

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例を公布する。

平成二十一年三月三十日

中央区長 矢 田 美 英

## 中央区条例第八号

### 中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例

#### 目次

第一章 総則（第一条―第八条）

第二章 適正な管理を行うための建築時等の基準（第九条―第十四条）

第三章 適正な管理の推進（第十五条―第十七条）

第四章 雑則（第十八条）

附則

#### 第一章 総則

##### （目的）

第一条 この条例は、中央区（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し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成及び地域社会の健全な発展を促進し、もって安全で快適なまちづくりの推進に資することを目的とする。

##### （定義）

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

一 マンション 区内の地階を除く階数が三以上の建築物のうち、共同住宅（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供するものをいう。

二 建築 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号。以下「法」という。）第二条第十三号に規定する建築又は建築物の用途の変更（法第八十七条第一項において準用する法第六条第一項及び法第六条の第二第一項の規定による確認を必要とする用途の変更に限る。）をいう。

三 建築主 マンションに関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。

四 居住予定者 マンションの購入又は賃貸に係る契約を締結し、当該マンションに居住を予定している者をいう。

五 居住者 現にマンションに居住している者をいう。

六 所有者等 マンションの所有者及び区分所有者並びに管理組合をいう。

七 区分所有者 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）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。

八 管理組合 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百十九号。以下「適正化法」という。）第二条第三号に規定する管理組合をいう。

九 管理者 マンションの所有者又は管理組合から委託を受けて当該マンションの管理を行う者をいう。

#### （適用範囲）

第三条 この条例は、マンションの建築及び当該建築後の管理並びに既に存するマンションの管理について適用する。

(区長の責務)

第四条 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。

2 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、必要があると認めるときは、建築主、所有者等及び管理業者に対し、マンションの建築及び管理について必要な指導及び助言を行うものとする。

(建築主の責務)

第五条 建築主は、良好な居住環境及び地域環境を確保するため、建築後の管理が適正に行われるようにマンションの計画及び建築をするよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第六条 所有者等は、適正化法その他の関係法令、指針及びこの条例等の規定に基づき、自己の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。

(管理業者の責務)

第七条 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、所有者等に対して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。

(居住者の責務)

第八条 居住者は、居住するマンションの管理規約又は使用規則その他これらに類する規程を守るとともに、良好なコミュニティの形成及び振興に努めなければならない。

第二章 適正な管理を行うための建築時等の基準

(マンションを適正に管理するために必要な施設及び設備の設置等)

第九条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、当該マンション又はその敷地内に管理人室その他の区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備を設けるものとする。ただし、区長がやむを得ない理由があるときとは、この限りでない。

2 建築主（建築主がマンションの所有権を第三者（区分所有者を除く。以下同じ。）に譲渡した場合又は建築主からマンションの所有権を譲渡された第三者がそれ以外の者（区分所有者を除く。以下同じ。）にマンションの所有権を譲渡した場合は、当該第三者及び当該それ以外の者を含む。以下次項、第十二条及び第十三条において同じ。）は、マンションを建築しようとするとき（販売し、又は賃貸しようとするときを含む。以下次項及び第十二条において同じ。）は、建築後のマンションを適正に管理するため、区規則で定める管理人による管理体制を整備するものとする。ただし、これと同等の管理ができる区長が認めるときは、この限りでない。

3 建築主は、マンションを建築しようとするときは、区規則で定める事項その他の居住者の遵守事項を定め、その内容を居住予定者に対して周知するものとする。

（災害対策用の施設等の設置）

第十条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、当該マンション又はその敷地内に区規則で定める災害対策用の施設及び設備を設けるよう努めるものとする。

（コミュニティ形成に必要な施設等への配慮）

第十一条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、居住者間の良好なコミュニティの形成を推進するため、当該マンション又はその敷地内にコミュニティスペースその他の区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備を設けるよう配慮するものとする。

（コミュニティ形成への協力）

第十二条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、建築後のマンションの居住者と当該マンションの存する地域の住民とが良好なコミュニティを形成できるよう必要な協力を行うものとする。

2 建築主は、マンションを建築しようとするときは、前項の良好なコミュニティを形成するため、居住予定者に対して、区規則で定める事項を周知するものとする。

（報告の義務）

第十三条 建築主は、第九条から前条までの規定について、区長からの求めに応じ、必要な報告をしなければならない。

（適用除外）

第十四条 第九条第一項及び第二項、第十条並びに第十一条の規定は、区規則で定める面積未満の敷地に建築するマンションについては、適用しない。

第三章 適正な管理の推進

（マンションを適正に管理するために必要な施設及び設備等の維持）

第十五条 所有者等は、第九条第一項の規定により設けられた区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備、同条第二項の規定により整備された区規則で定める管理人による管理体制、第十条の規定により設けられた区規則で定める災害対策用の施設及び設備並びに第十一条の規定により設けられた区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備を維持するよう努めるものとする。

（計画的な修繕等）

第十六条 所有者等は、自己の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よう、及び適時適切な修繕を行うよう努めるものとする。

2 所有者等は、自己の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係る劣化診断等を行うよう、及びその結果に基づき前項の長期修繕計画について必要な見直しを行うよう努めるものとする。

#### (コミュニティの振興)

第十七条 所有者等及び居住者は、マンションにおける安全で安心かつ快適な生活を確保するため、居住者間及び居住者と当該マンションの存する地域の住民とのコミュニティの振興を図るものとして区規則で定める事項に取り組むよう努めるものとする。

### 第四章 雑則

#### (委任)

第十八条 この条例の施行について必要な事項は、区規則で定める。

#### 附 則

1 この条例は、平成二十一年十月一日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に行われている次の各号のいずれかの行為に係るマンションの建築及び当該建築後の管理については、第九条から第十五条までの規定は適用しない。

一 法第六条第一項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請

二 法第六条の二第一項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の確認を受ける際に必要となる書類の提出

三 法第十八条第二項（法第八十七条第一項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知