

仙台市マンションの管理の適正化の推進に関する条例

(目的)

第一条 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（平成十二年法律第四百四十九号。次条及び第十四条第一項において「法」という。）第四条第一項の規定に基づき、本市の区域内のマンションの管理の適正化に関し、市、管理組合の管理者等、マンション分譲事業者その他の主体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、もって市民の安全かつ安心して快適な暮らしの実現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)

第二条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(市の責務)

第三条 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、及び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、関係機関との連携を図り、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、管理組合又はマンションの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。

(マンションの区分所有者等の責務)

第四条 マンションの区分所有者等は、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とともに、建物並びにその敷地及び附属施設の管理が適正かつ円滑に行われるよう、相互に協力するよう努めるものとする。

2 マンションの区分所有者等は、市が実施する前条第一項の施策に協力するよう努めるものとする。

(管理組合の責務)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針及び仙台市マンション管理適正化指針（市が作成するマンション管理適正化推進計画において定める都道府県等マンション管理適正化指針をいう。）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ものとする。

2 管理組合は、市が実施する第三条第一項の施策に協力するよう努めるものとする。

(管理者等の責務)

第六条 管理組合の管理者等は、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 管理組合の管理者等は、市が実施する第三条第一項の施策に協力するよう努めるものとする。

(マンション管理士の責務)

第七条 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、

管理組合の管理者等、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、市が実施する第三条第一項の施策に協力するよう努めるものとする。

(マンション管理業者の責務)

第八条 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うよう努めるものとする。

2 マンション管理業者は、市が実施する第三条第一項の施策に協力するよう努めるものとする。

(マンション分譲事業者の責務)

第九条 宅地建物取引業者であつて、マンションの分譲(委託を受けて行うものを含む。以下同じ。)を行うもの(以下「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の維持及び修繕に関する計画の案を策定し、並びに当該マンションの管理に関するマンションの区分所有者等の理解の増進に資するため必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

2 マンション分譲事業者は、市が実施する第三条第一項の施策に協力するよう努めるものとする。

(宅地建物取引業者の責務)

第十条 宅地建物取引業者は、マンションの売買若しくは交換又はマンションの売買若しくは交換の代理若しくは媒介をしようとするときは、購入者等に対し、当該マンションの管理の状況に関する情報を提供し、当該マンションの管理に関する購入者等の理解の増進に努めるものとする。

2 宅地建物取引業者は、市が実施する第三条第一項の施策に協力するよう努めるものとする。

(マンション分譲事業者による届出等)

第十一条 マンション分譲事業者は、マンションの分譲をしようとするときは、当該マンションに関する最初の重要事項説明(宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第三十五条第一項から第三項までの規定による説明をいう。)の開始の日の三十日前までに、市長が定めるところにより、当該マンションの管理に関する事項について、市長に届け出なければならない。

2 マンション分譲事業者は、前項の規定により届け出た事項に変更があつたときは、速やかに、市長が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 マンション分譲事業者は、第一項の規定による届出に係るマンションの購入者等に対し、同項の規定により届け出た事項(前項の規定による変更の届出があつた場合には、その変更後のもの)について説明を行い、その理解を得るよう努めるものとする。

(管理者等による届出)

第十二条 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。以下同じ。)は、市長が定めるところにより、マンションの分譲後初めて招集される集会の日から九十日以内に、当該マンションの管理の状況に関する事項について、市長に届け出なければならない。

2 前項の規定によるもののほか、管理組合の管理者等は、市長が定めるところにより、定期に、当該マンションの管理の状況に関する事項について、市長に届け出なければならない。

3 管理組合の管理者等は、前二項の規定による届出を行う場合には、あらかじめ、当該届出の内容について集会の決議を経なければならない。

(届出事項の公表)

第十三条 市長は、前二条の規定による届出があったときは、市長が定めるところにより、当該届出に係る事項のうち市長が定めるものについて公表するものとする。ただし、当該事項について公表することが著しく不相当であると市長が認めるときは、この限りでない。

2 市長は、前項の規定による公表をしようとする場合において、当該届出に係るマンシヨン分譲事業者又は管理組合の管理者等の同意を得たときは、市長が定めるところにより、前項の規定により公表する事項のほか、市長が定める事項についても公表するものとする。この場合においては、前項ただし書の規定を準用する。

(マンシヨン分譲事業者から管理者等への書類の交付等)

第十四条 第十一条第一項の規定による届出をしたマンシヨン分譲事業者は、当該届出に係るマンシヨンの管理組合の管理者等に対し、法第百三条第一項の規定により同項の図書を交付するほか、マンシヨンの適正な管理及び建物の修繕に有用な書類として市長が定めるものを交付しなければならない。

2 前項の図書及び書類の交付を受けた管理組合の管理者等は、マンシヨンの分譲後初めて招集される集会の日から九十日以内に、その旨を市長に報告しなければならない。

3 第十二条第三項の規定は、前項の規定による報告を行う場合について準用する。
(届出等に関する指導及び勧告等)

第十五条 市長は、マンシヨン分譲事業者又は管理組合の管理者等について、第十一条及び第十二条の規定による届出を怠ったと認めるときは、これらの者に対し、相当の期間を定めて、当該届出をすべきことを指導し、及び勧告することができる。

2 前項に規定するもののほか、市長は、第一条の目的を達成するため必要があると認めるときは、マンシヨン分譲事業者又は管理組合の管理者等に対し、これらの者が講ずべき措置について必要な指導、助言及び勧告をすることができる。

3 市長は、前二項の規定による勧告を受けた者が、正当な理由がなく、当該勧告に従わなかったときは、その旨及び当該勧告の内容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、当該公表に係る者にその旨を通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第十六条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和八年十月一日から施行する。

(適用区分)

2 第十一条第一項の規定は、この条例の施行の日(以下この項において「施行日」という。)から起算して三十日を経過した日以後に同項の重要事項説明の開始の日が到来するマンシヨンの管理に関する

る事項について適用し、第十二条第一項の規定は、施行日以後初めて同項の集会所が招集されるマンションの管理の状況に関する事項について適用する。