

■ 条例の目的（第1条）

分譲マンションに関わる者の協力の下、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を促進し、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

■ 条例の主な内容

（1）都、管理組合、関係事業者等の責務の明確化（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、区市町村と緊密に連携し、必要な支援を行う
- ・施策を推進するための総合的な計画、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、法令等の定めるところにより、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る

マンション管理士

- ・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、相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める

マンション管理業者

- ・受託業務を適切に行うとともに、その際、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

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

（2）管理組合が適正な管理を推進するために留意する事項を規定（第9条～第14条）

- ・管理組合の運営体制の整備（管理組合の設立、管理者の設置）
- ・管理費及び修繕積立金の額の設定等
- ・管理規約の設定
- ・修繕の計画的な実施（大規模修繕工事の実施）
- ・総会の開催等
- ・適正な管理の推進等（適正な管理の推進、社会的機能の向上に資する取組）

(3) 管理状況届出制度 (第15条～第18条)

■ 管理不全の兆候を把握するため、管理組合等から管理状況等について定期的な届出を義務化

管理組合は、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（管理不全の兆候を判断する項目等）を届出（届出事項は、今後規則で定める予定）

■ 管理組合に関する明確な規定がなかった、昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションのうち、

6戸以上のものを対象（＝要届出マンション※（約14,000棟））

※ 要届出マンション以外のマンションであっても、管理不全の兆候があるものには届出を求める

■ 管理不全の兆候があるマンション、届出がないマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、当該管理組合又は区分所有者等の協力を得て、マンションに立ち入り、書類等の調査を実施

■ 届出によって管理状況を確認し、その管理状況に応じた助言を実施

■ 届出がない、届出内容が事実と異なる又は助言・支援を行っても管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合は、管理組合等へ必要な調査、指導又は勧告を実施

(4) 管理状況に応じた支援の実施 (第19条)

■ 届出によって管理状況を確認し、その管理状況に応じた支援を実施

(5) 区市町村との連携 (第3条、第21条)

■ 都は、区市町村と緊密に連携し、情報共有を図るとともに、必要な支援を実施

■ 区市町村の条例に、管理状況の届出等に関する規定がある場合は、都条例の適用除外とするか、都条例の届出等に関する規定の適用について、当該区市町村長と知事が協議