

令和5年5月11日
都市整備政策部

世田谷区マンション管理適正化推進計画（素案）について

（付議の要旨）

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく「世田谷区マンション管理適正化推進計画」素案を決定する。

1 主旨

全国のマンションストック数は約686万戸（2021年末時点）、居住者数約1500万人、国民の1割超と推計されている。都市部を中心とした居住形態で、築40年超のマンションは全国で103万戸、10年後には232万戸となる見込みである。今後、建物や設備の老朽化や居住者の高齢化、これに伴う管理組合の担い手不足の増加が想定される。

国は、こうした現状から、老朽化の抑制や維持管理の適正化に向けた取組みの強化が喫緊の課題ととらえ、地方公共団体がマンション管理適正化の推進を図るための計画を任意に策定できるようにするほか、管理組合の管理者等に対して助言、指導、専門家の派遣等の支援を行えるよう、令和2年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マン管法」）を改正した。

区では令和3年6月に策定した世田谷区第四次住宅整備方針において、マンションの維持・再生と適正な管理を重点施策として掲げており、マンションの管理に関する取組みをさらに推進するため、令和4年度分譲マンション実態調査の結果及び世田谷区住宅委員会での検討を踏まえ、世田谷区マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」）素案を取りまとめた。

※ 区内分譲マンションストック数：約10万1千戸
うち築40年超：約2万6千戸→10年後約4万3千戸
（令和4年度分譲マンション実態調査より）

2 世田谷区分譲マンション実態調査（別紙1）

区内の分譲マンションの現状や課題を把握するため、登記事項要約書等において把握した分譲マンションを対象に実態調査を実施した。

（1）調査棟数：区内分譲マンション 3, 128棟

（2）調査期間：①現地調査 令和4年 6月～10月

②アンケート調査 令和4年10月～12月末

（3）主な調査内容：現地調査では、管理組合ポストの有無や外壁塗装の剥離状況等、目視による調査を行った。また、管理組合の運営や大規模修繕の実施状況等に関するアンケート調査を行った。

（4）結果概要：管理組合の運営は良好なマンションが多いと考えられるものの、全体の6割が戸数30戸以下の小規模であり、高経年マンションほど、世帯主が高齢者の割合が多く、建物の状態になんらかの問題がある、などの傾向が見られた。

3 推進計画（素案）の概要

（1）マン管法に規定された以下の事項を定める。

- ① 地方公共団体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 地方公共団体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地方公共団体が講ずる措置に関する事項
- ③ 地方公共団体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 地方公共団体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（都道府県等マンション管理適正化指針）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 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

（2）マンション管理計画認定制度の導入

マン管法の改正により、推進計画を定めた地方公共団体は、管理組合が作成するマンション管理計画が一定の基準を満たす場合、当該管理計画を認定することができることとなった。区においても推進計画の策定に併せ、マンション管理計画認定制度を導入し、マンションの管理適正化を推進する。なお、認定の基準は推進計画に定める。

（3）認定を受けたマンションの優遇措置

- ・ フラット35の金利引き下げ等の適用を受けることができる。

4 推進計画の素案

別紙2「世田谷区マンション管理適正化推進計画（素案）」

5 推進計画に基づく取組み予定

推進計画策定後、本計画及び認定制度について、区ホームページや区のおしらせ、チラシ等により周知を行う。また、管理不全の兆候が見られるマンションへのマンションアドバイザーの派遣等を行うとともに、一定水準以上のマンションに対する管理計画の認定取得を勧奨するなど、管理組合の管理水準に応じた支援を行う。

6 今後のスケジュール（予定）

令和5年	5月	都市整備常任委員会（素案の報告）
	6月	区民説明会（オンライン併用）
	7月	住宅委員会（案の報告）
	8月	政策会議（案の報告）
	9月	都市整備常任委員会（案の報告）
	10月	推進計画の策定、マンション管理計画認定制度の開始

世田谷区分譲マンション実態調査

別紙1

報告書 【概要版】



世田谷区

SETAGAYA CITY

令和5年2月

世田谷区都市整備政策部住宅管理課

1 調査の目的・背景

世田谷区は、人口が90万人を超え、都内でも有数の住宅都市としての様相を呈しています。マンション供給は、ピーク時よりも建築棟数・供給戸数は鈍化したものの、近年も堅調に建築が続いており、今後もマンションストックは増加していくことが予想されます。

令和4年4月には、改正法が施行となった「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、マンション管理適正化推進計画を策定した地方公共団体においてはマンション管理計画認定制度が開始できるようになる等、マンションを取り巻く環境も大きく変化しています。

このような状況の中、本調査では、区内の全分譲マンションを対象として、その維持管理や修繕、建替え状況等の実態を把握するとともに、今後の区のマンション支援策検討のための基礎資料として活用を図ることを目的に調査を実施しました。

2 調査の対象

対象となる分譲マンション	棟数
<ul style="list-style-type: none"> ○「3階建て以上」の「非木造」の「共同住宅」で、「建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）」に基づく専有部分と、共用部分を有する、居住用の区分所有建物であること ○主に人の居住の用に供する専有部分が6戸以上あるもの ○東京都マンション管理状況届出制度の要届出マンション 	3,128 棟

3 調査の方法

① 現地調査：対象分譲マンションを事前に訪問し、管理組合ポストの有無や管理会社等の確認を行い、その後、建物の状況等について、目視による建物の現地確認を行いました。

◆調査期間：令和4年6～10月

◆対象棟数：3,128 棟

② アンケート調査：対象分譲マンションの管理組合や管理会社等へ、管理組合の運営や大規模修繕の実施状況等に関するアンケート調査票を郵送しました。

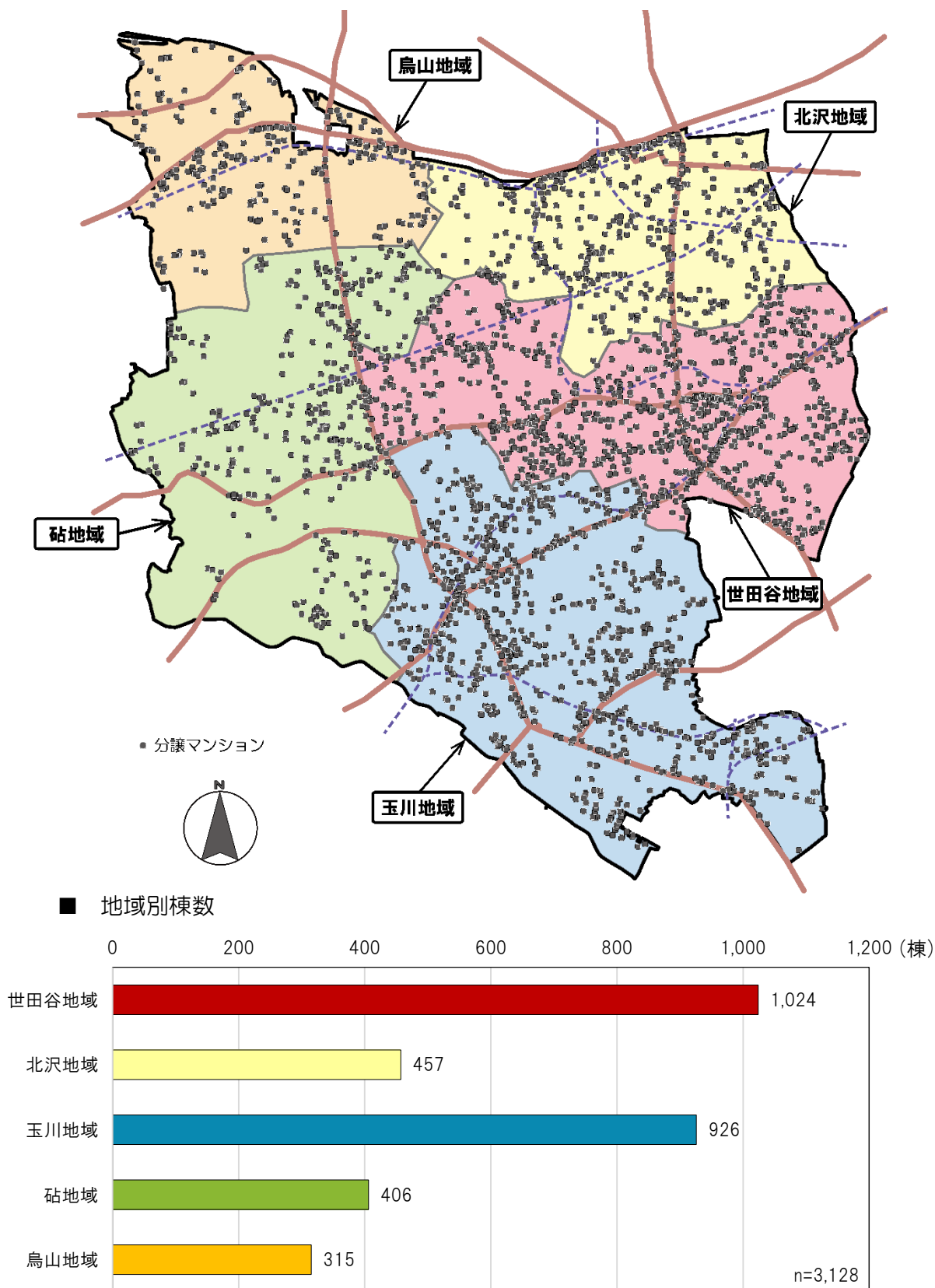
◆調査期間：令和4年10～12月

◆有効配布数：2,958 件 回収件数：712 件 回収率：24.1%

1 区内分譲マンションの状況

1-1 分譲マンションの立地状況

○分譲マンションは、区内全域に立地しており、地域別でみると、世田谷地域が最も多く1,024棟（32.7%）、次いで玉川地域926棟（29.6%）、北沢地域457棟（14.6%）、砧地域406棟（13.0%）、烏山地域315棟（10.1%）となっています。

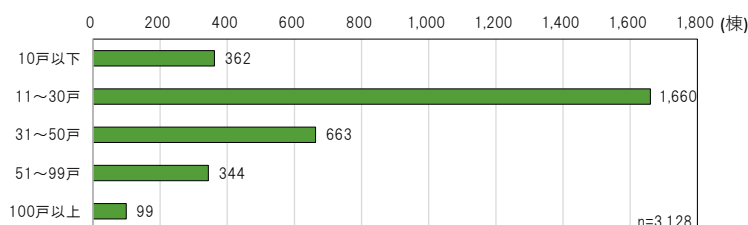


1-2 分譲マンションの戸数規模別立地状況

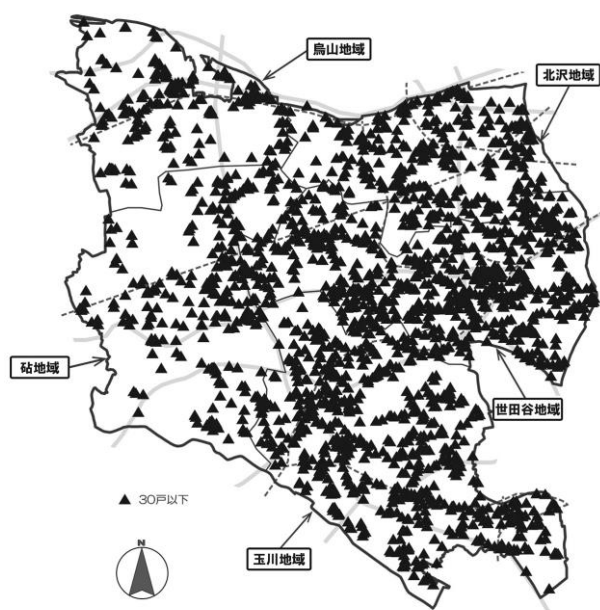
○1棟当たりの戸数は、18戸が最も多く114棟、次いで19戸が102棟、24戸が98棟となっており、平均戸数は32.5戸です。30戸以下が2,022棟（64.6%）を占めており、10戸以下は362棟（11.6%）となっています。なお、100戸以上は99棟（3.2%）あります。

○地域別にみると、各地域で30戸以下が半数以上を占め、割合が最も高いのは北沢地域で69.8%、次いで玉川地域が65.7%、世田谷地域が64.9%、砧地域が64.1%、烏山地域が53.6%となっています。

■ 戸数別の分譲マンション棟数



■ 30戸以下のマンションの立地

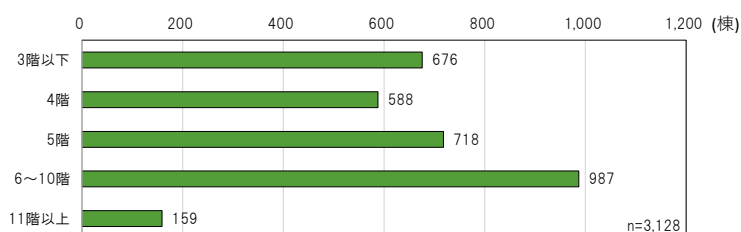


1-3 分譲マンションの階数別立地状況

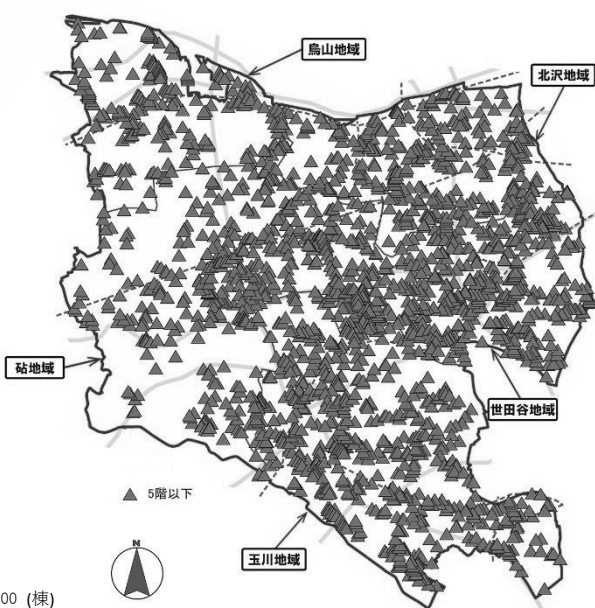
○階数別の状況は、5階建てが最も多く718棟、次いで3階建て以下が676棟、4階建てが588棟となっています。10階建て以下の合計は2,969棟（94.9%）、5階建て以下の合計は1,982棟（63.4%）となっています。

○地域別にみると、各地域で5階建て以下が半数以上を占め、割合が最も高いのは北沢地域で68.1%、次いで砧地域が65.6%、烏山地域が65.4%、玉川地域が62.4%、世田谷地域が60.6%となっています。

■ 階数別の分譲マンション棟数



■ 5階以下のマンションの立地

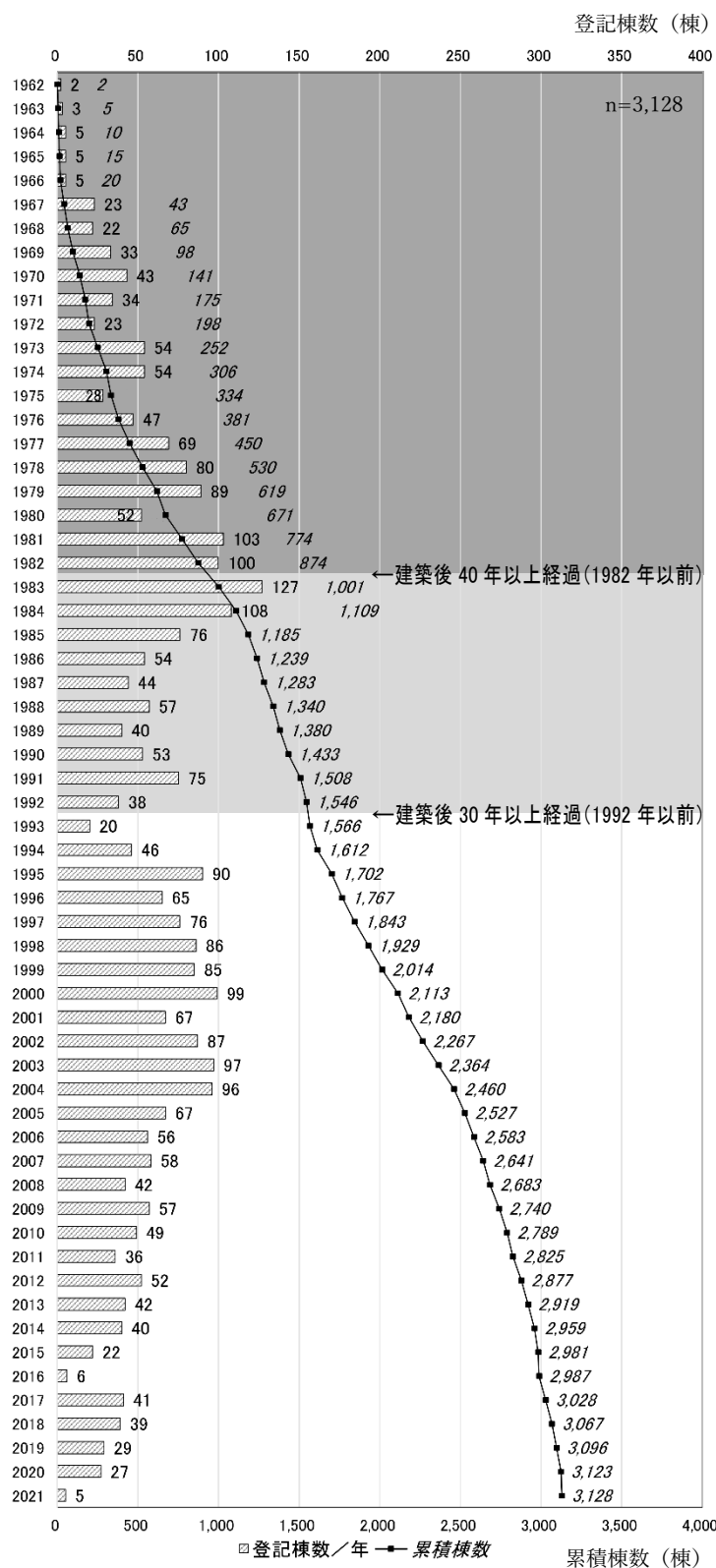
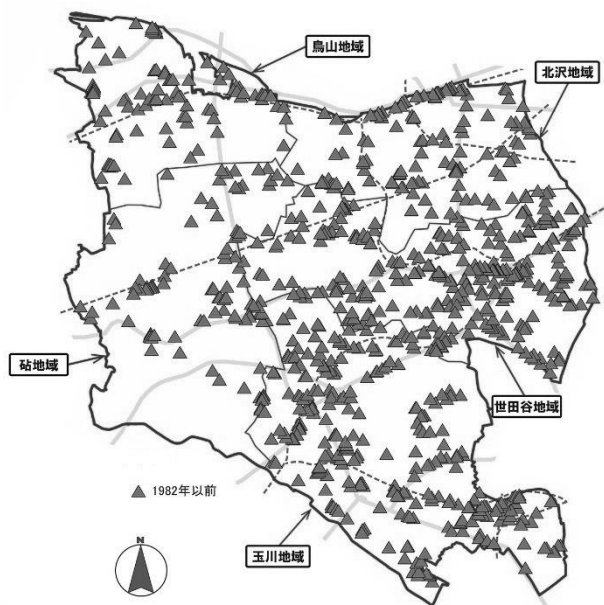


1-4 分譲マンションの築年数別立地状況

○建築年（登記年）でみると、1983年が最も多く127棟、次いで1984年が108棟、1981年が103棟となっています。

○築30年以上が経過したマンション（1992年以前）の合計は1,546棟（49.4%）となっています。また、築40年以上が経過したマンション（1982年以前）の合計は、874棟（27.9%）となっています。

■ 1982年以前に建築されたマンションの立地



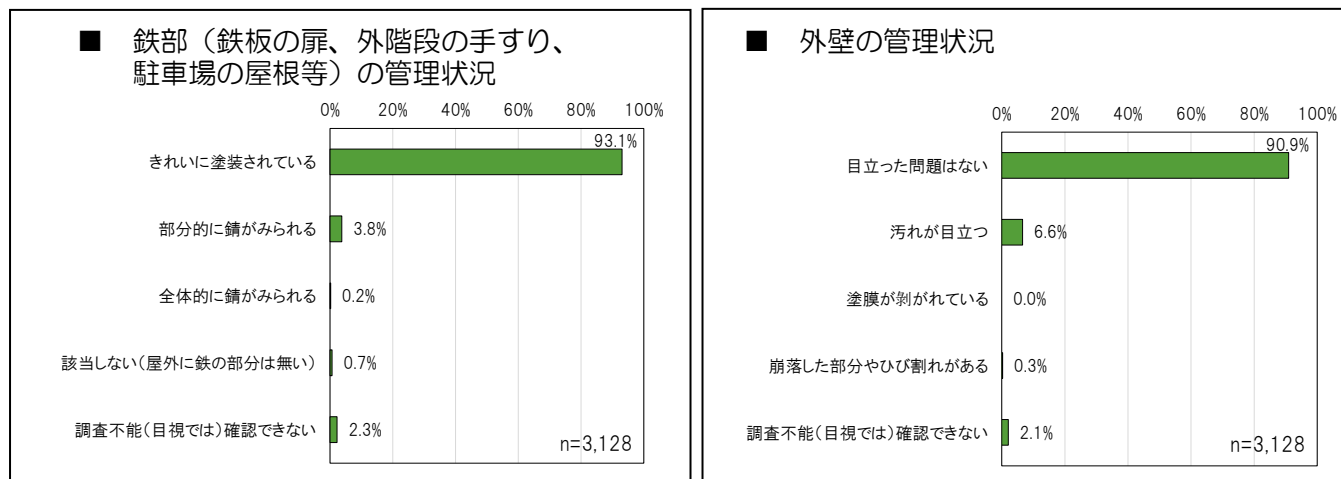
2 分譲マンションの管理状況等

2-1 現地調査結果

◆鉄部、外壁の管理状況

○建物外観の鉄部（鉄板の扉、外階段の手すり、駐車場の屋根等）の状態は、「きれいに塗装されている」が93.1%を占めます。一方、「部分的に錆がみられる」は3.8%、「全体的に錆がみられる」は0.2%となっています。

○外壁の状態は、「目立った問題はない」が90.9%となっています。一方、「汚れが目立つ」が6.6%、「崩落した部分やひび割れがある」が0.3%となっています。



2-2 管理組合の組織・運営状況

◆管理組合、管理者、管理規約、定期総会の開催、総会議事録の作成

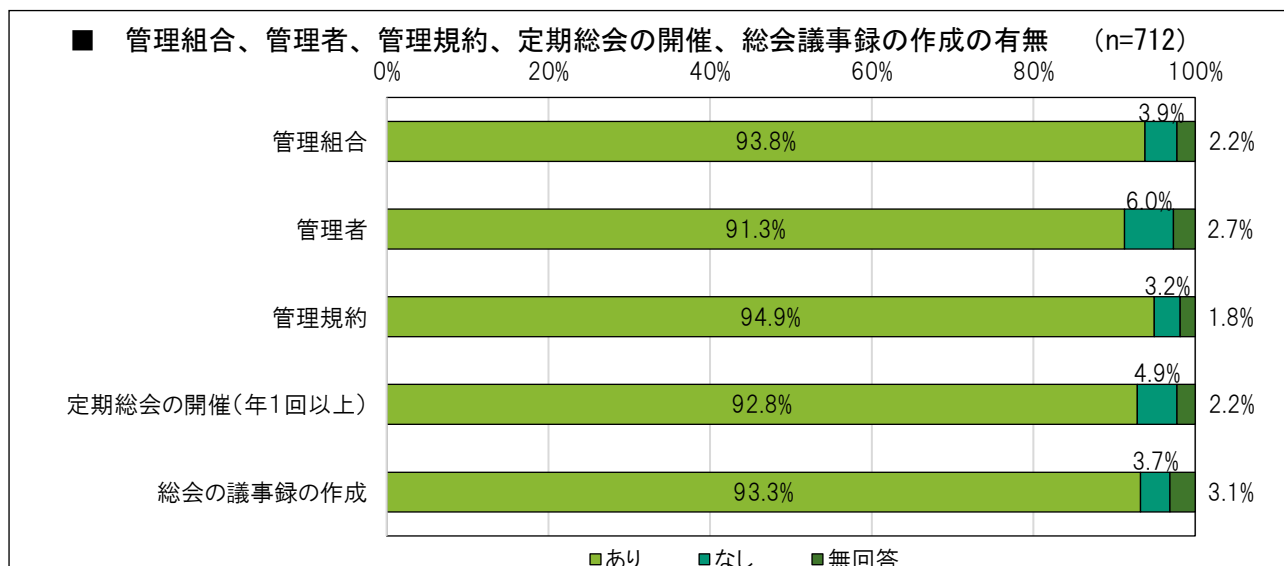
○管理組合があるとの回答は93.8%で、管理組合がないマンションが3.9%存在しています。

○管理者の有無について「あり」は91.3%、「なし」は6.0%となっています。

○管理規約の有無については、「あり」が94.9%、「なし」が3.2%となっています。

○定期総会を年1回以上開催しているマンションは92.8%、年1回以上開催していないマンションが4.9%存在しています。

○総会の議事録を作成しているマンションは93.3%、作成していないマンションは3.7%となっています。

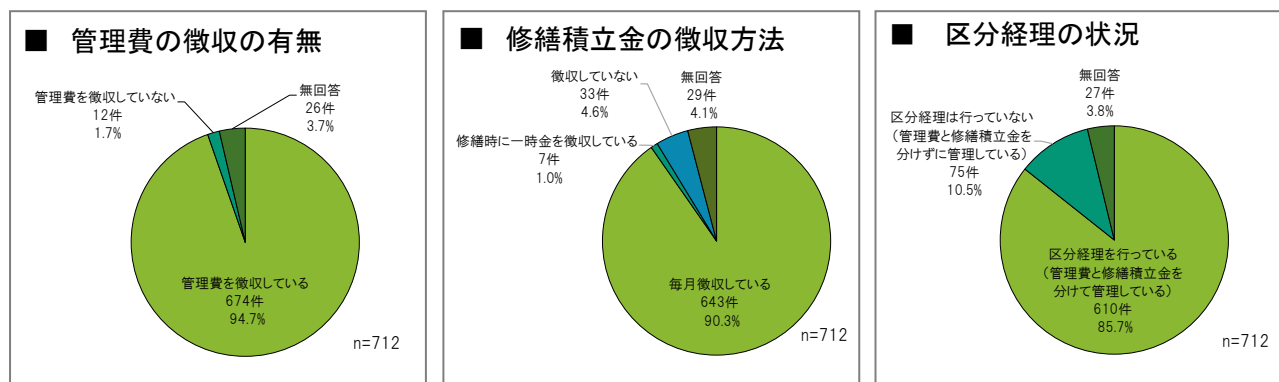


◆管理費・修繕積立金の徴収、区分経理

○管理費を「徴収している」が94.7%、「徴収していない」が1.7%となっています。

○修繕積立金を「毎月徴収している」が90.3%、「修繕時に一時金を徴収している」が1.0%、「徴収していない」が4.6%となっています。

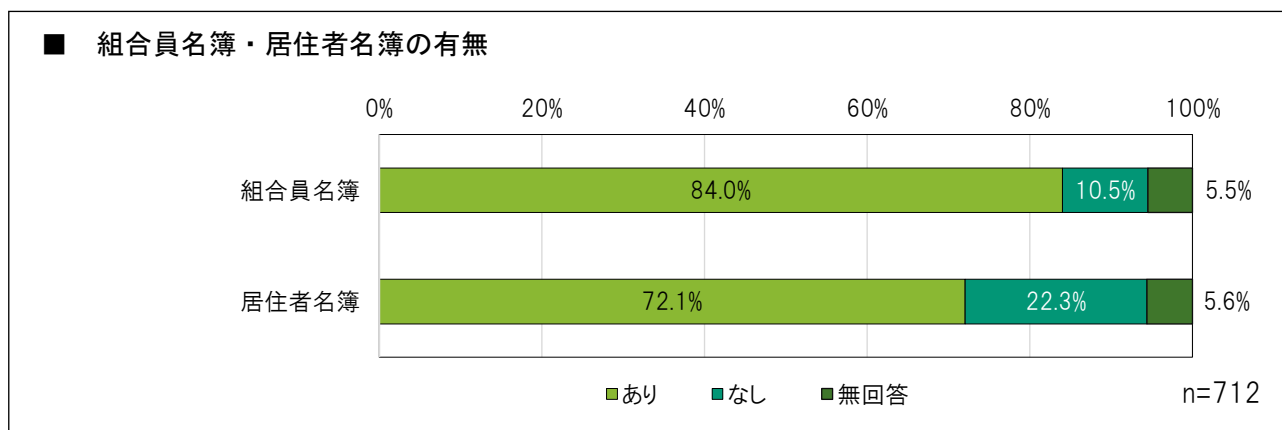
○管理費と修繕積立金の区分経理については、「区分経理を行っている」が85.7%、「区分経理を行っていない」が10.5%となっています。



◆組合員名簿、居住者名簿の有無

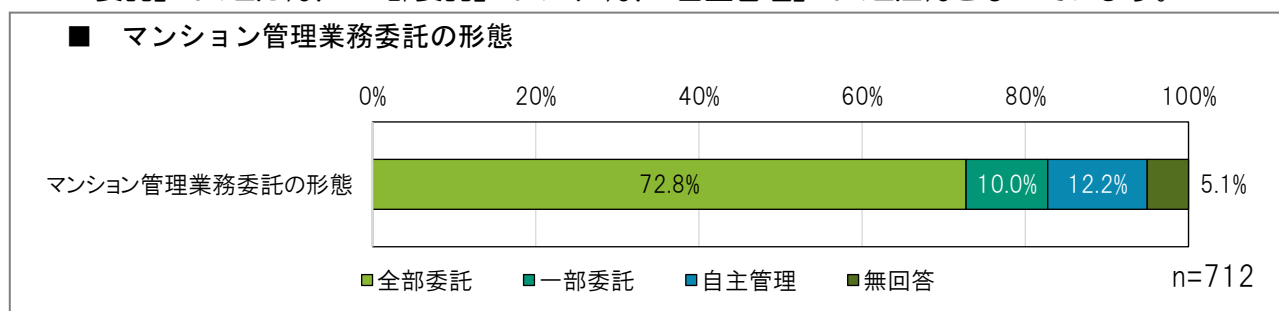
○組合員名簿が「あり」は84.0%、「なし」は10.5%となっています。

○居住者名簿が「あり」は72.1%、「なし」は22.3%となっています。



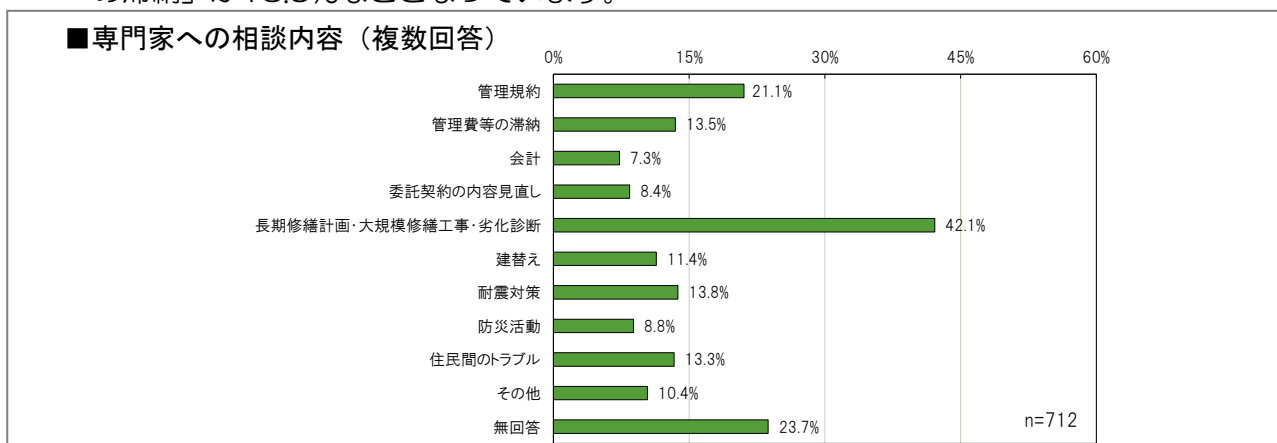
◆管理運営の業務形態

○会計・出納事務、清掃、建物・設備管理等のマンション管理業務委託の形態について、「全部委託」が72.8%、「一部委託」が10.0%、「自主管理」が12.2%となっています。



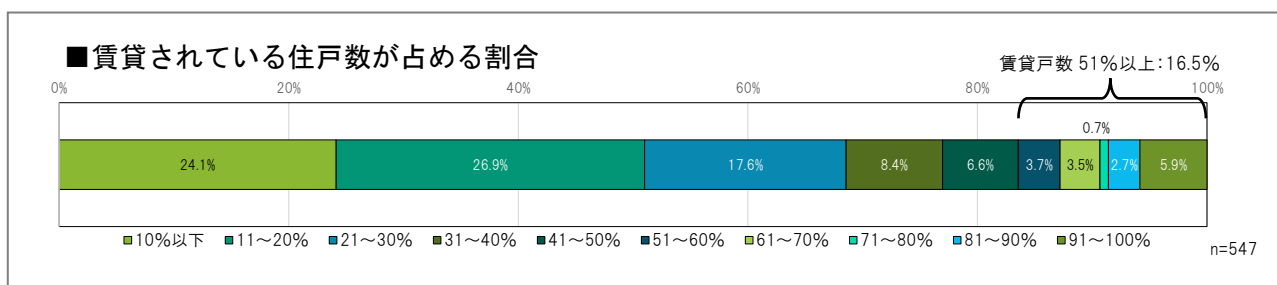
◆ 専門家への相談

○ 専門家に相談したこと、または相談したい内容としては、「長期修繕計画・大規模修繕工事・劣化診断」が42.1%と最も多く、「管理規約」が21.1%、「耐震対策」が13.8%、「管理費等の滞納」が13.5%などとなっています。



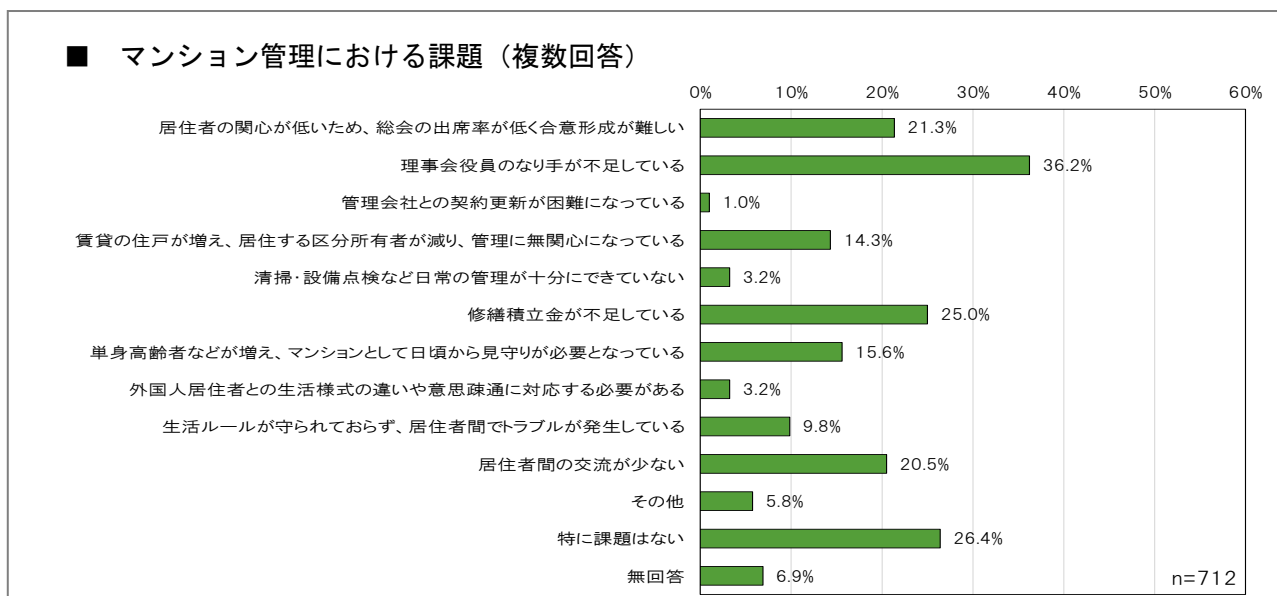
◆ 賃貸されている住戸数が占める割合

○ 全住戸に占める賃貸住戸の割合は、「11～20%」が最も多く 26.9%、次いで「10%以下」が 24.1%となっています。半数以上が賃貸となっているマンション(51%以上)は、16.5%あります。



◆ マンション管理における課題

○ マンション管理における課題は、「理事会役員のみなり手が不足している」が36.2%と最も多く、次いで「特に課題はない」が26.4%、「修繕積立金が不足している」が25.0%となっています。

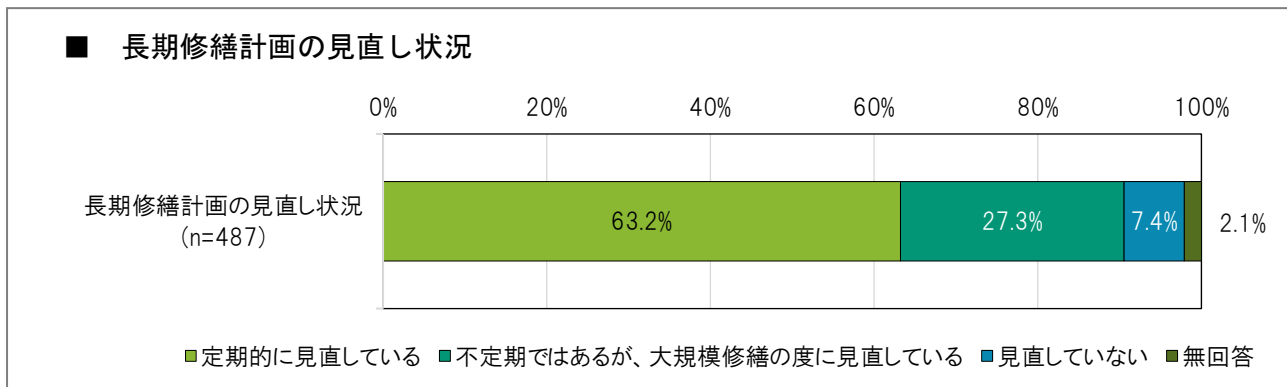
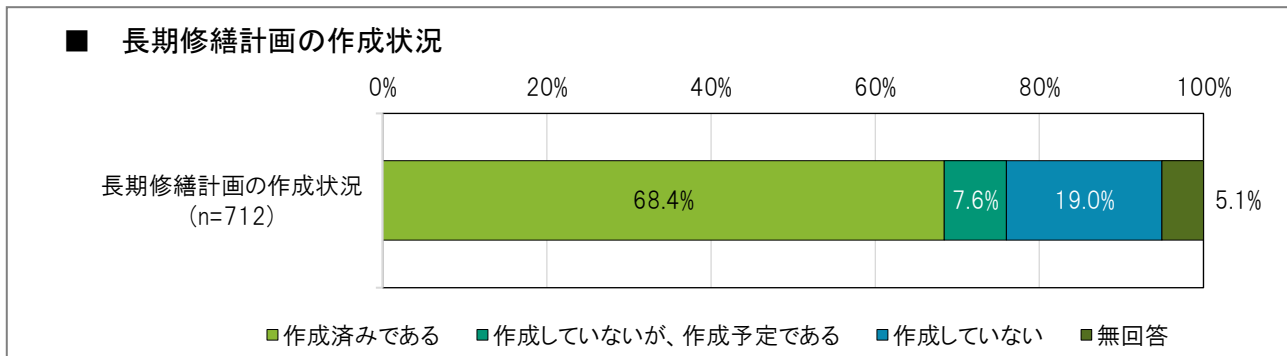


2-3 長期修繕計画、大規模修繕工事、建替え等の状況

◆長期修繕計画の作成および見直し状況

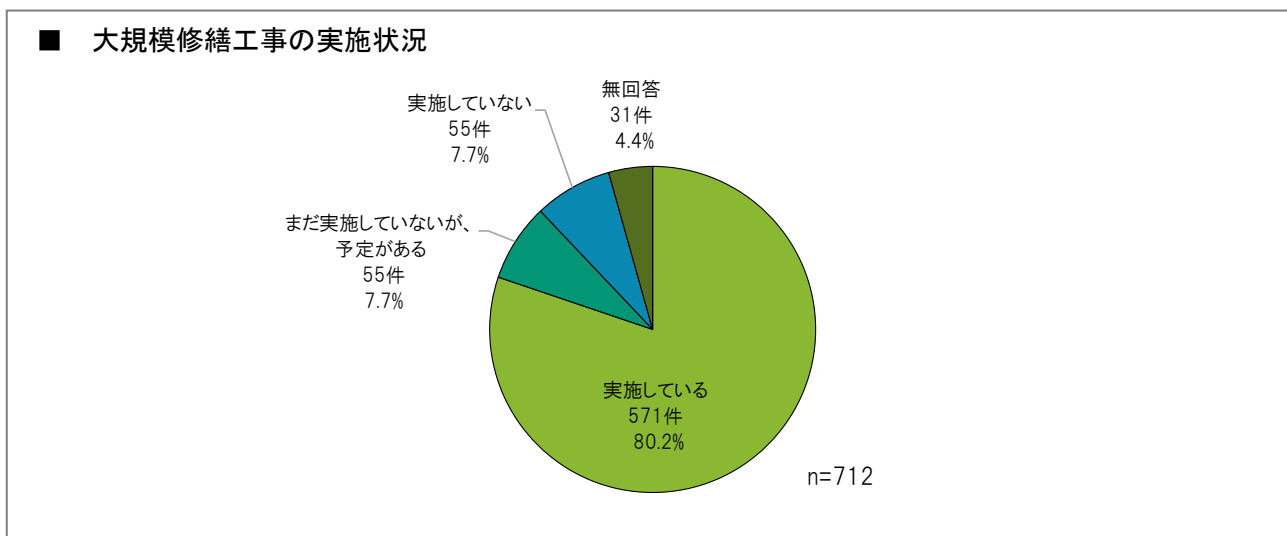
○長期修繕計画は「作成済みである」が68.4%、「作成していないが、作成予定である」が7.6%、「作成していない」が19.0%となっています。

○「作成済み」の回答のうち「定期的に見直している」が63.2%、「不定期ではあるが、大規模修繕の度に見直している」が27.3%、「見直していない」が7.4%となっています。



◆大規模修繕工事の実施状況

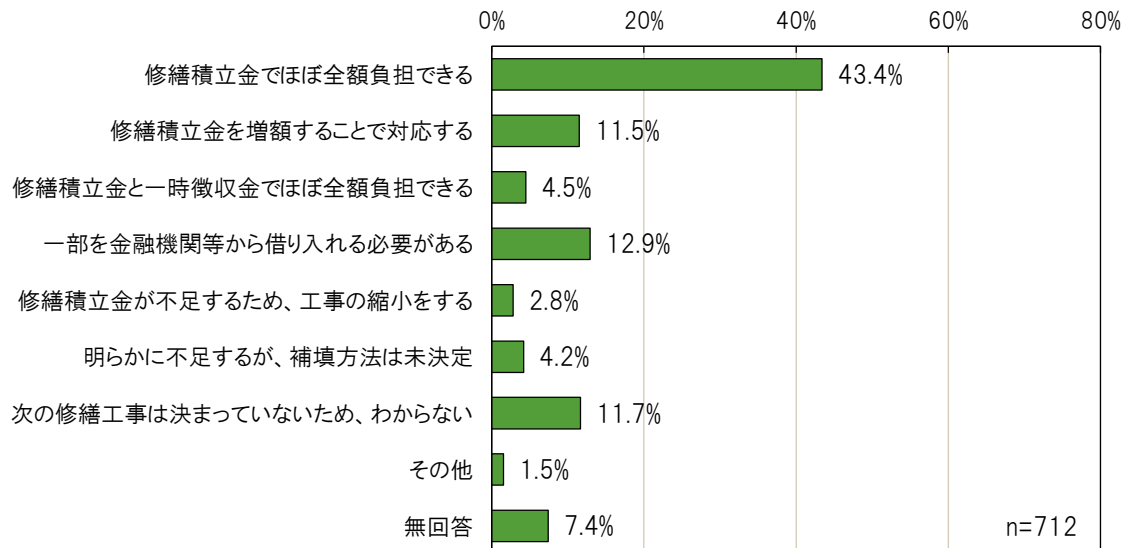
○大規模修繕工事を「実施している」が80.2%、「まだ実施していないが、予定がある」が7.7%、「実施していない」が7.7%となっています。



◆大規模修繕工事に向けた資金的な見込み

○大規模修繕工事に向けた資金的な見込みは、「修繕積立金でほぼ全額負担できる」が43.4%、「一部を金融機関等から借り入れる必要がある」が12.9%、「次の修繕工事は決まっていないため、わからない」が11.7%となっています。

■ 大規模修繕工事に向けた資金的な見込み

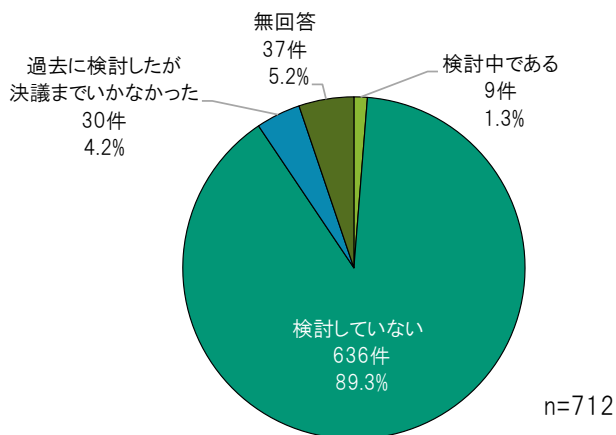


◆建替え等の検討状況、建替え等を検討するにあたっての問題点

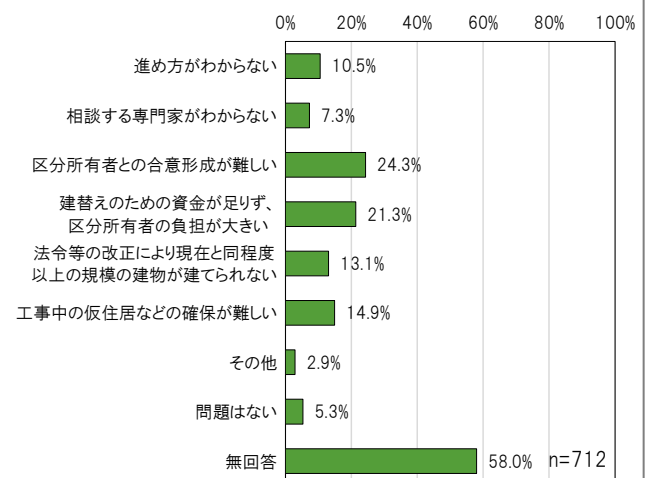
○建替え等についての現在の検討状況は「検討中である」が1.3%、「検討していない」が89.3%、「過去に検討したが決議までいかなかった」が4.2%となっています。

○建替え等を検討するにあたっての問題点として、「区分所有者との合意形成が難しい」が24.3%、「建替えのための資金が足りず、区分所有者の負担が大きい」が21.3%、「工事中の仮住居などの確保が難しい」が14.9%となっています。

■ 建替え検討の状況



■ 建替え等を検討するにあたっての問題点（複数回答）

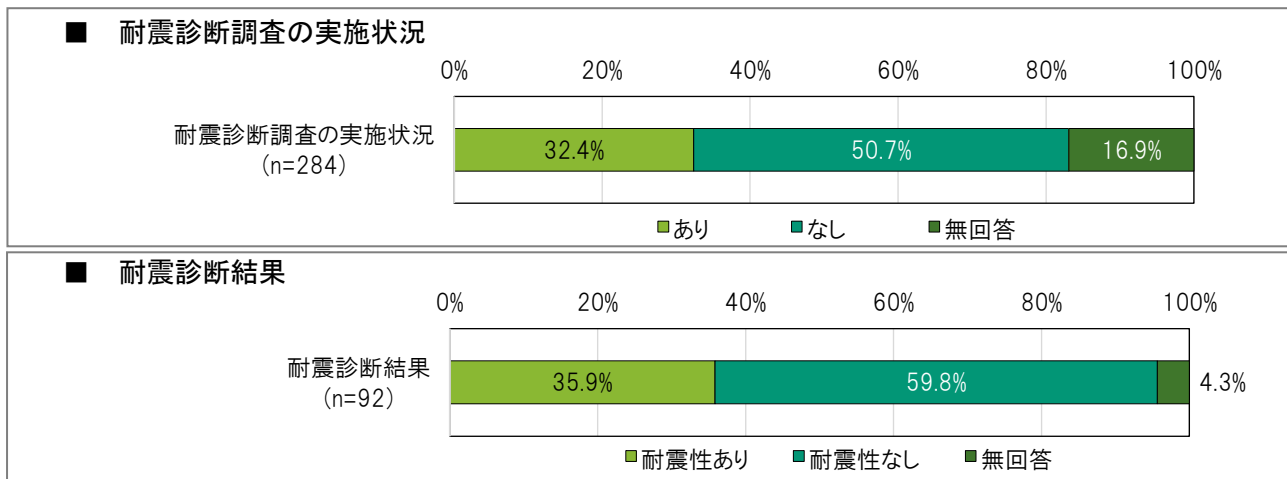


2-4 耐震診断、耐震改修への取組み状況

◆耐震診断調査の実施状況および耐震診断結果

○アンケート回答のあった712件のうち、旧耐震基準に該当するマンションは284件(39.9%)あります。このうち、耐震診断調査は「実施あり」が32.4%、「実施なし」が50.7%となっています。

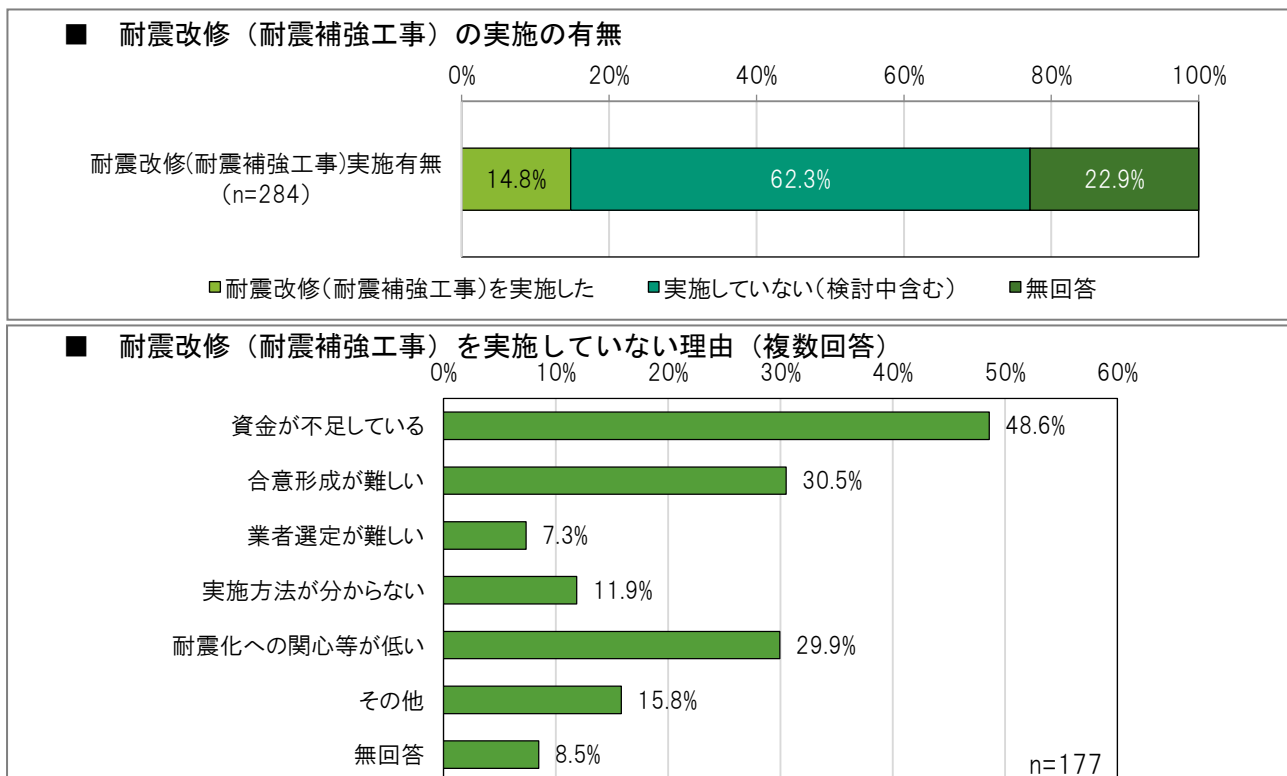
○「実施あり」の回答のうち、耐震診断結果で「耐震性あり」と診断されたが35.9%、「耐震性なし」と診断されたが59.8%となっています。



◆耐震改修の実施状況、耐震改修（耐震補強工事）を実施していない理由

○アンケート回答のあった旧耐震基準に該当するマンションは284件のうち、「耐震改修（耐震補強工事）を実施した」が14.8%、「実施していない（検討中含む）」が62.3%となっています。

○耐震改修（耐震補強工事）を実施していない理由として、「資金が不足している」が48.6%、「合意形成が難しい」が30.5%、「耐震化への関心等が低い」が29.9%となっています。

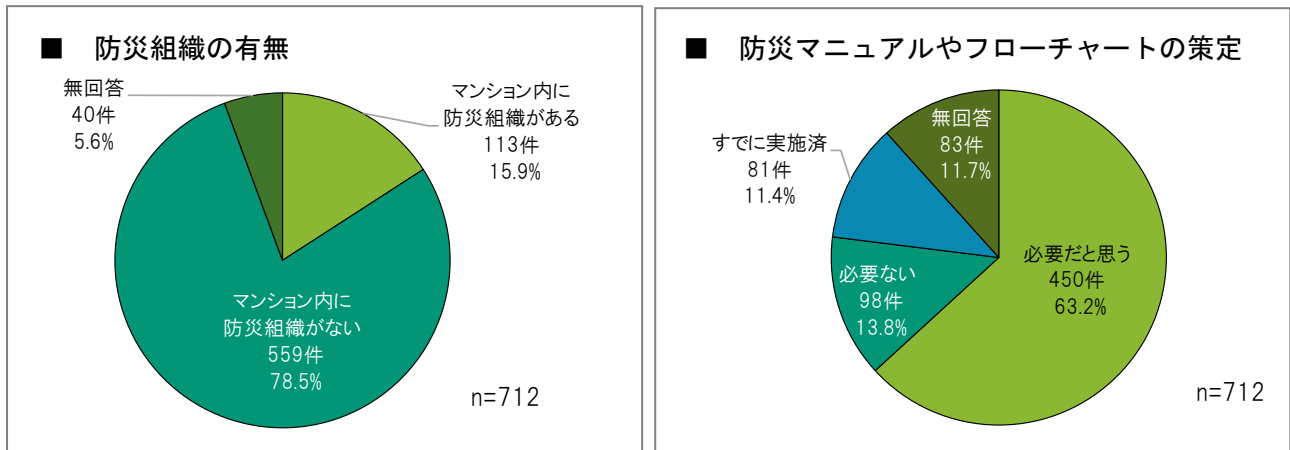


2-5 防災対策、コミュニティに関する状況

◆防災組織・防災活動の状況

○マンション内に防災組織が「ある」が15.9%、「ない」が78.5%となっています。

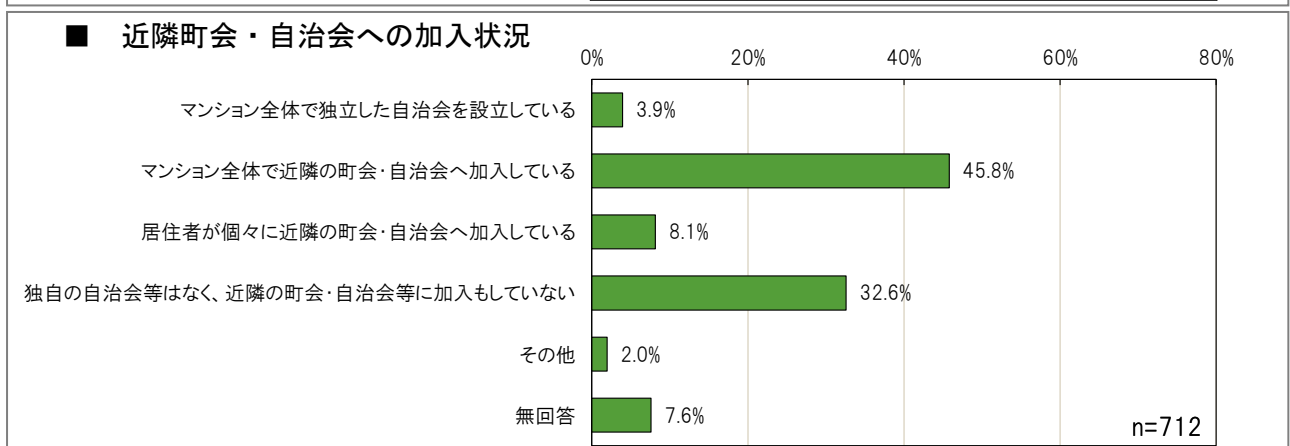
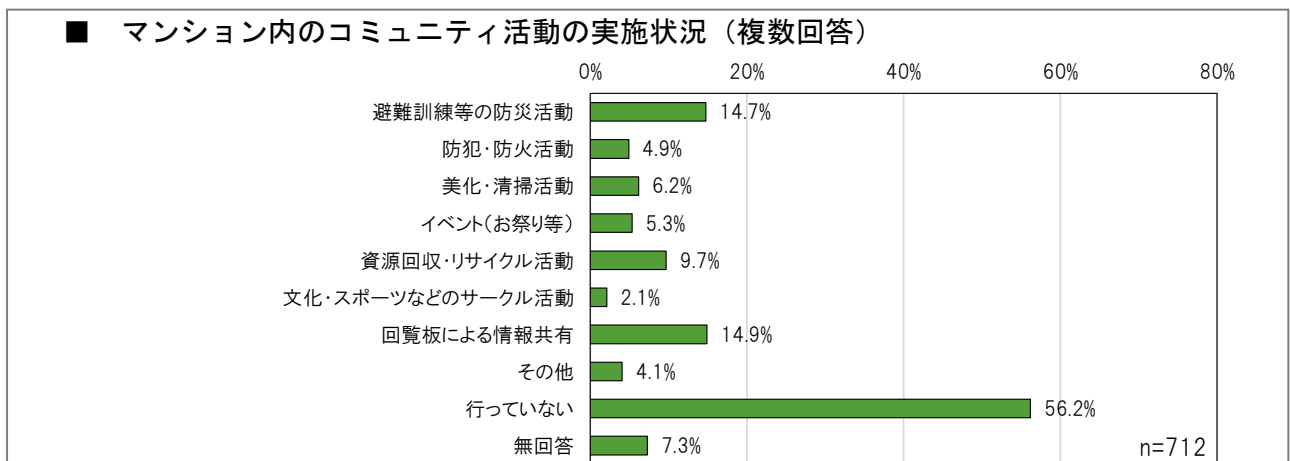
○防災マニュアルやフローチャートが「必要だと思う」が63.2%、「必要ない」が13.8%、「すでに実施済」が11.4%となっています。



◆マンション内のコミュニティ活動の実施状況、近隣町会・自治会への加入状況

○コミュニティ活動の実施状況は、「行っていない」が56.2%、「回覧板による情報共有」が14.9%、「避難訓練等の防災活動」が14.7%となっています。

○近隣町会・自治会への加入状況は、「マンション全体で近隣の町会・自治会へ加入している」が45.8%、「独自の自治会等はなく、近隣の町会・自治会等に参加もしていない」が32.6%、「居住者が個々に近隣の町会・自治会へ加入している」が8.1%となっています。



世田谷区分譲マンション実態調査報告書【概要版】

令和5（2023）年3月発行

世田谷区広報印刷物登録番号 No.2146



マンションに関する情報は区
ホームページにてご覧いただ
けます。

世田谷区 マンション管理適正化推進計画

[令和5年10月～令和8年3月]

(素案)

世田谷区マンション管理適正化推進計画

「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3条の2第1項に基づき、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針(令和3年国土交通省告示第1286号)のもと、世田谷区マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。

1 世田谷区が目指すマンション居住の将来像

本区に分譲マンション数は概ね3,100棟、10.1万戸以上あり、持ち家の戸建てと同数近く存在し、区内における主要な居住形態として広く定着している。

令和4年度分譲マンション実態調査では、30戸以下の小規模マンションが6割を占め、築40年以上の高経年マンションは約870棟であった。建物の老朽化や区分所有者の高齢化も進み、今後いわゆる「2つの古い」に象徴される問題が顕在化し、より深刻となることが懸念される。こうした事態に的確に対応するため、分譲マンションの区分所有者等による『自主的かつ適正なマンション管理』と『良好なコミュニティの形成』を目指し、その将来像を次のとおり設定する。

- 居住者同士が情報共有や交流を図り、管理組合自らが主体的に課題解決できている。
- 日頃からマンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれている。
- 管理不全の兆候のあるマンションに対する助言や指導、アドバイザー派遣などの支援が行われ、マンション管理が適切に実施されている。
- 災害時にも地域と相互に助け合う体制が整っている。
- 災害に備えた建物の維持修繕や管理運営について、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資機材の備蓄に取り組むなど、マンションで居住を継続できるような備えができている。

2 世田谷区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

「世田谷区第四次住宅整備方針」(以下「住宅整備方針」)において『マンションの維持・再生と適正な管理』を重点施策として位置づけていることから、「マンションの維持管理と再生の両面の支援を行い、マンション管理組合自らの経営力と、自治力の向上を図ることでマンションの管理不全を予防し、マンションの管理適正化を推進する」ことを目標とする。

3 世田谷区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区が講ずる措置に関する事項

「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」に基づくマンション管理状況届出制度及び、概ね5年ごとに実施する世田谷区マンション実態調査により区内分譲マンションのデータを作成し、正確な管理実態の把握に努める。

4 世田谷区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

法に基づくマンション管理計画認定制度を促進することにより、管理水準の底上げを図る。また、必要に応じて、マンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行う。

また、住宅整備方針で示す施策の方向性を踏まえ、関係団体や専門家等と連携し、マンションの管理の適正化を推進するため以下の施策を実施する。

(1) マンションの適正な管理への支援

- ・ マンション管理状況届出制度を活用し、管理組合の管理水準に応じた支援策の検討や適切な管理のための情報提供等により、マンションの管理不全を予防するとともに、適正な管理を促進する。また、耐震診断及び耐震改修が実施されていない分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化支援制度の周知や個別訪問を行うなどにより、マンション管理に関する働きかけを行う。
- ・ 管理組合がないなどの管理不全の兆候が確認されたマンションに対しては、助言指導や専門家による個別訪問等により、主体的な改善行動へつなげていく。より支援の必要なマンションに対しては、実態に応じて継続的な支援を行うことで主体的な改善行動を促すための支援策を検討していく。
- ・ 管理組合や専門家等が協働するマンション交流会をはじめ、マンション管理講座やマンション相談会等を通じてマンション管理組合自らの主体性を醸成するとともに、経営力と自治力の向上を図り、個々の課題解決につなげていく。

(2) マンションの再生の支援

- ・ マンションの建替えや改修には専門的知見が必要となることから、東京都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の周知を行う。
- ・ マンションの共用部分の改修については、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資制度」や東京都のマンション改良工事助成事業を周知する。
- ・ 「マンション建替え等の円滑化に関する法律」に基づくマンションの建替えについては、パンフレットやマンション交流会等で情報提供を行う。また、建替えの相談や実施にあたっては関係所管課との連携を図る。

5 世田谷区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に関する事項

法第3条の2第2項第4号に規定する世田谷区マンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針と同様の内容とし、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以下のとおり示す。なお、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一に、法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安を別紙二に示す。

世田谷区マンション管理適正化指針

I 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、我が国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) さらに、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の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。

II 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(昭和三十七年法律第六十九号)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おいては、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・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、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、自治会及び町内会等(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つては、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つては、個人情報の保護に関する法律(平成十五年法律第五十七号)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。

Ⅲ 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法につき、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。

IV 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。

6 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

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、住宅整備方針で示す施策の方向性を踏まえ、マンション交流会や専門家等と連携しながらマンションの管理に関する講座や相談会を実施するとともに、適切な手法や媒体を活用し、必要な情報提供を行う。

7 計画期間

本計画の計画期間は令和5年10月から令和8年3月までの2年6か月とする。この計画期間以降は、住宅整備方針の中間見直しに合わせ、本計画を包含し、住宅整備方針の計画期間(令和3～12年度)においてマンションの管理適正化を推進していく。

8 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

本計画の施策達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用することとする。

管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理士会等の事前確認を必須とする。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新を行わない場合は認定の効力は失われる。また、認定期間中の管理計画変更時には、再度認定申請が必要となる。(有効期間は延長されない)また、認定期間中に区から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等は、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められる。

別紙一 マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

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) 集会が年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(また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) 管理費及び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及び見直し等

- (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) 世田谷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。

別紙二 マンション管理適正化法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

マンション管理適正化法第5条の2により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の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

1 管理組合の運営

- (1)管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2)集会を年に一回以上開催すること。

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。