



世田谷区 マンション通信

第4号



CONTENTS

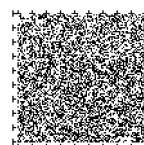
- | | |
|--------------------------|-------|
| 1 管理規約の内容を確認してみましょう | 2 ページ |
| 2 長期修繕計画の見直し | 3 ページ |
| 3 世田谷区マンション管理計画認定制度 ... | 3 ページ |
| 4 マンション管理状況届出制度 | 4 ページ |
| 5 マンションアドバイザー派遣制度 | 4 ページ |
| 6 学びの機会 | 5 ページ |
| 7 区からのお知らせ | 6 ページ |



世田谷区が発行する区内分譲マンション区分所有者の方向けの情報誌です。分譲マンションに関連する区の施策などのお役立ち情報を掲載しておりますので、是非ご一読ください。



アライグマンション



— 区分所有法等の改正を踏まえて —

■ 管理規約とは

管理組合や理事会の運営、総会の開き方、共用部分の使い方、管理費や修繕積立金の取扱いなど、マンションの管理に関する大切なルールを定めているものです。

分譲マンションは、一つの建物を多くの区分所有者で所有し、管理していく建物です。日々の管理や将来の修繕等の意思決定を円滑に進めるためには、管理規約を適切に整備しておくことが重要です。

■ マンション標準管理規約の改正

令和7年のマンション関係法の改正に伴い、国土交通省が管理規約のひな型として示している「マンション標準管理規約」が改正され、総会の招集手続き、定足数、決議要件などが見直されています。必要な対応はマンションごとに異なりますので、現在の管理規約について確認してみましょう。

(主な確認事項)

- 総会を招集する際の通知内容
- 総会の成立に必要な定足数
- 管理規約の変更など重要な事項を決める場合の決議要件
- 共用部分等に関する管理組合の対応方法 など



(管理組合役員等の本人確認も大切です)

区分所有者になりすました第三者が、管理組合や修繕委員会に入り込む事案が報告されています。今回の改正では、こうした事態を防ぐため、役員や専門委員への就任時の本人確認に関する考え方が追加されています。

国土交通省では、改正後のマンション標準管理規約のほか、改正内容や管理規約を見直す際のポイントをまとめた資料を公開しています。詳しくは、国土交通省ホームページや同封のパンフレットをご確認ください。

標準管理規約についての
国土交通省HPリンク➡



■ 相談窓口

管理規約の見直しは、管理組合が主体となって検討することが大切です。検討に当たっては、管理会社の協力を得るほか、マンション管理士などの専門家から助言を受けることも有効です。

世田谷区や東京都では、相談窓口を設けていますので、管理規約の内容や見直しの進め方でお困りの際はご利用ください。



世田谷区住宅相談の
HPリンク➡



東京都分譲マンション
総合相談窓口のHPリンク➡



2

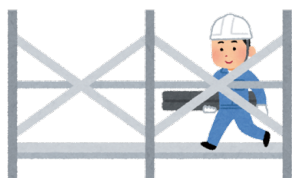
長期修繕計画の見直し

— 将来の修繕に備えるために —

分譲マンションでは、外壁、屋上、給排水設備、エレベーターなどの共用部分を、区分所有者全員で管理していく必要があります。建物や設備は年月とともに劣化するため、適切な時期に修繕を行うことが大切です。

長期修繕計画は、将来必要となる修繕工事の時期・内容・費用を長期的に見込み、修繕積立金の見通しを立てるための基礎となるものです。一度作成して終わりではなく、建物や設備の状況、工事費の変動、修繕積立金の収支などを踏まえ、定期的に見直していくことが重要です。

まずは、現在の長期修繕計画や修繕積立金について確認し、国土交通省の「長期修繕計画作成ガイドライン」や「長期修繕計画標準様式」等も参考にしながら、各マンションの状況に応じて見直しを進めていきましょう。



マンション管理に関する各種ガイドライン
についての国土交通省HPリンク➡



3

世田谷区マンション管理計画認定制度

「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、マンションの管理組合が作成した管理計画が一定の基準を満たす場合に、区から認定を受けることができる制度です。[2](#)の長期修繕計画の作成のほか、管理組合の運営や管理規約、管理組合の経理などについて認定の基準が定められています。

認定取得のメリット

- 良質な管理水準が維持され、市場評価の向上が期待される
- 住宅金融支援機構の「フラット35」や、「マンション共用部リフォーム融資」の金利優遇のほか、「マンションすまい・る債」の利率上乘せがある
- 認定マンションはWebサイトで公開されるため、買い手へのPRとなる など



管理計画認定制度のHPリンク➡



問い合わせ先 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎03-5432-2504

4

マンション管理状況届出制度

マンションが管理不全になることを予防するため、東京都の条例に基づき、区へ管理状況を届出することを義務づける制度です。届出において管理不全の兆候があった場合は、区がマンションへの調査や助言等を行い、改善を図っていきます。

対 象

昭和58年12月31日以前に新築された分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの。

- 区内対象マンションの大半から届出いただいておりますが、5年以内ごとに更新が必要となります。更新期限を迎えるマンションについては東京都及び区から順次ご案内を郵送していますので、更新の届出をお願いいたします。
- 正当な理由なく届出を行わないマンション等に対しては、必要に応じて立ち入り調査や指導・勧告を行うことがあります。
- 届出を行うと、**5**のマンションアドバイザー派遣制度を一部無料で利用することができます。

管理状況届出制度
のHPリンク➡



問い合わせ先 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎03-5432-2504

5

マンションアドバイザー派遣制度

マンション管理士などの専門家による講義や、具体的な相談に対するアドバイスを受けることができる制度です。

①管理や組合運営に関すること—マンション管理アドバイザー制度

A(講座編)、B(相談編)、C(支援編)の3つのコースに分かれており、要望に合ったテーマを選んで支援を受けられます。

②建替えや改修に関すること—マンション建替え・改修アドバイザー制度

A(入門編)、B(検討書作成)の2つのコースに分かれており、状況に合わせて支援を受けられます。



マンションアドバイザー派遣制度
のHPリンク➡



問い合わせ先 東京都防災・建築まちづくりセンター ☎03-5989-1453

マンション管理講座

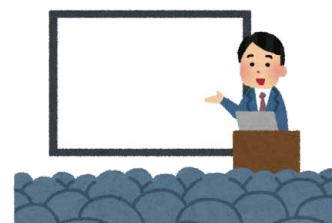
区が開催する分譲マンションの区分所有者などを対象とした学習会で、年に3回開催しています。建物の維持管理、修繕や建替え、管理組合の運営などのテーマについて、専門家(マンション管理士、建築士、弁護士など)が講演を行います。

講演後には東京都マンション管理士会世田谷支部のご協力のもと、マンション管理士による無料個別相談会を開催しています。

開催スケジュール

令和8年度第1回	日時	10月10日(土)午前予定
	会場	玉川せせらぎホール 第4・第5集会室
令和8年度第2回	日時	12月5日(土)午前予定
	会場	北沢タウンホール 第1・第2集会室
令和8年度第3回	日時	2月予定

過去の開催内容：マンションの法律問題について／マンション法改正について／マンション防災について など



マンション
管理講座
HPリンク➡



申込方法

区のおしらせ「せたがや」及び区のホームページにてご案内します。

問い合わせ先 世田谷区 都市整備政策部 居住支援課 ☎03-5432-2504

マンション交流会

区内に所在する分譲マンションの区分所有者及び居住者を会員とする団体で、会員が主体となって運営し、区はその活動を支援しています。

会員同士で交わり楽しみながら学び、日頃のマンション管理における悩み事の共有など情報交換をする場を提供しています。

イベントは年5回程度開催しており、区のおしらせ「せたがや」及び交流会のホームページにてお知らせしていますが、会員の方にはイベントの案内に加えてマンションに関する情報をメールで配信しています。

開催スケジュール

令和8年度第3回	日時	10月10日(土)午後予定
	会場	玉川せせらぎホール 第4・第5集会室
令和8年度第4回	日時	12月5日(土)午後予定
	会場	北沢タウンホール 第1・第2集会室
令和8年度第5回	日時	2月予定

過去の開催内容：長期修繕計画について／維持管理について／会員の事例発表・意見交換会 など



世田谷区マン
ション交流会
HPリンク➡



問い合わせ先 世田谷区マンション交流会事務局(居住支援課内) ☎03-5432-2504

宅配ボックス・置き配の活用について

—再配達を減らすためにできること—

宅配便の再配達が社会問題化するなか、宅配ボックスや置き配の活用が注目されています。再配達の削減による環境負荷の低減だけでなく、不在時でも荷物を受け取れるなど、居住者の利便性の向上にもつながります。

分譲マンションで導入を検討する際は、防犯面、共用部分の利用方法などを確認し、必要に応じて管理規約や使用細則にルールを定めることが大切です。国土交通省の通知や資料等も参考にしながら、管理組合で利用方法やルールについて話し合ってみましょう。



国土交通省HP→



区のおしらせ「せたがや」をマンション等の集合住宅に置いていただけませんか

区のおしらせ「せたがや」は、毎月1・15・25日(1月15日を除く)に発行している、暮らしに欠かせない情報や世田谷区が何に取り組んでいるのかをお届けする広報紙(区報)です。お住まいの方が、身近な場所で入手できますよう、ぜひご協力をお願いします。



対象者

集合住宅の所有者・管理者、管理組合(区分所有者・団地建物所有者の団体)の代表者

申込方法

オンライン手続き(区HP・二次元コード)、広報紙送付申込書(区HP・二次元コードにあり)を問い合わせ先へFAX・郵送・持参



問い合わせ先

世田谷区 政策経営部 広報広聴課

〒154-8504 世田谷4-21-27 ☎03-5432-2009 FAX03-5432-3001

住環境条例

—既存マンションの駐車台数を見直す制度があります!—

「世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例」改正(令和6年6月1日施行)により、規定の駐車施設の一部を、宅配便等の一時利用空間を設けることで、太陽光発電施設、電気自動車用充電施設等に変更することが可能となりました。ぜひご相談ください。



問い合わせ先

地域所管の各総合支所 街づくり課

※お問い合わせの際は、住環境条例届出時の副本をご用意いただくとスムーズです。

