

# 中央区マンション管理適正化推進計画

中 央 区

令和5年7月

## 目次

### 第1章 目的等

- 1. 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

### 第2章 現況分析・課題整理

- 1. 中央区のマンションに関する概況・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 中央区の分譲マンションに関する課題・・・・・・・・・・・・ 20

### 第3章 マンション管理適正化推進計画

- 1. マンションの管理適正化に関する目標・・・・・・・・・・・・ 23
- 2. マンションの管理状況を把握するための実態調査・・・・・・・・ 23
- 3. マンションの管理適正化を推進するための施策・・・・・・・・ 24
- 4. マンションの管理適正化に関する指針・・・・・・・・・・・・ 29
- 5. マンションの管理適正化に関する啓発および知識の普及・・・・ 29
- 6. マンションの管理適正化の推進・・・・・・・・・・・・・・ 29
- 7. 事業スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

別添 中央区マンション管理適正化指針・・・・・・・・・・・・・・ 31

別紙1 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安・・・・・・・・ 36

別紙2 マンション管理計画認定制度における認定基準・・・・・・・・ 37

※この計画に使用する用語の定義は、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）および長期修繕計画作成ガイドライン（令和3年9月改訂 国土交通省）の例によります。

## 第1章 目的等

### 1. 計画策定の背景

#### (1) 全国的なマンションの現状と問題点

全国的にマンションのストック戸数は年々増加しており、令和3(2021)年には国民の1割以上がマンションに居住している状況です。それに伴い、マンションの老朽化、居住者の高齢化といった2つの老いが社会問題になり、管理不全によるさまざまな問題が発生してきています。

#### (2) これまでの国・東京都の取組

国は、マンションの管理の適正化の推進を目的に、平成12(2000)年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を施行し、マンションの管理組合が管理の主体であることを明確にするなどマンションの管理体制を強化してきました。東京都では、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため「都や管理組合・事業者等の責務の明確化」、「管理組合による管理状況の届出」、「管理状況に応じた助言・支援等の実施」を3つの柱とした「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」を平成31(2019)年に施行するなど、都独自の取組を展開しています。

#### (3) これまでの中央区の取組

本区では、平成14(2002)年3月に「中央区住宅マスタープラン」を策定し、「中央区基本構想」および「中央区基本計画」を指針とし、基本目標の一つである「うるおいのある安全で快適なまち」の実現に向けて、住宅施策を計画的に推進してきました。

また、平成21(2009)年3月に「中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例」を施行し、マンションの管理に関し必要な事項を定め、良好な都市環境の形成と地域社会の健全な発展を促進し、安全で快適なまちづくりを推進してきました。

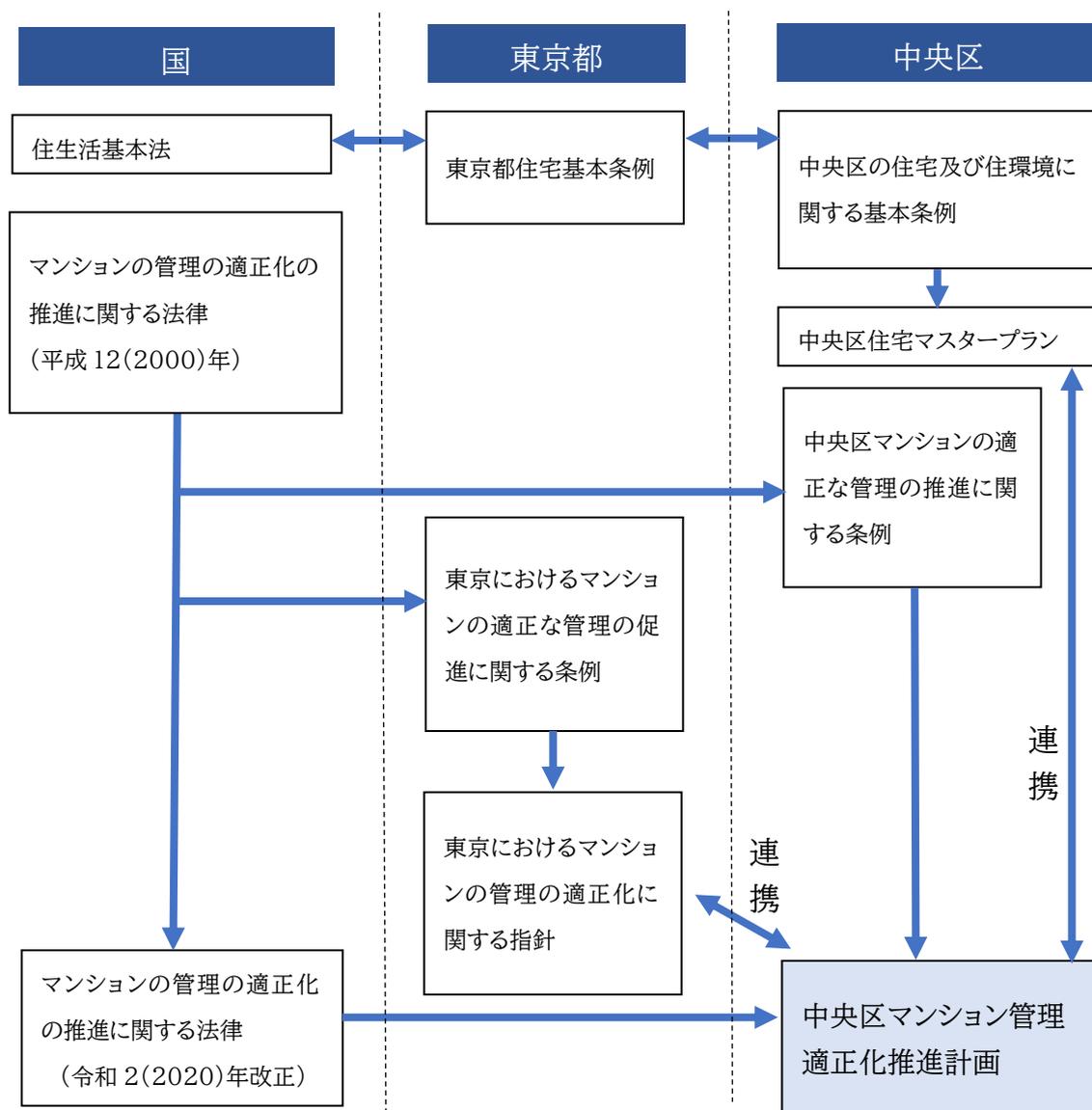
令和元(2019)年に現在の「中央区住宅マスタープラン」を策定し、本区を取り巻く状況の変化への対応や、国や東京都が策定する住宅関連計画との整合を図るとともに、平成29(2017)年に策定した本区の新たな「中央区基本構想」に掲げる20年後の将来像「輝く未来へ橋をかける ―― 人が集まる粋なまち」の実現に向け、さまざまな施策を総合的・計画的に推進しています。

#### (4) 法改正による自治体単位での計画の策定

マンション居住率は今後も増えると想定されることから、マンション管理の適

正化に関する課題は重要度を増していきます。国は、この課題に対応していくため「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」を改正し、令和4(2022)年4月に施行しました。この法律に基づき、国が示した「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」を踏まえ、本区はマンション管理適正化推進計画を作成し、マンション管理計画認定制度や管理不全を防止又は是正するための助言、指導および勧告を行っていきます。

<中央区マンション管理適正化推進計画の位置づけ>



## 2. 計画の目的

### (1) 中央区の特徴

本区は、利便性の良さなどの地域性から、生産年齢層の転入者や出生数の増加などによる人口増加の傾向にあり、また、全国的に少子高齢化が進む状況の中、年少人口の割合が増え老年人口の割合が減る「逆転現象」が生じています。

また、本区の区域内では、高層マンションの着工が頻繁に行われており、マンションのストック戸数は増え続けています。

現在では、マンションに居住している世帯の割合が9割を超える高いマンション居住率となっており、全国の中でも際立った特徴となっています。

### (2) 中央区の課題

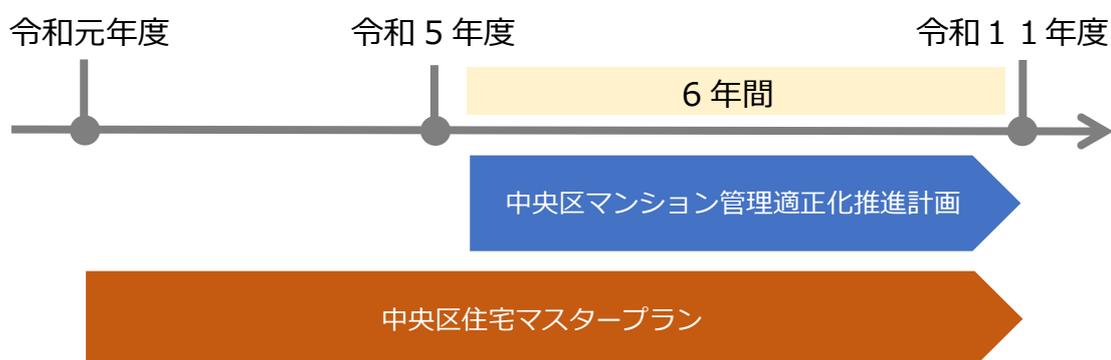
マンション居住率の高い本区の特徴を踏まえ、マンションの適正な管理の推進、建物の老朽化への対策、そして防災対策といった健全で安心できる住環境の維持・向上を目指すための継続した取組が求められています。

### (3) 計画策定の目的

多様な関係主体と連携のもと、年々老朽化していくマンションをはじめとした、さまざまな問題を抱えるマンションの管理適正化に向けた取組を計画的に推進するため「中央区マンション管理適正化推進計画」を策定します。

## 3. 計画期間

本計画の期間は、「中央区住宅マスタープラン」の期間(令和10年度まで)に合わせ、令和5(2023)年度から令和10(2028)年度までの6年間とします。



## 第2章 現況分析・課題整理

### 1. 中央区のマンションに関する概況

(参考とした調査結果)

中央区のマンションの概況を明らかにするために、以下の調査・届出データを参考としました。

○国勢調査

我が国に住む全ての人と世帯を対象とする国の最も重要な統計調査です。

○分譲マンション実態調査

平成28(2016)年度に実施した、区内の分譲マンション全ての状況を把握し、分譲マンション支援策検討の基礎資料とするために東京都と連携して実施した調査です。

○新築マンション基礎調査

一般財団法人中央区都市整備公社で毎年実施している区内の新築マンションに対する調査です。

○東京都「管理状況届出制度」

令和2(2020)年4月から実施している、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に基づく分譲マンションからの届出です。

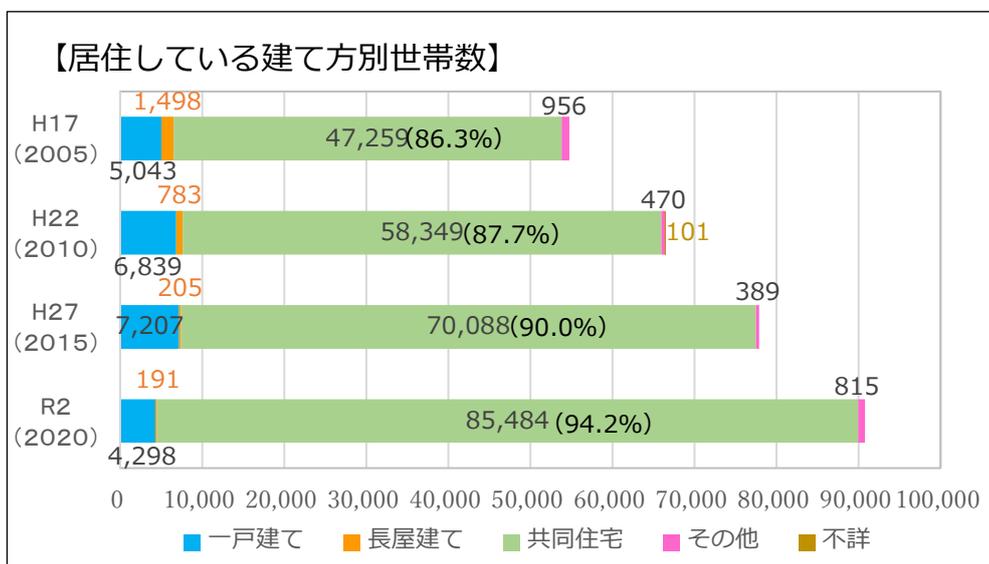
※図表中のnの数値は、項目ごとの有効回答数を表します。なお、中央区以外の指標として掲載されている図表については、本区のみ有効回答数を表します。

※各図表においては、端数処理の関係で合計が合わない箇所があります。

## (1) 中央区のマンションの状況

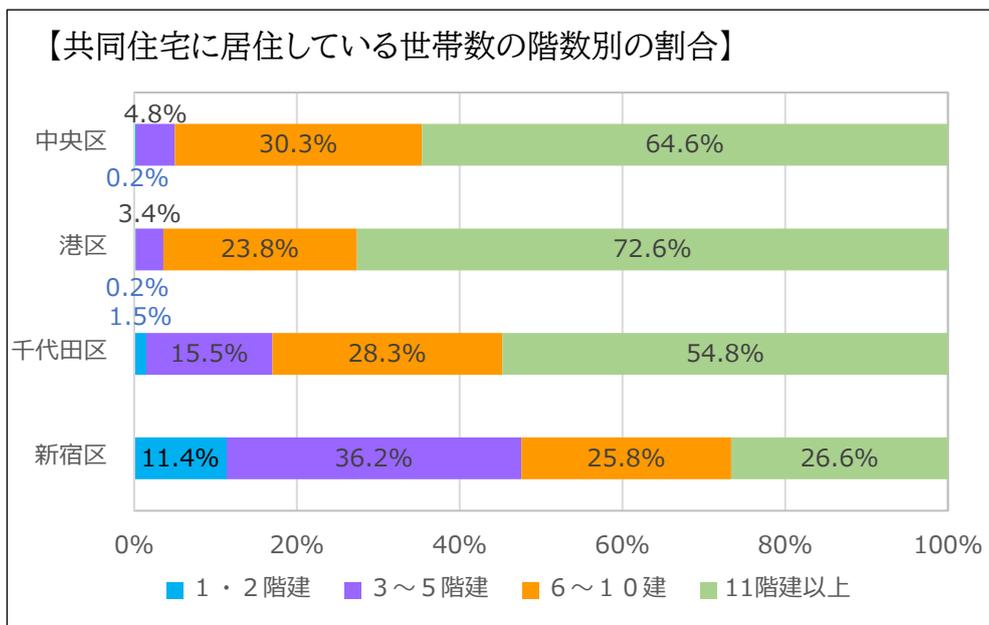
### ① 中央区のマンション居住率

マンションに居住する世帯が年々増加し、令和2(2020)年には全世帯の94.2%がマンションで暮らすマンション居住率の高い地域です。



資料:国勢調査【各年】

階層別では、11階以上の高層マンションに居住している世帯数が6割以上になっています。



資料:国勢調査【令和2(2020)年】

## ② 中央区の分譲マンションの棟数

令和4(2022)年3月時点で、分譲マンションは977棟になっています。

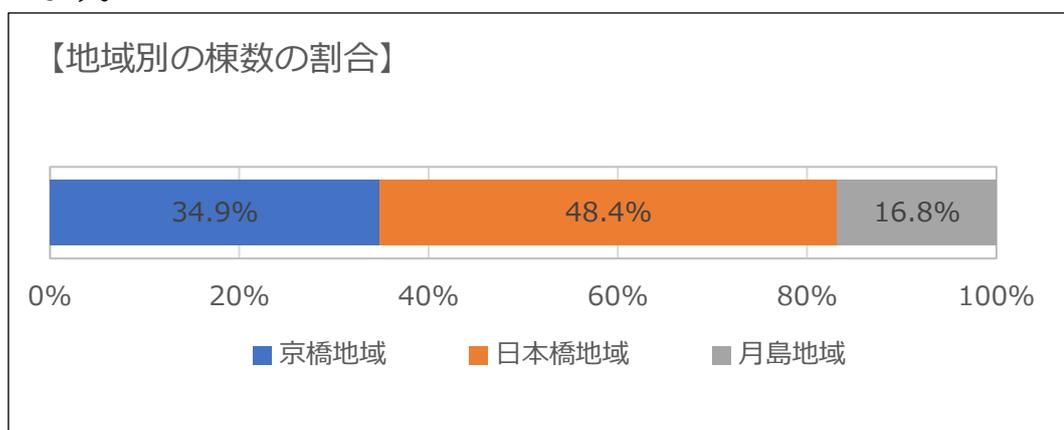
・分譲マンション実態調査時 866棟

・平成28(2016)年～令和3(2021)年新築マンション基礎調査計 111棟

合計977棟

## ③ 中央区の分譲マンションの地域別の棟数の割合

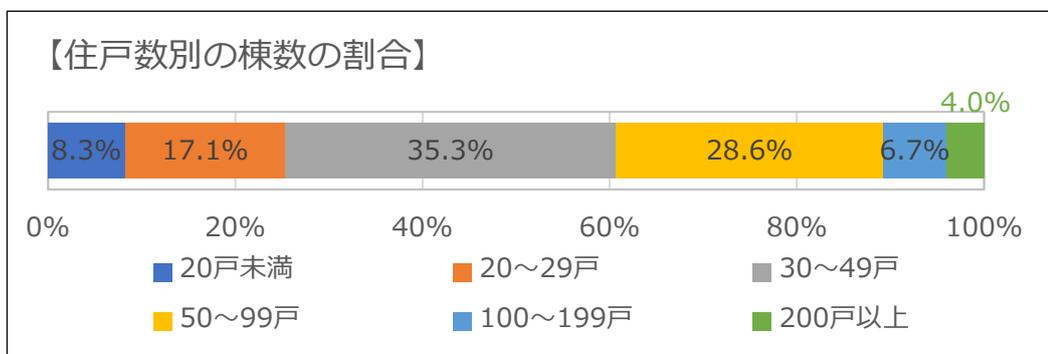
令和4(2022)年3月時点の地域別棟数の割合は、全棟数の約半数となる48.4%が日本橋地域に立地しており、次いで京橋地域、月島地域の順となっています。



注：分譲マンション実態調査に平成28(2016)年～令和3(2021)年新築マンション基礎調査の供給数を加えて算出

## ④ 中央区の分譲マンションの住戸数別の棟数の割合

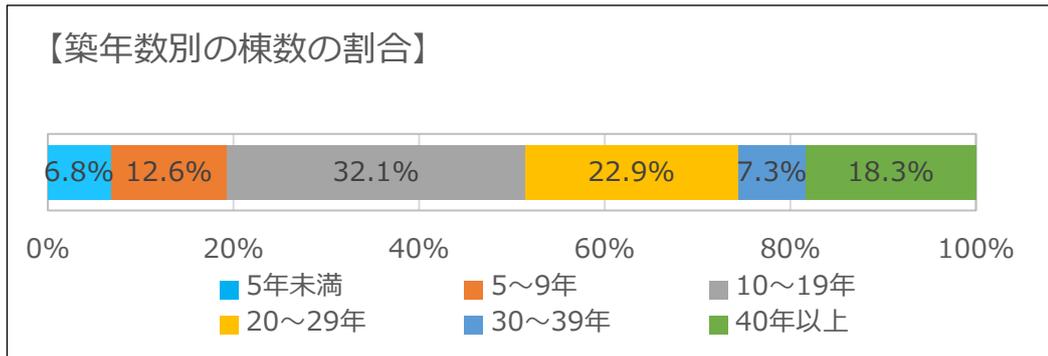
令和4(2022)年3月時点のマンションごとの住戸数は、30～49戸のマンションが一番多く35.3%を占めていますが、100戸以上のマンションも10%以上になっています。



注：分譲マンション実態調査に平成28(2016)年～令和3(2021)年新築マンション基礎調査の供給数を加えて算出

⑤ 中央区の分譲マンションの築年数別の棟数の割合

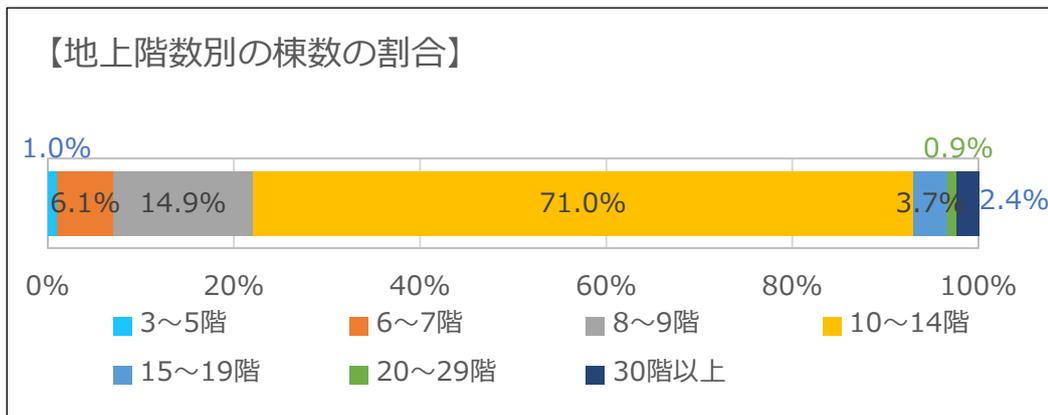
令和4(2022)年3月時点で、築19年以下の比較的新しいマンションの合計が51.5%と約半数を占めています。しかしその反面、築40年以上の高経年マンションは18.3%、築30～39年のマンションは7.3%あり、今後さらに高経年のマンションが増加すると想定されます。



注：分譲マンション実態調査に平成28(2016)年～令和3(2021)年新築マンション基礎調査の供給数を加えて算出

⑥ 中央区の分譲マンションの地上階数別の割合

令和4(2022)年3月時点で、10階以上の高層マンションが全体の8割弱を占めています。



注：分譲マンション実態調査に平成28(2016)年～令和3(2021)年新築マンション基礎調査の供給数を加えて算出

## (2) マンション管理組合の状況

### ① 現状

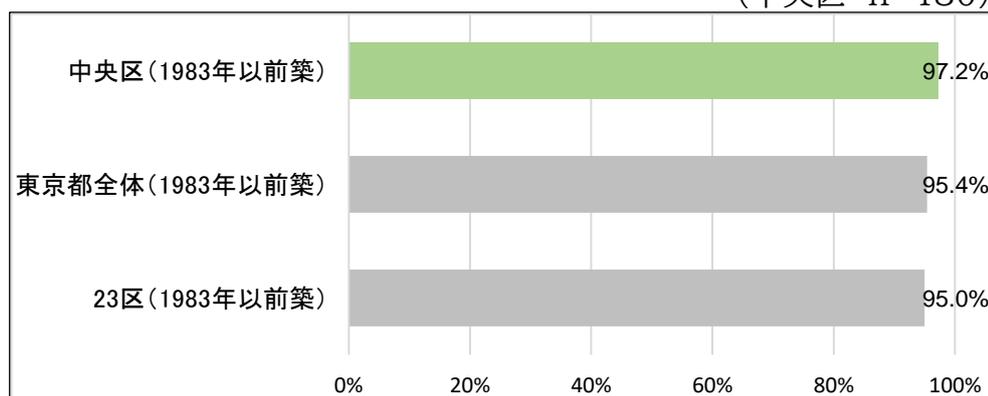
東京都「管理状況届出制度」の届出内容から、本区区域内の昭和58(1983)年以前に建築されたマンション管理組合の状況は、東京都全体と比較をしても同程度の水準にあります。しかし、分譲マンション実態調査の結果を見ると、「修繕積立金の根拠」から長期的修繕計画に基づいていない、「マンションを良好に管理する上での課題」から管理組合の役員になってくれない、管理について無関心など、いくつかの課題が見えます。

### 一 管理組合の有無

97.2%の分譲マンションで管理組合があります。

#### 【管理組合がある】

(中央区 n=180)



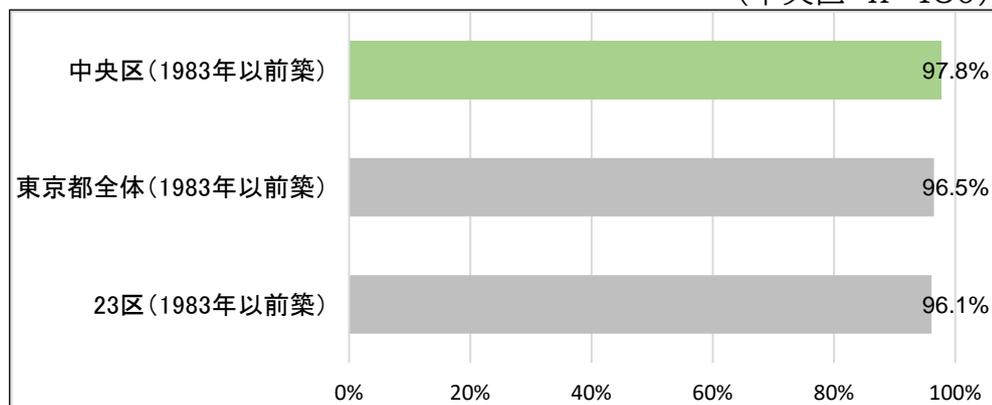
資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

## 二 管理者の有無

97.8%の分譲マンションで管理者がいます。

【管理者がいる】

(中央区 n=180)



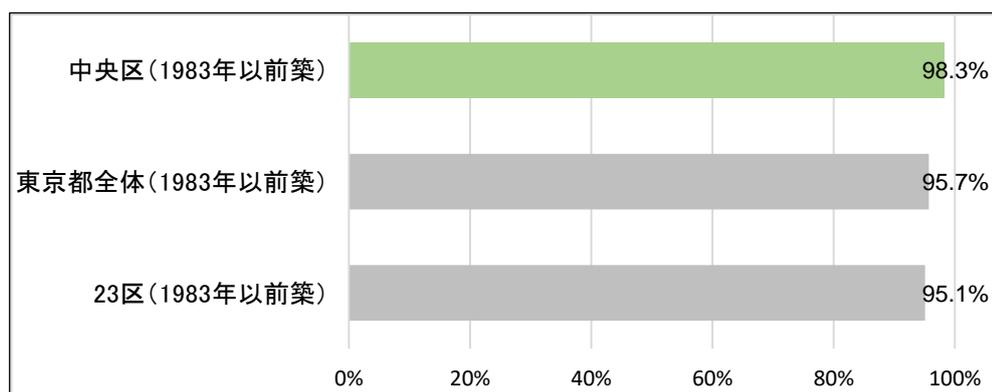
資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

## 三 管理規約の有無

98.3%の分譲マンションで管理規約があります。

【管理規約がある】

(中央区 n=180)

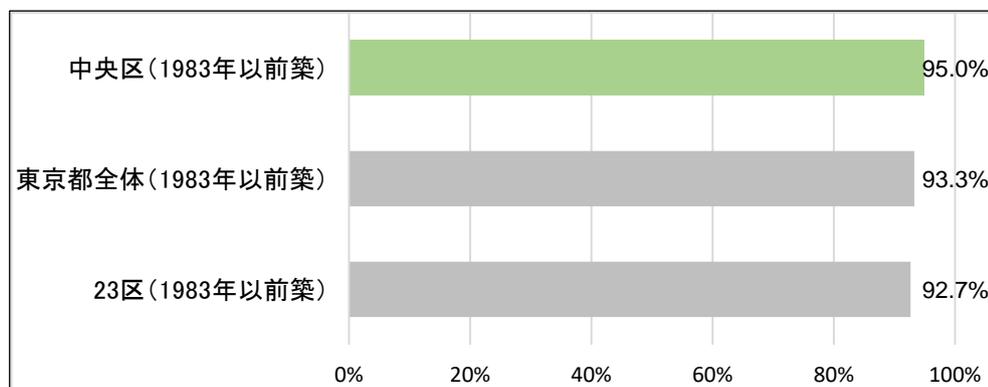


資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

#### 四 総会開催状況

95.0%の分譲マンションで総会を年に1回以上開催しています。

【総会を年1回以上開催している】 (中央区 n=180)

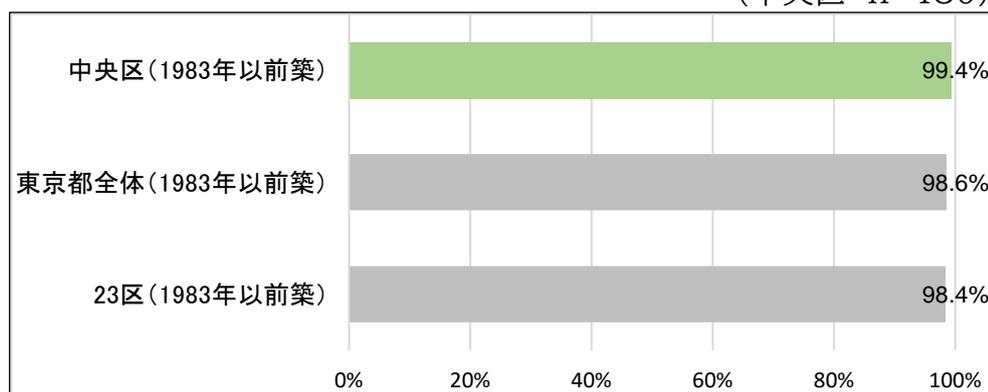


資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

#### 五 管理費・修繕積立金の有無

ほぼすべての分譲マンションで、管理費や修繕積立金の設定と徴収が行われています。

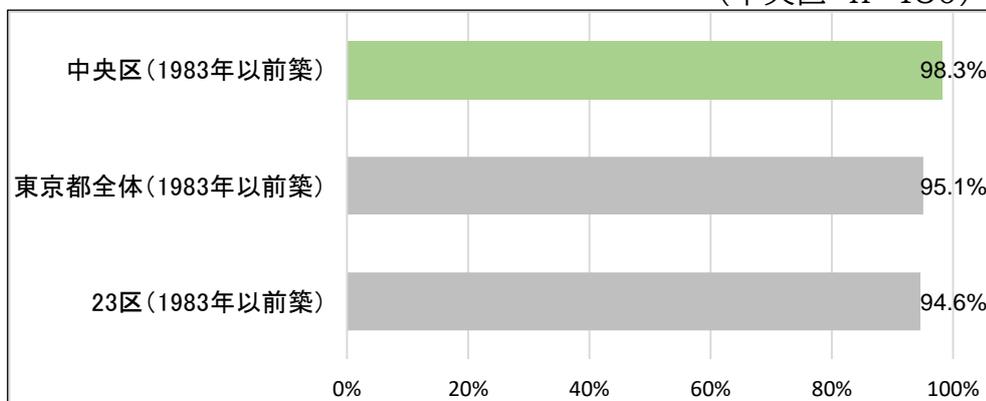
【管理費の徴収がある】 (中央区 n=180)



資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

### 【修繕積立金がある】

(中央区 n=180)



資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

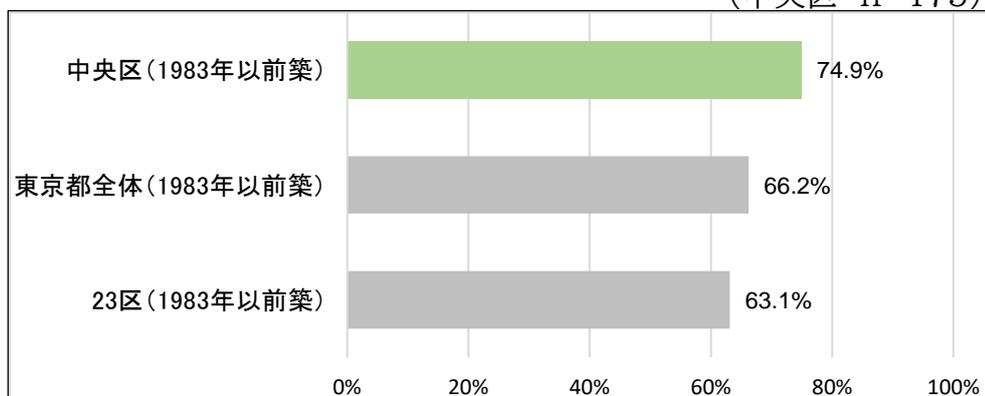
## 六 長期修繕計画と大規模修繕工事の状況

74.9%の分譲マンションで長期修繕計画があり、東京都全体との比較では水準を上回っていますが、全体の約4分の1の管理組合には長期修繕計画がありません。

築後40年以上が経過している分譲マンションで、大規模修繕工事を実施したことがあると回答した管理組合は85.6%ありますが、これは未実施の管理組合が14.4%あることとなります。

### 【長期修繕計画がある】

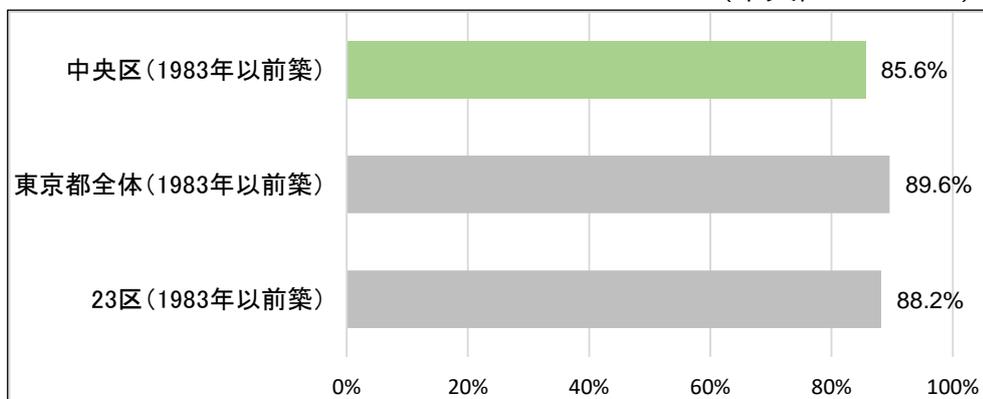
(中央区 n=175)



資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

【大規模修繕工事を実施したことがある】

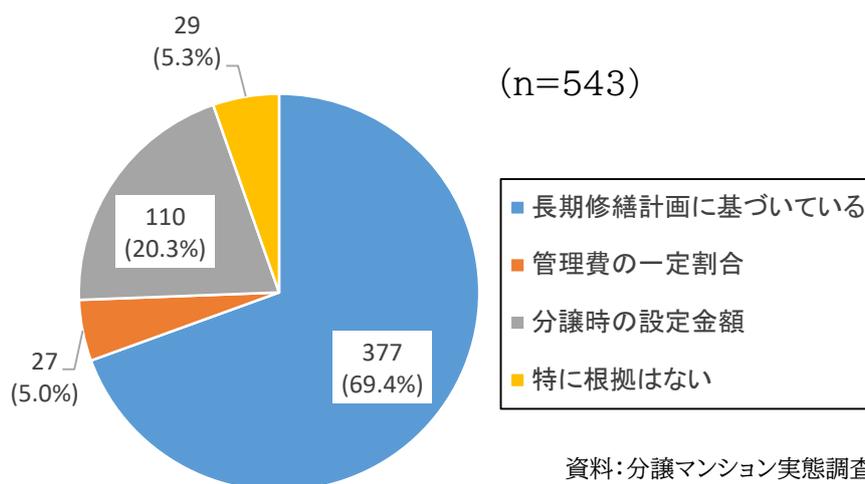
(中央区 n=180)



資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

七 修繕積立金の根拠

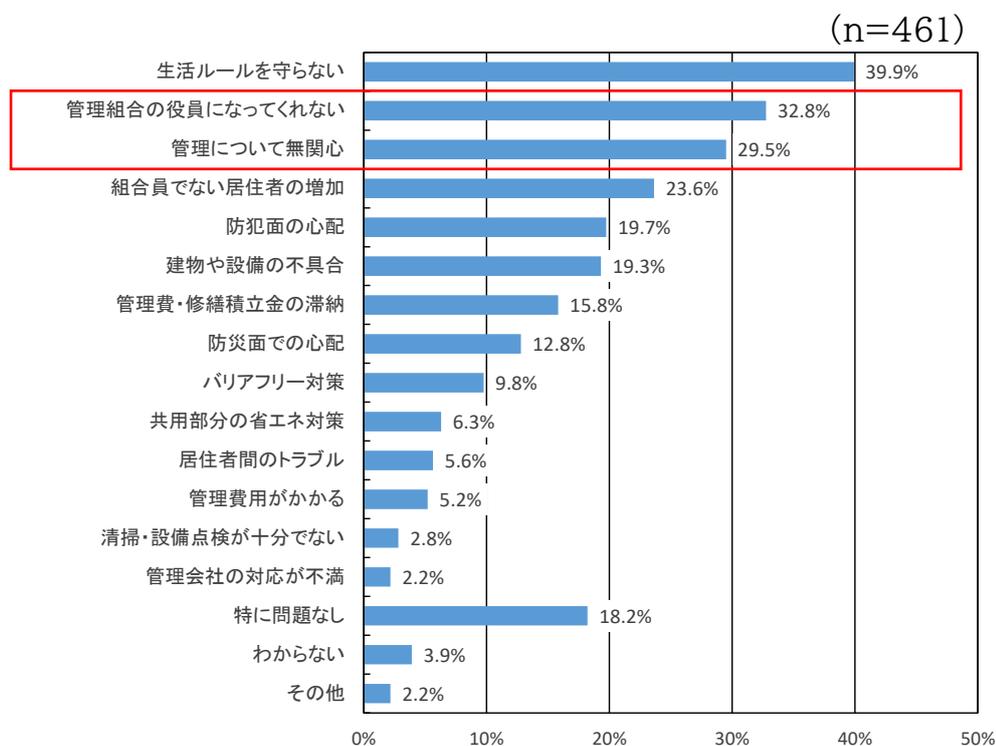
『長期修繕計画に基づいている』は69.4%となっています。管理費の一定割合、分譲時の設定金額など、『長期修繕計画に基づかない』が30.6%あります。



資料:分譲マンション実態調査

## 八 マンションを良好に管理する上での課題

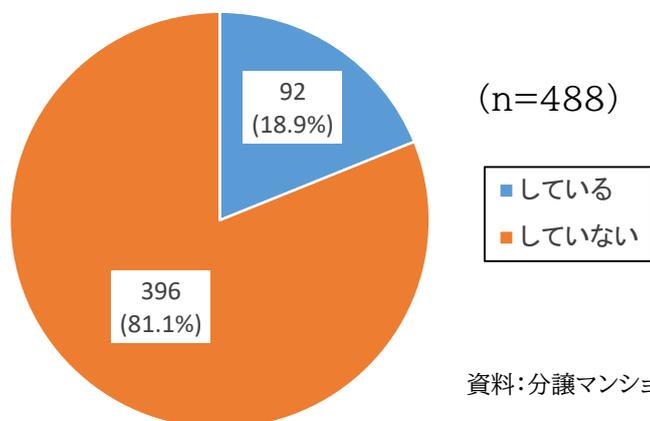
『生活ルールを守らない』に次いで多いのが、『管理組合の役員になってくれない』、『管理について無関心』となっており、組合運営上、支障が懸念される課題となっています。



資料:分譲マンション実態調査

## 九 専門家の活用

専門家を活用したことがない管理組合が81.1%です。



資料:分譲マンション実態調査

## ② 管理不全

分譲マンション実態調査および東京都「管理状況届出制度」で調査回答のあった607棟の内、昭和58(1983)年以前築マンションで、管理不全の恐れのあるマンション(管理組合の実態が無い、または管理運営の実態および仕組みが無いマンション)は11棟、管理不全の兆候のあるマンション(費用徴収または計画的な修繕に課題があるマンション)は53棟あります。

昭和59(1984)年以降築マンションにおいても、管理不全の恐れのあるマンションは25棟、管理不全の兆候のあるマンションは40棟あります。

合計で129棟のマンションが、何らかの問題を抱えています。

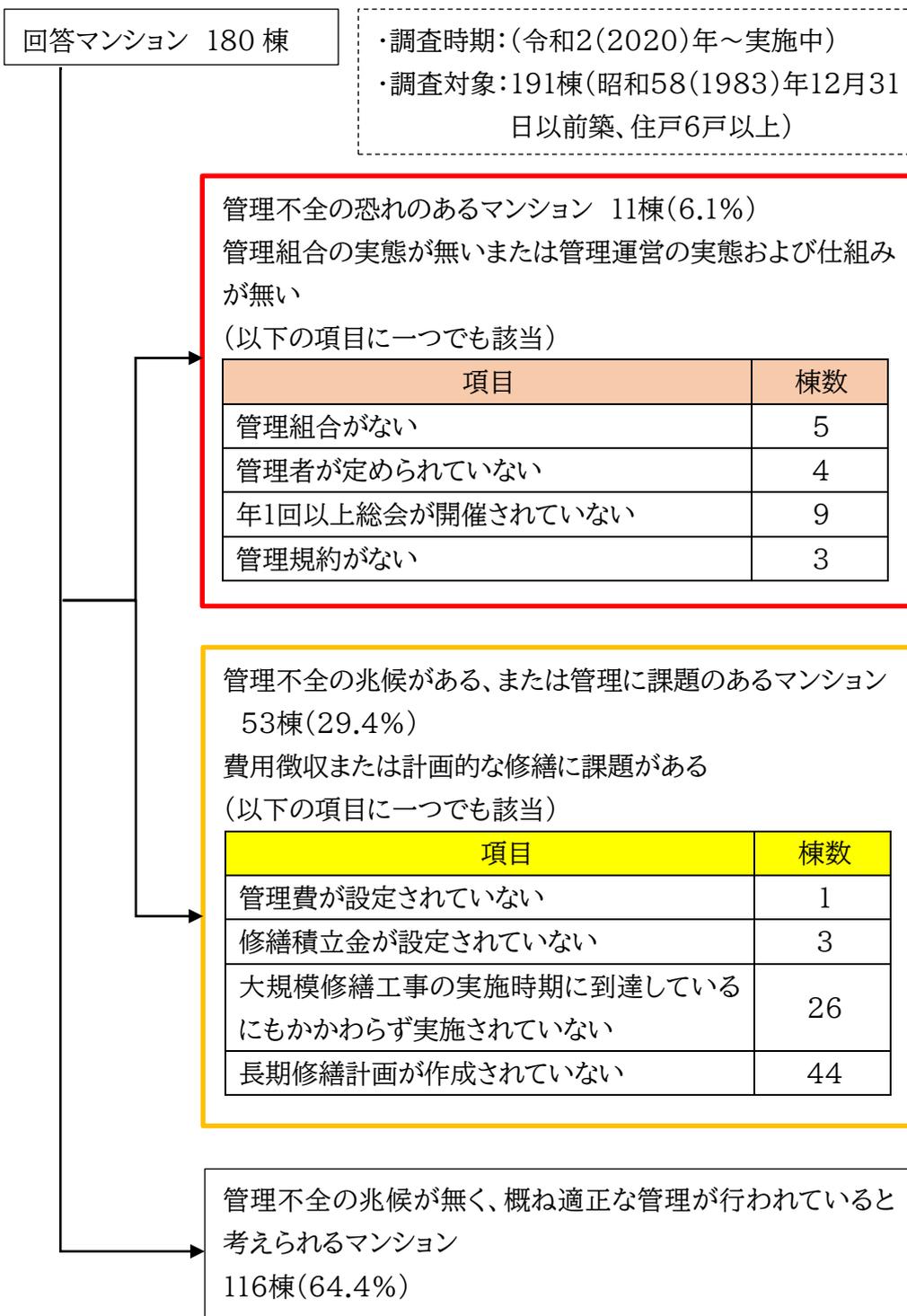
調査区分	棟数	調査対象		回答数			管理不全 の恐れ	管理不全 の兆候
		1983年 以前築	1984年 以降築	合計	1983年 以前築	1984年 以降築		
東京都「管理状況届出制度」 令和3(2021)年 提出データ	191	191	—	180	180	—	11	53
分譲マンション 実態調査	866	191	675	579	152	427	25※ <sup>1</sup>	40※ <sup>1</sup>
未調査 (新規供給)	111	—	—	—	—	—	—	—
計	977※ <sup>2</sup>	191※ <sup>2</sup>	675	607※ <sup>2</sup>	180※ <sup>2</sup>	427	36	93

※1:昭和59(1984)年以降築、住戸5戸以上のマンションの調査結果に基づく数値

※2:各調査間における同一マンションの重複を整理した数値



一 築1983年以前 = 東京都管理状況届出制度に基づく調査



資料：東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

## 二 築1984年以後 = 分譲マンション実態調査

回答マンション 427棟

・調査時期:平成28(2016)年  
 ・調査対象:675棟  
 (866棟のうち昭和59(1984)年以降築、住戸5戸以上)

管理不全の恐れのあるマンション 25棟(5.9%)  
 管理組合の実態が無いまたは管理運営の実態および  
 仕組みが無い  
 (以下の項目に一つでも該当)

項目	棟数
管理組合がない	3
年1回以上総会が開催されていない	0
管理規約がない	22

管理不全の兆候がある、または管理に課題のあるマ  
 ション 40棟(9.4%)  
 費用徴収または計画的な修繕に課題がある  
 (以下の項目に一つでも該当)

項目	棟数
管理費が設定されていない	3
修繕積立金が設定されていない	1
大規模修繕工事の実施時期に到達して いるにもかかわらず実施されていない	7
長期修繕計画が作成されていない	32

管理不全の兆候が無く、概ね適正な管理が行われて  
 いると考えられるマンション  
 362棟(84.8%)

資料:分譲マンション実態調査

### (3) 分譲マンションにおける防災への取組状況

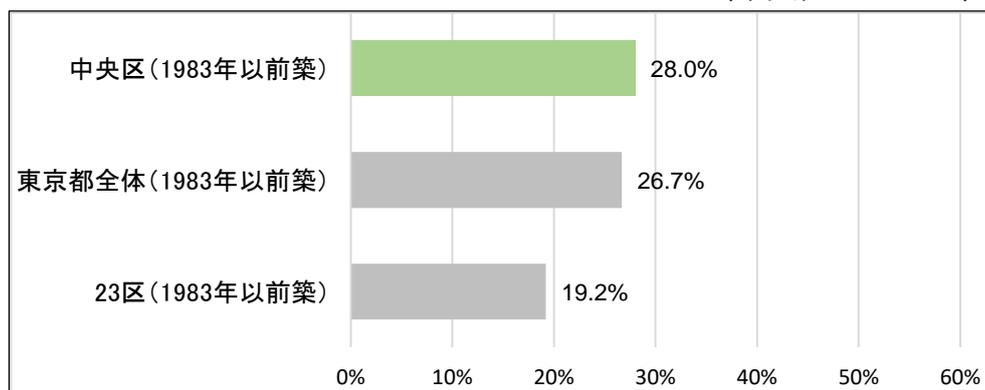
マンションは一般的に耐火性、耐震性に優れ、大地震においても比較的安全と考えられるため、在宅での避難が可能です。しかし、地震発生後の被災生活においてはエレベーターや電気、ガス、上下水道などのライフラインが止まると、地上と自宅の間を階段で上り下りすることになり、体力的にも大きな負担を被ることになります。そのため、マンションにお住まいの方は、水や食料、簡易トイレを備蓄するなど、マンションの特性をよく知ったうえで災害に備える必要があります。また、こうした個人での備えに加えて、マンション内で居住者同士による支え合いの取り組みも必要です。

東京都「管理状況届出制度」の届出内容から、本区における昭和58(1983)年以前に建築されたマンションの防災対策への取組状況を見ると、「マンション内自主防災組織がある28.0%」、「マンション内における防災マニュアルがある25.6%」、「避難行動要支援者名簿※がある12.2%」、「防災訓練を定期的実施している32.1%」については、23区全体と比較すると若干良い数値となっていますが、最大でも32.1%に留まっており、高い水準とは言えない状況です。「防災用品を備蓄している23.6%」については、東京都全体、23区と比較しても低い水準となっています。

※「避難行動要支援者名簿」は、災害対策基本法に基づく名簿によるもののほか、各管理組合が独自に作成する名簿を含みます。

#### ① マンション内自主防災組織がある

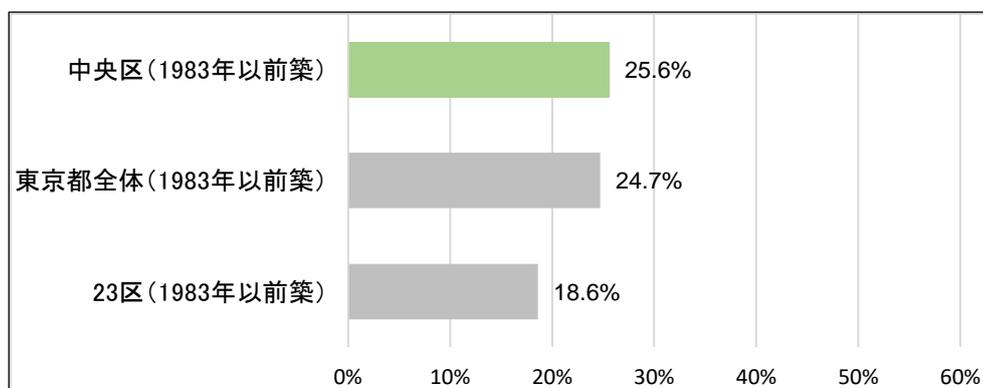
(中央区 n=164)



資料：東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

② マンション内における防災マニュアルがある

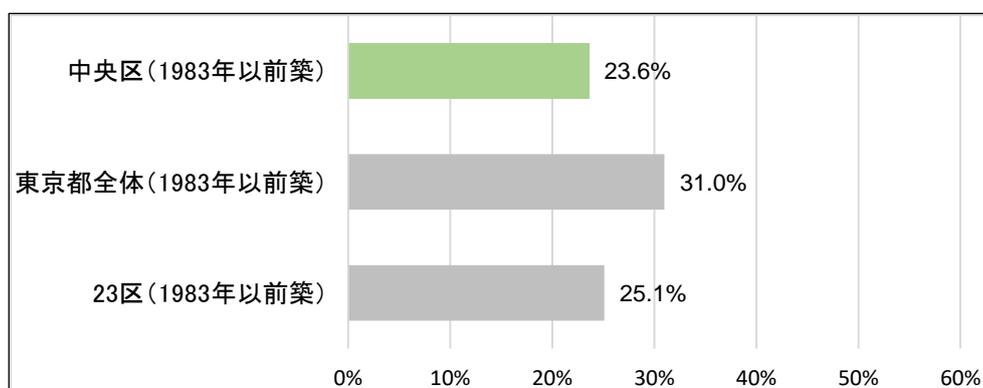
(中央区 n=164)



資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

③ 防災用品を備蓄している

(中央区 n=165)

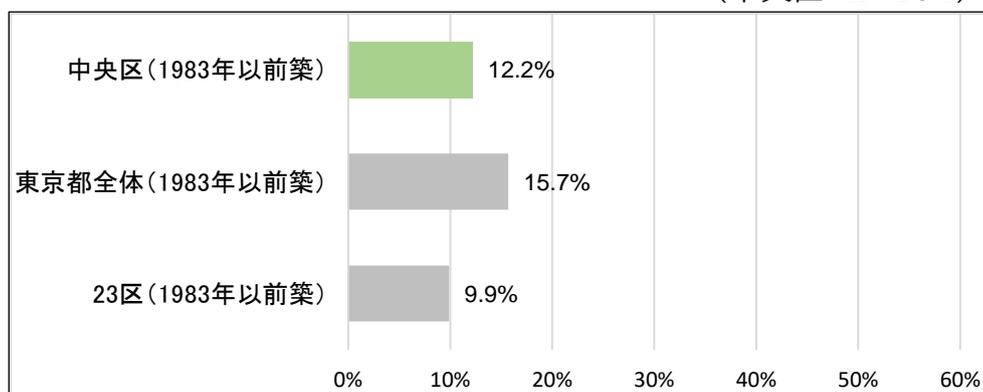


資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

#### ④ 避難行動要支援者名簿※がある

※「避難行動要支援者名簿」は、災害対策基本法に基づく名簿によるもののほか、各管理組合が独自に作成する名簿を含みます。

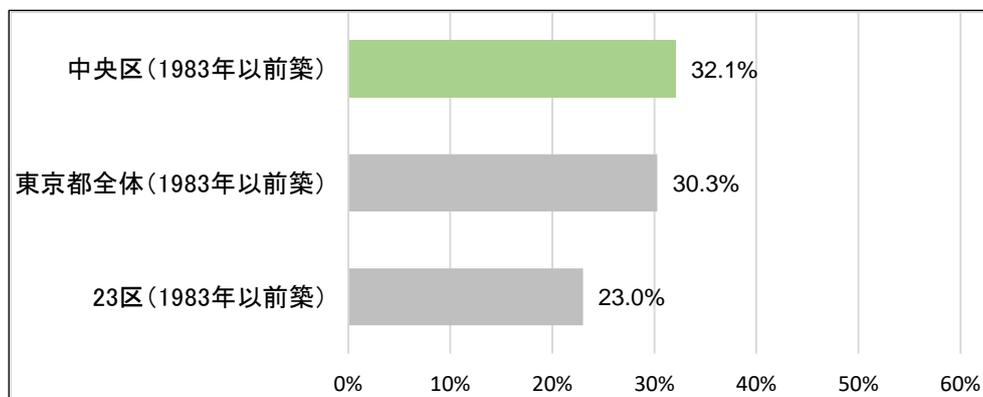
(中央区 n=164)



資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

#### ⑤ 防災訓練を定期的実施している

(中央区 n=165)

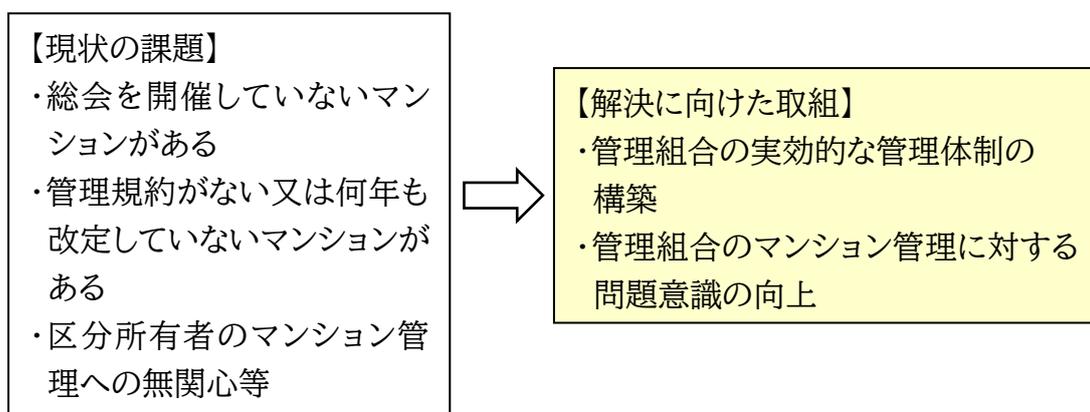


資料:東京都「管理状況届出制度」  
令和3(2021)年提出データ

## 2. 中央区の分譲マンションに関する課題

個々のマンション管理組合ではさまざまな問題を抱えています。分譲マンション実態調査および東京都「管理状況届出制度」の調査結果からは、管理不全の恐れや管理不全の兆候のあるマンションが129棟ありました。今後、経年とともに高経年のマンションがますます増加していくことを考えると、マンション管理における管理不全の是正や未然防止など、課題解決に向けた取組が求められます。

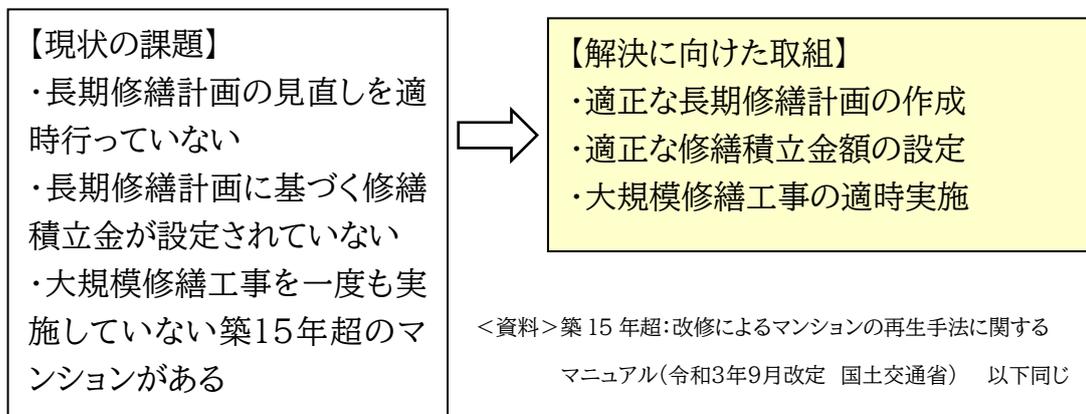
### (1) 管理不全の改善とその未然防止



総会を開催していない、管理規約がないなど、明らかな管理不全の恐れのあるマンションが少なからずあります。これらのマンションでは、まずは基本的な管理体制づくりが必要です。また、多くの管理組合では「管理組合の役員になってくれない」、「管理について無関心」といった問題を抱えています。管理組合が円滑に機能するためには、区分所有者一人一人がマンションの管理に対して問題意識を持つなど、関心を持ってもらうことが必要不可欠です。管理不全を未然に防止するため、こうした問題の解決に向けた取組が求められます。

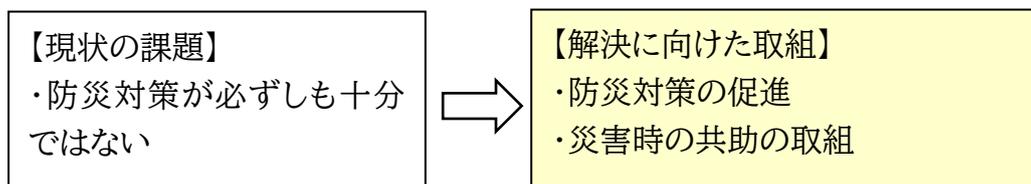


## (2) 分譲マンションの長寿命化への取組



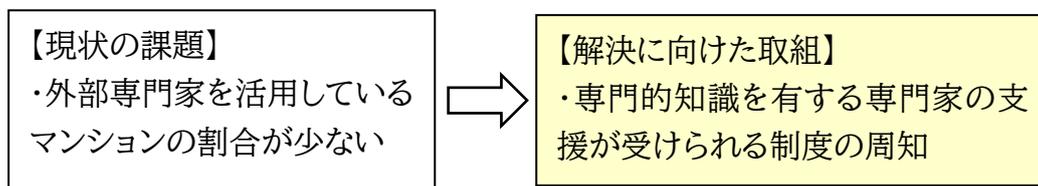
長期修繕計画の見直しは、およそ7年ごとに行うべきですが、それができていないマンションがあります。また、長期修繕計画自体がないマンションも少なからずあります。建物の長寿命化のためには、大規模修繕工事の適時実施が必要ですが、そのためには工事実施の前提となる適正な長期修繕計画の作成が必要不可欠です。修繕積立金の設定金額については、分譲マンション実態調査「修繕積立金の根拠」の結果から、約3割の管理組合が長期修繕計画に基づいて設定されていないことが推定されます。将来的に、計画時期に計画通りの工事ができないといった事態も懸念されることから、修繕積立金の見直しが課題となります。築15年を超えて大規模修繕工事を一度も実施していないマンションに関しては、実施できない理由を明確にし、その改善を図り、工事の実施に向けた取組が必要です。

## (3) 防災対策



すべてのマンション管理組合が、自主防災組織を置く、防災マニュアルを作成し備えるなど、防災への取組を促進する必要があります。

#### (4) 専門的知識不足の解消



分譲マンション実態調査の結果から、マンション管理士やその他建築士等の外部専門家を活用したことがある管理組合の割合は約2割でした。管理組合の運営や建物の維持管理においては、法律や技術など多岐にわたった専門的知識を必要とすることも多く、管理組合だけでは適切に対応することが難しい状況です。専門家派遣などの支援制度について、管理組合の理解が深まる取組を行うとともに、より多くの管理組合に活用されるための周知を図っていくことが重要です。



## 第3章 マンション管理適正化推進計画

### 1. マンションの管理適正化に関する目標

本区の区域内における分譲マンション数は、令和3(2021)年時点で977棟あります。その内、高経年の築45年以上のマンションは54棟あり、10年後には約4.3倍の231棟、20年後には約5.1倍の276棟、30年後には約12.5倍の677棟と想定されます。このように、今後、高経年のマンションの増加が想定されることを踏まえ、次の点に重点をおいてマンションの管理適正化を推進します。

- (1) 管理不全の恐れおよび兆候のあるマンションの管理適正化
- (2) 長期修繕計画の作成と見直し
- (3) 防災対策の向上

#### 【築45年以上の分譲マンションの予測】

	令和3 (2021)年 時点	令和13 (2031)年 予測	令和23 (2041)年 予測	令和33 (2051)年 予測
不明	4	—	—	—
10年未満	111	—	—	—
10～14年	185	—	—	—
15～24年	401	296	—	—
25～34年	45	401	296	—
35～44年	177	45	401	296
45年以上	54	231	276	677
令和3年対比	—	428%	511%	1,254%

注：分譲マンション実態調査に平成28(2016)年～令和3(2021)年新築マンション基礎調査の供給数を加えて算出

### 2. マンションの管理状況を把握するための実態調査

本区の区域内における分譲マンションの管理状況を把握するため、管理組合等への実態調査を予定しています。

- (1) 令和6(2024)年度から  
昭和59(1984)年竣工以降のマンションの管理不全兆候等の調査
- (2) 令和7(2025)年度から  
都条例に基づく管理状況届出制度対象マンションの管理不全兆候等の調査

### 3. マンションの管理適正化を推進するための施策

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンション管理計画認定制度を実施します。管理計画認定を取得することで、マンションの適切な市場評価や管理意識の向上といった管理の適正化につながる好循環を図ることで、適正な管理の維持を推進します。

また、分譲マンションの管理状況の実態調査を実施し、調査の結果、管理が一定基準に達していないマンションの管理組合に対して、マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等を行います。

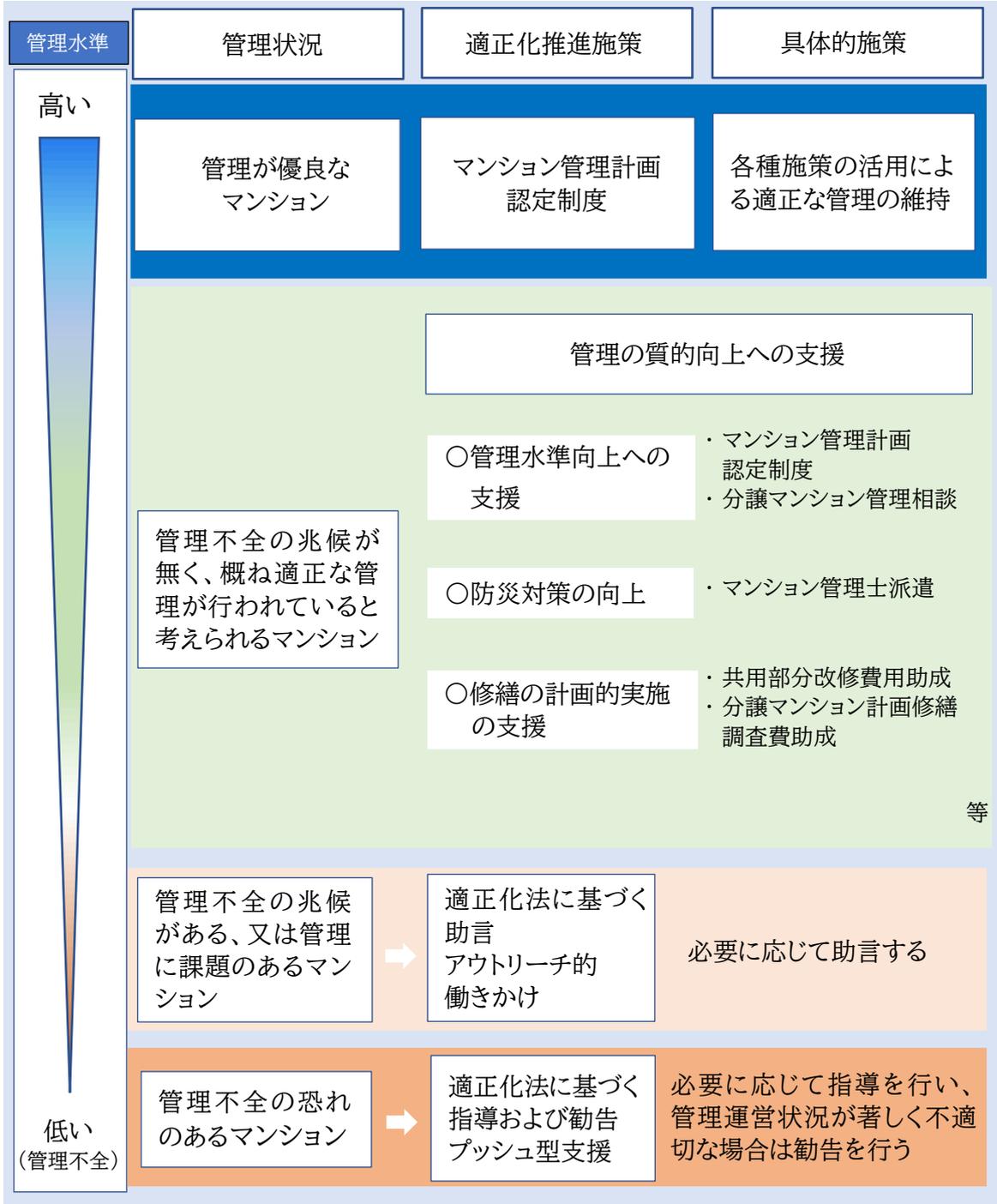
さらに、マンション管理計画認定制度や実態調査により得た情報をマンション支援や相談事業等に活用することにより、区内分譲マンションのストックの質および管理水準の底上げを図っていきます。

#### (1) 管理水準のレベルに応じた施策の展開

施策の展開にあたっては、マンションにより管理の状況が異なるため、対象マンションを管理水準のレベルに応じて分けて対策を講じることが必要となります。具体的には、マンション管理計画認定制度や助言、指導等およびマンション管理に関する支援施策を組み合わせることで管理水準の向上を図ります。

- ① 管理水準が一定以上の優良なマンションについては、マンション管理計画認定制度等の活用により、高水準の管理の維持を図ります。
- ② 管理不全の兆候がなく、概ね適正な管理が行われていると考えられるマンションについては、管理の質的向上への支援を促す各種マンション管理に関する支援施策の活用により、管理水準の向上を図ります。
- ③ 管理不全の恐れや兆候のあるマンションについては、助言、指導および勧告の実施により管理の適正化を図ります。管理組合によっては、管理不全の状況にあることに気付いていない、または支援を自ら求めていないことも想定されます。そのため、行政機関からプッシュ型支援（行政が対象者に対して積極的な働きかけを行う形の支援。以下同じ。）とアウトリーチ的働きかけ（行政が対象者に向けて手を指しのべる形の支援。以下同じ。）による対策が必要となることが想定されます。

## マンション管理適正化推進計画の展開



## (2) 管理組合の管理不全防止や防災力強化の自主的向上への支援

管理不全の恐れのあるマンションへの プッシュ型支援	管理不全の状況に気付かない、または 支援を求めないマンションへのプッシュ 型支援を行います。
管理不全の兆候のあるマンションへの アウトリーチ的働きかけ	マンション管理士派遣事業の活用に結 びつけるなどの働きかけによる管理不 全の防止を図ります。

マンション管理適正化指針に基づき、助言・指導等を行う。

防災対策に課題のあるマンションへの アウトリーチ的働きかけ	マンション管理士派遣事業等の活用に より、防災対策を講じるための働きかけ を行います。
----------------------------------	---

## (3) 管理の質的向上への支援(中央区都市整備公社と連携)

分譲マンション管理相談	分譲マンションの適切な維持管理を促 進するため、建築士事務所協会および マンション管理士会の協力を得て、建物 の長期修繕計画の作成方法や見直し 方法に関する相談に応じています。ま た、マンション管理の充実に向けた相談 や防災支援に関する相談も行います。
マンション管理士派遣	分譲マンションの維持管理・大規模修 繕・建替えなどについて助言・提案等 を行うマンション管理士を管理組合の総 会・理事会・勉強会に無料で派遣しま す。また、マンション管理の充実向け た相談や防災支援に関する相談も行い ます。
分譲マンション共用部分改修費用助成	分譲マンション管理組合による適切な 維持管理や防災対策を推進するため、 共用部分の修繕工事や防災対策工事 を行う場合に、設計費用および工事費 用の一部を助成します。

<p>分譲マンション計画修繕調査費助成</p>	<p>分譲マンションの管理組合が、将来に予測される大規模修繕に計画的に取り組む目的で、建物および給排水管について調査診断を実施した場合に調査費用の一部を助成します。</p>
<p>分譲マンション共用部分リフォームローン保証料助成</p>	<p>分譲マンションの共用部分をリフォームする管理組合が、独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受け、(財)マンション管理センターに債務保証を委託する場合、保証料を限度額の範囲内で助成します。</p>
<p>分譲マンションアドバイザー制度利用助成</p>	<p>分譲マンションの管理組合が、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの実施している「マンション建替え・改修アドバイザー制度」および「マンション管理アドバイザー制度」を利用する際に要する費用を全額助成します。</p>



(4) 管理水準向上への支援(中央区都市整備公社と連携)

マンション管理組合支援・地域コミュニティ育成システム「すまいるコミュニティ」	マンション管理組合の活動を支援するシステムとして、インターネットを利用した会員制ウェブサイトを開発しています。 理事会からのお知らせや通知、総会や工事の予定などのスケジュールの表示、議事録などの資料の保管、居住者に対するアンケート調査など多くの機能を備えています。また、区分所有者等の居住者間のコミュニケーションなどを活性化させる機能も備えています。
分譲マンション管理組合交流会	分譲マンション管理組合等が自主的に集い、適正で円滑なマンション管理運営に係る知識および情報を交換し合うことにより、良好な住環境の保持および快適なマンション生活を実現することを目的に活動しています。
分譲マンション管理セミナー	分譲マンションの適正な管理を実現するため、管理組合役員等を対象に、初めて管理組合の理事をされる方でもわかりやすいセミナーを開催します。
分譲マンション管理情報誌の発行	マンション管理に役立つマンション情報誌を発行しています。

#### 4. マンションの管理適正化に関する指針

本区のマンション管理適正化指針は、別添「中央区マンション管理適正化指針」に示すとおりとします。本指針は、本区による管理組合の管理者等に対する必要な助言および指導等の実施ならびにマンションの管理計画認定制度における認定基準を定め、その内容は、別紙1「助言及び指導等の基準」および別紙2「マンション管理計画認定制度における認定基準」に示すとおりとします。

#### 5. マンションの管理適正化に関する啓発および知識の普及

- (1) 区の広報誌・ホームページ・窓口等による広報
- (2) 分譲マンション管理相談、マンション管理士の派遣等による相談支援
- (3) マンション管理セミナー・管理組合交流会での周知活動

#### 6. マンションの管理適正化の推進

##### (1) マンションの管理適正化推進のための取組

マンション管理適正化法に基づく助言、指導および勧告やマンション管理計画認定制度のほか、分譲マンション管理相談やマンション管理士の派遣などのマンション管理に関する支援施策の活用により、それぞれのマンションの状況に合わせた支援を実施することで、本区全体の管理水準の向上を促進するとともに、マンションの管理適正化を推進し、より良いマンション管理の実現に向けて取り組めます。

##### (2) マンション管理に関わる団体との関係

マンション管理の適正化を推進するために、マンション管理に係る国、都及び一般財団法人中央区都市整備公社をはじめとする区内の各関係機関等との連携を深めていきます。

## 7. 事業スケジュール（計画期間：令和5年度から10年度まで）

	マンション管理適正化推進計画	東京都「管理状況届出制度」	中央区住宅マスタープラン
令和4 (2022) 年度			
令和5 (2023) 年度	<p>計画期間（令和5年～10年度）</p> <p>計画に基づく認定（令和5年～10年度）</p> <p>計画に基づく助言指導（令和6年度～）</p>	届出	<p>現行計画期間（令和元年～10年度）</p>
令和6 (2024) 年度			
令和7 (2025) 年度			
令和8 (2026) 年度		更新届出	
令和9 (2027) 年度			
令和10 (2028) 年度			

## <別添> 中央区マンション管理適正化指針

中央区マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、中央区が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5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙1に、法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に示すものである。

### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、中央区における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- (1) マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- (2) 管理組合を構成する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十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- (3) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4) マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

### 2 マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

- (1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

## (2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

## (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

## (4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

#### (5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

#### (6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

#### (7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険

への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災に取り組むことは重要である。

また、防災・減災に加え、防犯や日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町会等(以下「自治会」という。)は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

#### (8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあたっては、個人情報の保護に関する法律(平成 15 年法律第 57 号)による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方式につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

#### 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

別紙1 助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安

管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は下表のとおりです。

管理組合の 運営	管理組合がない		指導・勧告の対象 (プッシュ型支援が 必要)
	管理者が定められていない		
	年1回以上総会が開催されていない		
管理規約	管理規約がない		
管理組合の 経理	管理費が設定されていない		助言の対象 (アウトリーチ的働 きかけが必要)
	修繕積立金が設定されていない		
	区分して経理されていない		
修繕の計画 的な実施	大規模修繕工事の実施時期に到達しているにもか かわらず実施されていない		
	長期修繕計画を作成されていない		
管理組合の 防災対策	一定の規模 のマンション かつ全て該 当する場合 対象	自主防災組織がない	
		防災マニュアルがない	
		防災用品の備蓄がない	
		避難行動要支援者名簿※がない	
		防災訓練の定期的な実施がない	

※「避難行動要支援者名簿」は、災害対策基本法に基づく名簿によるもののほか、各管理組合が独自に作成する名簿を含みます。

別紙2 マンション管理計画認定制度における認定基準

(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(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
(3)管理組合の経理	① 管理費、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、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又は見直しが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)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 中央区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

<発行および問い合わせ先>

〒104-8404

中央区築地一丁目1番1号 中央区役所5階

中央区都市整備部住宅課計画指導係

電話 03-3546-5466

FAX 03-3546-9551