

令和5年9月6日
都市整備政策部住宅管理課

世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）について

1 主旨

全国のマンションストック数は約686万戸（令和3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重点施策に掲げたマンションの維持・再生と適正な管理に関する取組みをさらに推進するため、推進計画（素案）区民説明会における意見聴取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」）案を取りまとめたので報告する。

また、推進計画の策定に併せ、「世田谷区マンション管理計画認定制度」を開始し、マンションの管理適正化を推進する。

2 これまでの経緯

| | | |
|------|----|--|
| 令和5年 | 3月 | 住宅委員会（素案のまとめ） |
| | 5月 | 都市整備常任委員会（素案の報告） |
| | 6月 | 推進計画（素案）及びマンション管理計画認定制度に対する 区民説明会実施 |
| | 7月 | 住宅委員会（案のまとめ） |

3 区民説明会の実施結果

別紙1 「区民説明会の実施結果について」のとおり

4 素案から案への変更点

別紙2 「素案から案への変更点について」のとおり

5 案の内容

別紙3 「世田谷区マンション管理適正化推進計画（案）」

6 世田谷区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、認定事務手数料を定めるため、世田谷区手数料条例の一部の規定改正を令和5年第3回区議会定例会に提案する。

7 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。

8 今後のスケジュール（予定）

令和5年 9～10月 第3回区議会定例会（手数料条例の改正）

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

区民説明会の実施結果について

1 実施日時等

(1) 実施日時

令和5年6月24日(土) 14時～16時

(2) 開催方法

会場・オンライン併用開催

(3) 説明内容

①世田谷区マンション管理適正化推進計画（素案）

②世田谷区マンション管理計画認定制度

③マンション管理計画認定取得のポイント

④マンション管理計画認定取得のメリット

(4) 周知方法

①区のおしらせ（6月1日号）、区ホームページ掲載

②世田谷区マンション交流会におけるご案内発送

③令和4年度世田谷区分譲マンション実態調査協力管理組合・管理会社ご案内発送

2 参加状況

| 参加方法 | 参加者数 |
|---------|------|
| 会場参加 | 19人 |
| オンライン参加 | 94人 |
| 合計 | 113人 |

3 意見件数

| 分類 | 事前質問 | 会場から | オンラインから | 合計 |
|----------|------|------|---------|-----|
| 素案について | 2件 | 2件 | 1件 | 5件 |
| 認定制度について | 2件 | 6件 | 4件 | 12件 |
| その他 | 0件 | 2件 | 1件 | 3件 |
| 合計 | 4件 | 10件 | 6件 | 20件 |

4 意見要旨と区の考え方

(1) 素案について

| NO. | 意見要旨 | 区の考え方 |
|-----|--|---|
| 1 | 高齡化、老朽化問題を視野に修繕計画や、地震や災害の際の助け合い、地域町内会との交際の仕方など、区の見解など知りたい。 | <p>マンションの中でのコミュニティ、地震や災害の際の助け合い、地域とのつながりは非常に大切なものであると区としても認識しております。計画に『世田谷区が目指すマンション居住の将来像』を5つ掲げており、その中でも「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。」と記載しております。</p> <p>このように、マンション内および地域とのコミュニティを円滑にしていくこと、また、「災害時にも地域と相互に助け合う体制が整っている。」といったことも重視し、将来像に近づくことができるよう、様々な施策を通して支援していきたいと考えております。</p> |
| 2 | 令和8年3月以降の計画を知りたい。 | <p>令和3年から世田谷区第四次住宅整備方針が開始しており、令和12年までの10年間の計画期間となっております。その計画期間の中間地点である5年目に見直しを行い、令和8年4月から後期方針を策定いたします。</p> <p>令和8年3月以降の世田谷区マンション管理適正化推進計画につきましては、第四次住宅整備方針の中間見直しに合わせて本計画を包含し、第四次住宅整備後期方針の計画期間(令和8～12年)においてマンションの管理適正化を推進していきます。</p> |
| 3 | 管理計画認定制度について、金利等以外に管理組合が大きなメリットを得られるような制度設計はできないのか。 | <p>区独自のインセンティブの設定は予定しておりません。認定を受けるメリットは本説明会でもご案内した、フラット35の金利引き下げや、マンションの長寿命化促進税制による固定資産税の減額などです。</p> |
| 4 | マンションの老朽化を見込んで、早期からの管理費(修繕費)を説明しながら集金しなければならない。 | <p>区のマンション管理適正化推進計画(素案)「世田谷区マンション管理適正化指針」においても、「長期修繕計画の作成及び見直し等」の項目で「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。」と規定しております。</p> <p>国土交通省が公開している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参考に、各マンションにて長期修繕計画の適切な管理をお願いいたします。</p> |

| | | |
|---|--------------------------|---|
| 5 | 分譲マンション以外は、本計画の対象ではないのか。 | 分譲か賃貸かは問いませんが、区分所有者が2人以上存在するマンションが対象です。そのため、例えば1人で1棟のマンションを所有し、各住戸を貸し出しているようなマンションは、対象外となりますが、区分所有マンションにおいて区分所有者が住戸を貸し出している場合は、対象となります。 |
|---|--------------------------|---|

(2) 認定制度について

| NO. | 意見要旨 | 区の考え方 |
|-----|-----------------------------------|--|
| 1 | 事前に書類を区かどこかの機関で見てもらうことはできるか。 | 現在、日本マンション管理士会連合会のマンション管理計画認定制度相談ダイヤルがございいますので、まずはこちらにお問い合わせください。 なお、区では認定制度の開始にあわせて、認定基準のポイント等をまとめた申請の手引きを区のホームページ等で周知する予定です。 |
| 2 | マンション管理業協会の「適正評価制度」との齟齬について。 | 「マンション管理適正評価制度」はマンション管理業協会による、マンションの管理評価制度です。区の管理計画認定制度(案)との最も大きな違いは審査項目です。区の管理計画認定制度(案)は16項目(区の指針に適合を含めると17項目)で管理運営のソフト面の項目が中心であるのに対して、「マンション管理適正評価制度」では、建築物や設備の点検などハード面も審査項目となっております。「マンション管理適正評価制度」を申請されたい場合には、マンション管理業協会の事務局へお問い合わせください。 「マンション管理適正評価制度」は国の基本方針で定めた認定基準をカバーしているため、マンション管理適正評価制度を経由して本制度の事前審査を申請できる制度設計になっておりますが、本制度の認定においては併用しなくても、申請は可能です。申請については、各マンションにおいてご判断ください。 |
| 3 | 区からの、管理計画認定制度の認定項目についてのアドバイスはあるか。 | 認定制度に関しましては、日本マンション管理士会連合会の「マンション管理計画認定制度相談ダイヤル」など、1回30分程度の無料相談窓口等がございいます。直接資料を見ながら相談する等の対応については、マンション管理士等に個別にご相談をお願いいたします。 区では、認定制度の開始に合わせ、認定基準のポイント等をまとめたものを区ホームページに掲載する予定です。 |

| | | |
|---|---|---|
| 4 | 管理計画認定制度の申請に伴い、管理組合総会等の議事録は何年分必要になるか。 | 何年分という規定はありませんが、事前確認時に「管理者等を選任することを決議した集会(総会)議事録の写し」「監事を置くことを決議した集会(総会)議事録の写し」「認定申請日の直近に開催された集会(総会)議事録の写し」「長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)議事録の写し」等が必要になるほか、管理計画の認定の申請を決議した集会(総会)の議事録の写しを添付する必要があります。 |
| 5 | 長寿命化促進税制について、適用される条件に基準を下回る積立金額を基準額に値上げするというのは、通常の管理をしている管理組合は対象外となるのか。 | マンション長寿命化促進税制適用のマンションは、管理計画認定マンションのうち、令和3年9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたマンションが対象となります。したがって、令和3年9月1日以前から管理計画の認定基準を満たしているマンションは対象外となります。 |
| 6 | 長期修繕計画の説明について、内容理解が難しい。 | 認定制度の開始に合わせ、認定基準のポイント等をまとめたものを区のホームページに掲載予定のほか、世田谷区マンション交流会等のセミナーでご説明や勉強会等の企画を検討していきたいと考えております。 |
| 7 | 「長期修繕計画の作成又は見直しが行われていること」「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」の起点は。 | 「長期修繕計画の作成又は見直しが行われていること」は、長期修繕計画の作成・変更に係る集会(総会)の議決日が、認定申請日以前7年以内であることを確認します。「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」は、認定申請日以降に2回以上の大規模修繕が予定されていることを確認します。認定申請日現在で大規模修繕工事を実施中である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該大規模修繕工事も含まれるとされています。なお、工事完了後に申請をする場合には、残存期間に予定されている大規模修繕工事の回数に当該工事は含まれないことが想定されます。 |
| 8 | 組合員の閲覧請求に伴う、個人情報の閲覧について。 | 区分所有法において、集会の議事録・書面による決議にかかる書面等について規約を保管する者は利害関係人(組合員含む)の請求があったときは、正当な理由がある場合を除いて、閲覧を拒んではならない、と規定されています。個人情報保護法では、個人データを第三者に提供する際には、原則としてあらかじめ本人の同意が必要となる、と規定されています。 |

| | | |
|----|--|--|
| 9 | <p>手続きを委託できる団体、企業等はあるのか。費用は。</p> | <p>日本マンション管理士会連合会の「マンション管理計画認定制度相談ダイヤル」など、1回 30 分程度の無料相談窓口等がございます。直接資料を見ながら相談する等の対応、費用については、マンション管理士等に個別にご相談をお願いいたします。</p> <p>手続きについては、行政書士が代理申請手続きを行うことが可能です。</p> <p>なお、事前確認適合申請の費用に関しましては、マンション管理センターのシステム利用を必須としているため、利用料が 10,000 円かかり、追加で事前確認のパターンに応じた費用がかかります。事前確認のパターンによって必要な費用は異なりますので、詳しくは委託先にお問合せください。</p> <p>区への認定申請の手数料については、本制度の普及促進のため、当面の間は無料を予定しております。</p> |
| 10 | <p>認定基準のうち、長期修繕計画が黒字化している様な計画はあり得るのだろうか。修繕費値上げはその時になってみないとできるか分からないのに、予め値上げを記入しておくことが妥当なのか</p> | <p>区のマンション管理適正化推進計画(素案)「世田谷区マンション管理適正化指針」においても、「長期修繕計画の作成及び見直し等」の項目で「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。」と規定しております。</p> <p>国土交通省が公開している「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参考に、各マンションにて長期修繕計画の適切な管理をお願いいたします。</p> |
| 11 | <p>東京都のマンションアドバイザー制度について説明が欲しい。</p> <p>また、どのようなタイミングでアドバイスを要望すればいいのか</p> | <p>専門家がマンションの管理組合等に伺い、マンションの良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供・アドバイスをを行う、東京都の制度となります。</p> <p>管理についてのアドバイザーと、建替え・改修の二つのアドバイザーがあります。</p> <p>管理については、認定制度を進めるうえでの長期修繕計画、管理委託をどうすればいいのかなどに関しても説明を受けることができます。</p> <p>一方、建替え・改修については、建替えに向けて管理組合でどのような取り組みをすればいいのか、改修工事をするための検討はどのように行うのか、等の基本的な内容から、建替え・改修に関して専門家からアドバイスを受けることができます。</p> <p>相談受付は東京都の委託先である「東京都防災・建築まちづくりセンター」にマンションごとにお申し込みください。料金や各コースの確認も含めて、申込み前に事前にご相談いただくとスムーズにアドバイスいただけます。</p> |

| | | |
|----|-------------------------------|---|
| 12 | 認定取得した場合の、メリット・デメリットを教えてください。 | <p>認定を取得した場合、マンションの市場評価の向上や、税制等の優遇措置が受けられるというメリットがあります。</p> <p>認定の取得は義務ではなく任意ですので、現時点でのデメリットはありません。</p> <p>但し、今後、多くのマンションが認定を取得した場合には、認定を取得していないマンションが認定を取得したマンションで市場評価に差がでる可能性があると考えております。</p> |
|----|-------------------------------|---|

(3) その他

| NO. | 意見要旨 | 区の考え方 |
|-----|--|---|
| 1 | 説明会資料のホームページ掲載をしてほしい。 | 区のホームページにて資料を掲載しておりますのでご確認ください。 |
| 2 | <p>(1) 区内の分譲マンション数が3200棟のうち、「世田谷区マンション交流会」のメンバー登録が210件と少ない点に対する検討が不十分である。</p> <p>(2) 登録数の210件は、はなはだあやしく、半数以上は使用NGと思われる。区内で唯一区が協力していると唱えているがあまりにも少なすぎる。</p> <p>(3) 材料はあるがメソッドは？すなわち人材がいるが登用しない？</p> | <p>ご意見等として参考にさせていただきます。</p> <p>世田谷区マンション交流会へのご意見等につきましては、直接団体へお問い合わせください。</p> |
| 3 | 申請の事前確認はマンション管理士でなければならないのか。 | 認定制度の事前確認を行うマンション管理士は、マンション管理センターが実施する「事前確認講習」(管理計画認定基準の確認方法等についてセンターが行う講習)を修了したマンション管理士である必要があります。 |

別紙2

素案から案への変更点について

1 令和5年7月3日に開催した世田谷区住宅委員会での意見要旨

| 頁 | 項目 | 意見要旨 |
|---|---------------------------------|---|
| 2 | 4 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 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』に、どのような場合に助言・指導を行うか、というのを明記してはどうか。 |

2 修正内容（新旧対照表）

| 変更後 | 変更前 |
|---|--|
| <p>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。</p> <p>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。<u>なお、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り、十分に機能していないと考えられる場合は、マンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行う。</u></p> | <p>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。<u>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。</u></p> <p>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。</p> |

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]

(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、世田谷区の区域内における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つの老い」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ます。

2 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 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 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、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。なお、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り、十分に機能していないと考えられる場合は、マンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行う。

(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世田谷区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、パンフレットや世田谷区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 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ず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、世田谷区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。