない。</u> ・管理状況届出書で確認する。

条文（案）	説明
（名簿等の作成及び保管） なし	規定しない。 ・管理状況届出書で確認する。 ○「神戸市における災害時の要援護者への支援に関する条例」を運用して、名簿等の作成、保管に努める。
（設計図書等の適正保管） なし	規定しない。 ・管理状況届出書で確認する。
（連絡先の明確化） なし	規定しない。
（管理用の施設等の維持及び管理） なし	規定しない。
（法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施） なし	規定しない。 ・管理状況届出書で確認する。
（長期修繕計画の作成及び見直し） なし	第12条に規定する。
（適正な管理の推進等） なし	規定しない。 ・管理状況届出書で確認する。
（修繕費用等の積立ての実施） なし	規定しない。 ・管理状況届出書で確認する。
（適時・適切な修繕工事の実施） なし	第12条に規定する。
（マンションの耐震性能の確認等） なし	規定しない。 ・管理状況届出書で確認する。
（災害への対応） なし	規定しない。 ・管理状況届出書で確認する。 ○「神戸市における災害時の要援護者への支援に関する条例」を運用して、居住者の防災力の向上に努める。
（防犯への対応） なし	規定しない。
（暴力団の排除） なし	規定しない。
（管理組合の管理者等に対する指導及び勧告等） 第15条 市長は、マンションの管理が適正に行われていないと認めるときは、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために	管理組合の管理者等に対する指導、勧告等を規定する。 ・市長は、マンション管理が適正でないとき、管理者等に対し管

条文（案）	説明
必要な助言及び指導をすることができる。 2 市長は、前項の規定による助言及び指導をした場合において、マンションの管理の適正化が図られていないと認めるときは、当該助言及び指導を受けた管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。 3 市長は、前項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は、当該マンションの名称及び所在地等を公表することができる。 4 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、当該管理者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない	理の適正化のために助言、指導をする。 ・助言、指導をした場合に管理の適正化が認められないとき、管理者等に対し必要な措置をするよう勧告する。 ・市長は、勧告を受けた管理者等が、正当な理由なく従わない場合には、マンションの名称、所在地等を公表する。 ・公表するときは、あらかじめ管理者等に通知し、意見を述べる機会を与える。
（立入検査等） 第16条 市長は、前条の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、第13条第1項及び第2項の規定による届出に係る事項に関し報告を求め、又はその職員に、管理組合の事務所等に立ち入り、当該届出に係る事項に関し質問させ、帳簿、書類その他の物件を調査させることができる。 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。 3 第1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	<u>立入検査等を規定する。</u> ・管理者等に対し、届出に係る事項に関し報告を求める。 ・職員は、管理組合の事務所等に立ち入り、届出に係る事項に関し質問し、帳簿、書類その他の物件を調査する。 ・立入検査をする職員は、身分証明書を携帯し、請求があったときは提示する。 ・立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものではない
（マンション分譲事業者に対する調査） 第17条 市長は、第10条第1項に規定する管理規約等の案等の内容を確認するため必要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、特定マンションを分譲しようとするマンション分譲事業者に対し、必要な報告を求め、若しくは資料を提出させ、又は当該職員に、当該マンション分譲事業者の事務所その他当該特定マンションの分譲に係る場所のある場所に立ち入り、必要な帳簿書類、施設その他の物件を調査させることができる。	<u>マンション分譲事業者に対する調査を規定する。</u> ・市長は、第10条第1項の管理規約等の案等の内容を確認するため、マンション分譲事業者に対し、必要な報告、資料の提出を求める。 ・職員は、特定マンションの分譲に係る場所のある場所に立ち入り、必要な帳簿書類、施設、物件を調査する。

条文（案）	説明
（情報開示） 第18条 管理組合の管理者等は、第13条第1項及び第2項の規定による届出の際に、届出項目について、市のホームページへの掲載に対する意思を申告するものとする。 2 市長は、管理組合自らの適正管理への取組を促進するため、前項の申告に基づき市のホームページへの掲載等により情報を開示する。ただし、届出内容について市長が著しく不適當であると認める場合はこの限りではない。	<u>情報開示を規定する。</u>... ・管理者等は、届出の際に、届出項目について市のホームページへの掲載に対する意思を申告する。 ・適正管理への取組を促進するため、市のホームページに情報を開示する。ただし、届出内容について著しく不適當であると認める場合はこの限りではない。
（建替え等の合意形成） 第19条 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るものとする。	<u>建替え等の合意形成を規定する。</u>... ・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建替え又は除却に向けた合意形成に努める。
（居住者等間のコミュニティの形成） 第20条 管理組合及び居住者等は、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。	<u>居住者等間のコミュニティの形成を規定する。</u>... ・管理組合及び居住者等は、日常的なトラブルの未然防止、犯罪抑止、緊急時の協力体制の構築のため居住者等間のコミュニティの形成に、積極的に取り組む
（地域とのコミュニティの形成） 第21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。	<u>地域とのコミュニティの形成を規定する。</u>... ・管理組合及び居住者等は、地域の住民と良好なコミュニティの形成に取り組む。 ・管理組合は、町会・自治会に加入していない入居者に対し、町会・自治会への加入を進める。
（委任） 第22条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。	<u>委任を規定する。</u>... ・条例の施行に必要な事項は、規則で定める。

イ 条例（案）

神戸市マンションの管理の適正化の推進に関する条例（案）

（目的）

第1条 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。）に定めるもののほか、マンションの管理の適正化に関し必要な事項を定めることにより、これらに基づく施策を推進し、管理組合によるマンションの自律的かつ適正な管理、マンションの資産価値の保全及び居住環境の確保を図るとともに、周辺環境への配慮を促し、もって市民生活の安定及び本市の魅力の向上に寄与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 法第2条第1号に規定するマンションであつて、本市の区域内に所在するものをいう。
- (2) 区分所有者等 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 法第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- (4) 管理者等 法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (5) マンション管理士 法第2条第5号に規定するマンション管理士をいう。
- (6) マンション管理業者 法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。
- (7) マンション分譲事業者 法第103条第1項に規定する宅地建物取引業者であつて、新たに建設されたマンションの分譲（委託を受けて行う分譲を含む。）を行うものをいう。
- (8) 管理規約 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（区分所有法第66条において準用する場合を含む。）に規定する規約をいう。
- (9) 長期修繕計画 マンションの修繕に関する長期の計画をいう。
- (10) 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。

（市の責務）

第3条 市は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

- 2 市は、マンションの管理の適正化に資するため、マンションの管理状況の把握に努めるとともに、管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、情報及び資料の提供その他の必要な支援を行うものとする。

（区分所有者等の責務）

第4条 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るものとする。

- 2 マンションの区分所有者等は、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、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。
- 3 マンションの区分所有者等は、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。

(管理組合の責務)

- 第5条 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。
- 2 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。

(管理者等の責務)

- 第6条 管理者等は、マンションを適正に管理するため、誠実に職務を行うよう努めるものとする。
- 2 管理者等は、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

(居住者等の責務)

- 第7条 居住者等は、居住し、又は使用しているマンションの所有の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守しなければならない。

(マンション管理士の責務)

- 第8条 マンション管理士は、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理者等、マンションの区分所有者等その他関係者の相談に応じ、助言、指導その他の援助を誠実に行うよう努めるものとする。
- 2 マンション管理士は、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。

(マンション管理業者の責務)

- 第9条 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を誠実に行わなければならない。
- 2 マンション管理業者は、専門的な知識経験に基づき、管理事務の委託を受けた管理組合に対し、マンションの管理に関する事項について必要な助言を行うよう努めなければならない。
 - 3 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ものとする。

(マンション分譲事業者の責務)

- 第10条 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(次項において「管理規約等」という。)を適切に定めるよう努めるものとする。
- 2 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。
- 3 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を購入する者又は購入しようとする者に対し、管理規約等の案の内容を説明し、理解を得るよう努めるものとする。
- 4 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。

(宅地建物取引業者の責務)

- 第11条 宅地建物取引業者は、マンションの区分所有権及び敷地利用権(以下この条において「区分所有権等」という。)の売買若しくは交換をするとき又は区分所有権等の売買若しくは交換の代理若しくは媒介をするときは、当該区分所有権等を取得することとなる者に対し、当該マンションの管理状況に関する情報を提供し、将来における当該マンションの適正管理に関する理解の増進に努めるものとする。

(管理組合の講ずべき措置)

- 第12条 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。
- (1) 管理規約の設定
 - (2) 管理規約の必要に応じた見直し
 - (3) 長期修繕計画の作成
 - (4) 長期修繕計画の定期的見直し
 - (5) マンションの修繕の計画的な実施

(マンションの管理状況の届出等)

- 第13条 管理組合(規則で定める管理組合を除く)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の代表者。以下同じ。)は、規則で定めるマンションの管理状況に関する事項について、定期的に、届出書を市長に提出しなければならない。
- 2 前項の規定による届出をした管理組合の管理者等は、当該届出事項のうち規則で定める事項に変更があったときは、速やかに当該変更に係る届出書を市長に提出しなければならない。
- 3 市長は、管理組合の管理者等が第1項の規定による届出をしないときは、当該管理組

合の管理者等に対し、届け出るよう指導し、又は勧告することができる。

- 4 市長は、届出の内容が事実と著しく異なると認められるときは、当該管理組合の管理者等に対し、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。

(新築マンションの管理に係る事項の届出等)

第14条 新築マンション分譲事業者は、あらかじめ、規則で定めるところにより、分譲時に提案を予定しているマンションの管理に係る事項その他の規則で定める事項を記載した届出書を市長に提出しなければならない。

- 2 前項の届出書には、分譲時に提案を予定している長期修繕計画書その他の規則で定める書類を添付しなければならない。
- 3 市長は、新築マンション分譲事業者が第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう指導することができる。
- 4 市長は、新築マンション分譲事業者が前項の規定による指導を受けてもなお第1項の規定による届出をしないときは、当該事業者に対し、届け出るよう勧告することができる。

(管理組合の管理者等に対する指導及び勧告等)

第15条 市長は、マンションの管理が適正に行われていないと認めるときは、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 市長は、前項の規定による助言及び指導をした場合において、マンションの管理の適正化が図られていないと認めるときは、当該助言及び指導を受けた管理組合の管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- 3 市長は、前項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は、当該マンションの名称及び所在地等を公表することができる。
- 4 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、当該管理者等にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(立入検査等)

第16条 市長は、前条の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、第13条第1項及び第2項の規定による届出に係る事項に関し報告を求め、又はその職員に、管理組合の事務所等に立ち入り、当該届出に係る事項に関し質問させ、帳簿、書類その他の物件を調査させることができる。

- 2 前項の規定により立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 第1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。

(マンション分譲事業者に対する調査)

第17条 市長は、第10条第1項に規定する管理規約等の案等の内容を確認するため必

要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、特定マンションを分譲しようとするマンション分譲事業者に対し、必要な報告を求め、若しくは資料を提出させ、又は当該職員に、当該マンション分譲事業者の事務所その他当該特定マンションの分譲に関係のある場所に立ち入り、必要な帳簿書類、施設その他の物件を調査させることができる。

(情報開示)

第18条 管理組合の管理者等は、第13条第1項及び第2項の規定による届出の際に、届出項目について、市のホームページへの掲載に対する意思を申告するものとする。

2 市長は、管理組合自らの適正管理への取組を促進するため、前項の申告に基づき市のホームページへの掲載等により情報を開示する。ただし、届出内容について市長が著しく不適当であると認める場合はこの限りではない。

(建替え等の合意形成)

第19条 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るものとする。

(居住者等間のコミュニティの形成)

第20条 管理組合及び居住者等は、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。

(地域とのコミュニティの形成)

第21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。

(委任)

第22条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に必要な事項は、規則で定める。

【参考資料】

(様式第1号)

マンション管理状況届出書

神戸市長 あて

令和 年 月 日

【届出者】

属性 (必須)	☐ 管理組合理事長 ☐ 管理者(第3者管理者方式) ☐ 区分所有者(管理組合が無い場合)
住所 (必須)	〒 - -
氏名 (必須)	
電話番号 (必須)	- -
Email	

神戸市マンション管理状況届出等要綱第4条第1項、第2項の規定により下記の通り届け出ます。この届出書に記載の事項は、事実に相違ありません。

届出の種別 (必須)	☐ 届出・更新(5年毎) ☐ 届出内容の変更
総会等での決議 (必須)	届出について、 ☐ 管理組合の総会での決議を経ています ☐ 管理組合の理事会での決議を経ています ☐ 区分所有者の過半数の同意を得ています(管理組合が無い場合)
情報開示の取扱い (必須)	届出について、神戸市による情報開示の取扱いについて申告します。 ☐ 届出項目・所在地・マンション名の情報開示を希望する ☐ 所在地・マンション名のみ情報開示を希望する ☐ 情報開示を希望しない

<マンションの概要>

1.マンション名・号棟 (必須)	(マンション名と号棟名との間は空白を空けずに記入)		
2.マンション識別番号 (必須)	(識別番号は郵便番号・通し番号3桁の計10桁の数字です)		
3.所在地(住居表示) (必須)	(区)	(町・通)	(丁目・字・番地)
4.管理組合名	神戸市		
5.管理組合の形態	☐ 団地管理組合である → 全体の棟数 棟 ☐ 団地管理組合でない		
6.戸数 (必須)	戸 (1棟あたりの戸数)		
7.階数 (必須)	地上 階/地下 階		
8.構造(主たる部分) (必須)	☐ 鉄筋コンクリート造(RC) ☐ 鉄骨造(S) ☐ 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC) ☐ 木造		
9.竣工年月 (必須)	(西暦) 年 月		
10.土地の権利	☐ 所有権 ☐ 所有権以外の権利		
11.併設用途	☐ なし ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ その他()		
12.管理形態	☐ 全部委託 ☐ 一部委託 ☐ 自主管理 ※「全部委託」又は「一部委託」の場合は、以下記載してください。 (この項目の記載内容は情報開示の同意がある場合でも開示されません) [管理業者] 会社名(支店名も記入)		

<適正な維持管理に関する事項>

13.管理組合 (必須)	☐ ある (☐ 管理組合法人) ☐ ない																		
14.管理者等 (必須)	☐ いる (☐ 理事会方式 (管理組合理事長) ☐ 第3者管理者方式) ☐ いない																		
15.管理規約 (必須)	☐ ある (最終改正年) 西暦 年 ☐ ない																		
16.区分所有者名簿	☐ ある ☐ ない																		
17.居住者名簿	☐ ある ☐ ない																		
18.空き住戸 (割合)	☐ 0% ☐ 1~5% ☐ 6~10% ☐ 11~15% ☐ 16~20% ☐ 20%超																		
19.賃貸化住戸 (割合)	☐ 0% ☐ 1~5% ☐ 6~10% ☐ 11~15% ☐ 16~20% ☐ 20%超																		
20.総会の開催	年1回以上の開催 (必須) ☐ している ☐ していない 総会の議事録 ☐ 保管している ☐ 保管していない 出席率 ☐ 50%未満 ☐ 50~69% ☐ 70~89% ☐ 90~99% ☐ 100% (書面行使等を含む)																		
21.管理費 (必須)	☐ 徴収している (床面積当たりの月額 円/月・㎡) ☐ 徴収していない																		
22.修繕積立金 (必須)	☐ 徴収している (床面積当たりの月額 円/月・㎡) (☐ 均等積立方式 ☐ 段階増額積立方式) ☐ 徴収していない																		
23.滞納者に対するルール	☐ 定めている ☐ 定めていない																		
24.金融機関からの借入	☐ ある ☐ ない																		
25.修繕積立金の収納率	☐ 30%未満 ☐ 30~49% ☐ 50~69% ☐ 70~89% ☐ 90~99% ☐ 100%																		
26.財務状況書類の整備	管理費会計と修繕積立金会計を分けて経理 (必須) ☐ している ☐ していない 貸借対照表・財産目録 (管理組合法人の場合のみ) ☐ 整備している ☐ 整備していない																		
27.大規模な修繕工事の実績・予定 (必須)	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>実績 (直近実施年・これまでの実施回数)</th> <th>予定</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>外壁改修</td> <td>☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)</td> <td>☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定</td> </tr> <tr> <td>屋上防水等</td> <td>☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)</td> <td>☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定</td> </tr> <tr> <td>給水管更新等</td> <td>☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)</td> <td>☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定</td> </tr> <tr> <td>排水管更新等</td> <td>☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)</td> <td>☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定</td> </tr> <tr> <td>鉄部塗装</td> <td>☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)</td> <td>☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定</td> </tr> </tbody> </table>		実績 (直近実施年・これまでの実施回数)	予定	外壁改修	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定	屋上防水等	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定	給水管更新等	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定	排水管更新等	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定	鉄部塗装	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定
	実績 (直近実施年・これまでの実施回数)	予定																	
外壁改修	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定																	
屋上防水等	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定																	
給水管更新等	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定																	
排水管更新等	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定																	
鉄部塗装	☐ 実施済→ (西暦 年・回数 回)	☐ 未実施 西暦 年 ☐ 未定																	
28.修繕履歴の管理	☐ 管理組合が管理 ☐ 管理者が管理 ☐ 管理していない																		
29.長期修繕計画 (必須)	☐ ある→ 最新作成・更新年 西暦 年 ☐ 作成 ☐ 更新 計画期間 年間 西暦 年 ~ 年 ☐ ない 総会決議 ☐ 得ている ☐ 得ていない																		
30.耐震性能 (必須)	建築確認を受けた時期 ☐ 1981年5月31日以前 ☐ 1981年6月1日以降 1981年5月31日以前の場合、下記もご記入ください 耐震診断 ☐ 実施済→ (☐ 耐震性あり ☐ 耐震性なし) ☐ 未実施 ☐ 不明 耐震改修 ☐ 実施済 ☐ 未実施 ☐ 不明																		
31.設計図書	☐ ある ☐ ない																		
32.法定点検の実施	建築基準法 ☐ 実施している ☐ 実施していない ☐ 対象外 消防法 ☐ 実施している ☐ 実施していない																		

<危機管理に関する事項>

33.防災マニュアル	☐ ある ☐ ない
34.防災用品の備蓄	☐ している ☐ していない
35.防災訓練の定期的実施	☐ している ☐ していない
36.浸水対策	☐ している ☐ していない

<その他の事項>

37.コミュニティ活動	地域組織への加入 ☐ している→ (加入団体名) (☐ 各世帯個別で加入 ☐ マンション全体で加入) ☐ していない マンション内でのコミュニティ活動 ☐ している ☐ していない
38.環境に配慮した取組等	(自由記述:環境に配慮した取組について、内容を記入ください)