

## 1 目黒区住宅基本条例

### 目黒区住宅基本条例

平成4年3月目黒区条例第20号

#### (目的)

第1条 この条例は、住宅が、区民の生活の基盤となるものであり、目黒区（以下「区」という。）の進めるまちづくりのうえにおいて極めて重要なものであることにかんがみ、区の住宅に関する施策の基本となる事項を定めることにより、区民が良好な居住環境のもとで安心して快適に住み続けられるための住宅対策の推進を図り、もって健康で文化的な住生活の維持及び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、つぎ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) 開業事業 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為及び建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第13号に規定する建築をいう。
- (2) 事業者 区の区域内（以下「区内」という。）において開発事業を行う者をいう。

#### (責務)

第3条 区は、第1条の目的を達成するため、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

- 2 区は、前項の施策を実施するに当たっては、国・東京都及び公共的団体との連携を図りながら行わなければならない。
- 3 区民及び事業者は、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び向上に努めるとともに、区が実施する施策に協力しなければならない。
- 4 区は、区民及び事業者に対して、住宅に関する必要な情報を提供するよう努めるものとする。

#### (住宅基本計画の策定)

第4条 区は、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、住宅基本計画を策定するものとする。

- 2 区は、前項の住宅基本計画を策定するに当たっては、住宅及び居住環境の実態を的確に把握するため、必要な調査を行うものとする。

#### (住宅の確保)

第5条 区は、自ら住宅を供給することのほか、事業者及び公的住宅の供給主体に対して住宅の供給等を要請することにより、住宅を確保することに努めるものとする。

#### (良質な住宅)

第6条 区・区民及び事業者は、区内に住宅を建設し、又は区内に建設した住宅を改築し、増築し、若しくは修繕しようとするときは、当該住宅を、その規模・形態及び地域の特性に応じて、つぎに掲げる水準を満たすものとするよう努めなければならない。

- (1) 家族構成に応じた適切な住宅規模等が確保されていること。
- (2) 地震等の災害に対する安全性が確保されていること。
- (3) 保健衛生上必要な設備及び性能を備えていること。
- (4) 高齢者又は障害者が居住する住宅にあっては、その安全性及び快適性について必要な配慮がなされているものであること。

#### (良好な居住環境)

第7条 区・区民及び事業者は、区内において開発事業を行おうとするときは、周辺の環境が良好に維持されるよう努めなければならない。

(居住の継続に係る援助)

第8条 区は、引き続き区内に住み続けようとする区民に対して、必要に応じ、援助を行うものとする。

(住宅の供給等に係る援助)

第9条 区は、区民又は事業者が、良質な住宅を供給し、又は住宅の質若しくは安全性等を向上させるため当該住宅を改良しようとするときは、当該区民又は事業者に対して、必要に応じ、援助を行うものとする。

2 区は、前項の援助を行う場合において、当該住宅が高齢者又は障害者の利便の向上に資するものであるときは、当該援助について特別の配慮をすることができる。

(住宅供給者への要請)

第10条 区は、住宅を供給する者に対して、住宅の賃貸料その他の住宅に関する区民の負担を、住宅の規模・形態及び立地条件等を総合的に勘案した適切なものとするよう協力を求めることができる。

(住宅用途の維持に係る要請)

第11条 区は、住宅を所有し、又は管理する者に対して、住宅として建設された建築物について、引き続きその用途を維持するよう協力を求めることができる。

(開発事業者への要請)

第12条 区は、大規模な開発事業を行おうとする事業者に対して、事前に協議を求め、良質な住宅及び良好な居住環境の維持及び向上のため、必要な協力を求めることができる。

(民間賃貸住宅への入居等に関する啓発)

第13条 区は、賃貸人その他の関係者に対して、民間賃貸住宅に入居しようとする者又は入居している者が、高齢・障害・国籍等の理由により、入居の機会が制約され、又は居住の継続が制限されることがないように啓発に努めるものとする。

(住宅政策審議会)

第14条 住宅政策に関する重要な事項を審議するため、区長の附属機関として、目黒区住宅政策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、区長の諮問に応じ、前項の事項について審議し、区長に対して答申する。

3 審議会は、第1項の事項に関し必要と認める事項について、区長に意見を述べるることができる。

(財源の確保)

第15条 区は、住宅政策を推進するため、必要な財源の確保に努めるものとする。

付 則

この条例は、平成4年4月1日から施行する。

## 2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

### マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

平成 12 年法律第 149 号

#### （目的）

第 1 条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、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、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### （定義）

第 2 条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

##### （1）マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（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 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（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。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

##### （2）マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

##### （3）管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第 3 条若しくは第 65 条に規定する団体又は区分所有法第 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。）に規定する法人をいう。

##### （4）管理者等 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又は区分所有法第 49 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。）の規定により置かれた理事をいう。

##### （5）マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、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、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者

をいう。

##### （6）～（9） （略）

#### （基本方針）

第 3 条 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

#### 2～4 （略）

#### （マンション管理適正化推進計画）

第 3 条の 2 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村にあっては第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

#### 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

##### （1）当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

##### （2）当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

##### （3）当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

##### （4）当該都道府県等の区域内におけ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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

##### （5）マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

##### （6）計画期間

##### （7）その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第 2 条第 1 号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第 1 項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第 3 号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとする

ときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

### 第3条の3 (略)

(国及び地方公共団体の責務)

第4条 国及び地方公共団体は、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 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、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。

(管理組合等の努力)

第5条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）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、国及び地方公共団体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。

- 2 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。

(助言、指導等)

第5条の2 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、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。次項において同じ。）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 都道府県知事（市又は第104条の2第1項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針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。

(管理計画の認定)

第5条の3 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- (1) 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- (2) 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- (3) 当該マンションの管理組合の運営の状況
- (4) その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- (1) マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- (2) 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- (3) 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- (4) その他マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

(認定の通知)

第5条の5 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

(認定の更新)

第5条の6 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければならない。その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第5条の7 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の8 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の9 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の10 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

- (1) 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- (2) 認定管理者等から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があったとき。
- (3) 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

第五条の11～第90条 (略)

(指定)

第91条 国土交通大臣は、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的とする一般財団法人であって、次条に規定する業務(以下「管理適正化業務」という。)に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、全国に一を限って、マンション管理適正化推進センター(以下「センター」という。)として指定することができる。

- (1) 職員、管理適正化業務の実施の方法その他の事項についての管理適正化業務の実施に関する計画が、管理適正化業務の適正かつ確実な実施のために適切なものであること。
- (2) 前号の管理適正化業務の実施に関する計画の適正かつ確実な実施に必要な経理的及び技術的な基礎を有するものであること。

第92条以下 (略)

### 3 建物の区分所有等に関する法律

#### 建物の区分所有等に関する法律（抜粋）

昭和 37 年法律第 69 号

##### （建物の区分所有）

第 1 条 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

##### （定義）

第 2 条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

##### （区分所有者の団体）

第 3 条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をこれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

##### （共用部分）

第 4 条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

第 5 条～第 46 条 （略）

##### （成立等）

第 47 条 第三条に規定する団体は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で法人となる旨並びにその名称及び事務所を定め、かつ、その主たる事務所の所在地において登記をすることによつて法人となる。

2～14 （略）

第 48 条以下 （略）

## 4 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

### 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（抜粋）

平成 31 年 3 月 29 日条例第 30 号

#### （目的）

第 1 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。

第 2 条～第 4 条 （略）

#### （管理組合及び区分所有者等の責務）

第 5 条 管理組合は、マンションの管理の主体として、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。

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。

第 6 条～第 14 条 （略）

#### （管理状況の届出）

第 15 条 要届出マンション(マンション管理適正化法第 56 条第 1 項に規定する人の居住の用に供する独立部分を 6 以上有し、かつ、昭和 58 年 12 月 31 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 9 条から第 13 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。

3～6 （略）

第 16 条～第 17 条 （略）

#### （管理に関する助言及び指導等）

第 18 条 知事は、第 15 条第 1 項若しくは第 3 項から第 5 項まで又は第 16 条第 1 項若しくは第 2 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 3 条第 3 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 15 条第 1 項、第 3 項若しくは第 5 項又は第 16 条第 1 項若しくは第 2 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。

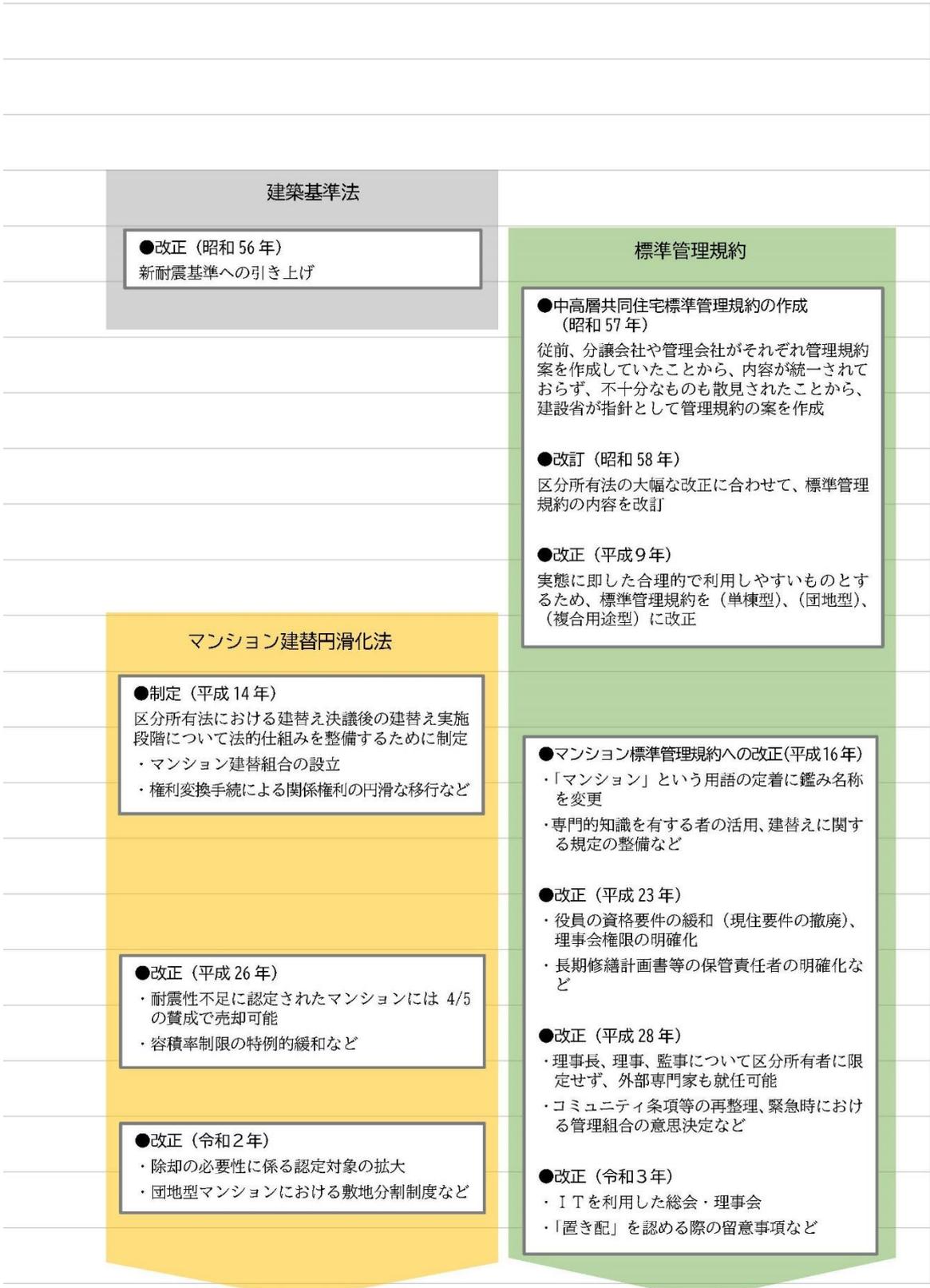
3 知事は、第 15 条第 1 項若しくは第 3 項から第 5 項まで又は第 16 条第 1 項若しくは第 2 項の規定による届出の内容が事実と著しく異なると認められるとき又は第 1 項の助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められるときは、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

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。

第 19 条以下 （略）

## 5 マンション管理適正化推進に関する年表

	区分所有法		
1962年 昭和37年	<p>●制定（昭和37年）</p> <p>土地利用の高度化により共同住宅が増加したことに伴い、区分所有建物の権利関係を規律することを目的として制定（民法の特別法）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物の区分所有概念を明確化</li> <li>・「専有部分」と「共用部分」の区分</li> <li>・規約・集会決議による自治運営</li> </ul>		
1981年 昭和56年			
1982年 昭和57年			
1983年 昭和58年		<p>●改正（昭和58年）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・専有部分と敷地利用権との一体性の原則の採用、登記の合理化</li> <li>・区分所有建物の管理の充実（区分所有者の団体に関する規定の整備、管理組合法人制度の新設、建物が老朽化した場合等の集会での特別決議による建替え制度など）</li> </ul> <p>→区分所有者が当然に管理組合を構成することとされた。</p>	
1995年 平成7年			
1997年 平成9年		<p>マンション管理適正化法</p> <p>●制定（平成12年）</p> <p>土地の高度利用化の進展その他住生活の環境変化に伴いマンションの重要性が増大していることに鑑み、良好な居住環境の確保等を目的として制定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士資格の創設</li> <li>・マンション管理業者登録制度の創設</li> </ul>	
2000年 平成12年			
2002年 平成14年	<p>●改正（平成14年）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建替え要件及び手続要件の緩和（費用の過分性の要件を廃止し、特別決議のみとしたことなど）</li> <li>・管理の適正化のための措置（形状・効用の著しい変更を伴わない共用部分の変更は集会（総会）の普通決議により実施可能</li> <li>・集会（総会）での議決権行使、管理組合の文書作成につきIT化に対応した電磁的方法等が使用可能など</li> </ul>		
2004年 平成16年			
2011年 平成23年			
2013年 平成25年			
2014年 平成26年			
2016年 平成28年			
2020年 令和2年			<p>●改正（令和2年）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国による基本方針の策定</li> <li>・地方公共団体によるマンション管理適正化の推進（地方公共団体による適正化推進計画の策定、管理計画認定制度、法に基づく助言・指導等）</li> </ul>
2021年 令和3年			





## 目黒区マンション管理適正化推進計画

---

令和5年●月発行

発行：目黒区  
編集：目黒区 都市整備部 住宅課  
東京都目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号  
TEL 03-5722-6841 (直通)  
編集協力：●●