

北区マンション管理適正化推進計画
(計画期間 令和5年4月～令和12年3月)

令和5年4月

北区マンション管理適正化推進計画 目次

第1章 計画の策定にあたって	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の性格と位置付け	2
3 計画の期間等	2
第2章 北区が目指すマンション居住の将来像	3
1 マンションを取り巻く状況	3
2 マンション実態調査	5
3 マンション居住の将来像	11
第3章 施策展開にあたっての基本方針	12
1 施策の基本的考え方	12
2 施策全体に共通する視点	13
第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開	14
【目標1】管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進	14
【目標2】管理状況届出制度等を活用した現状把握、支援策の検討	16
【目標3】管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成	18
第5章 計画の推進に向けて	19
1 推進体制の整備	19
2 計画の検証と見直し	19
(別紙1) 北区マンションの管理適正化指針	20
(別紙2) 北区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 管理計画の認定基準	21
(別紙3) 北区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管理 組合の管理者等に対し助言、指導及び勧告を行う際の判断基準	22
(別紙4) 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針	23
用語解説	31
(参考資料)	
マンションの管理の適正化の推進に関する法律(抜粋)	35
東京におけるマンションの管理の適正な管理の促進に関する条例(抜粋)	38

第1章 計画の策定にあたって

1 計画策定の背景と目的

マンションは、北区民の主要な居住形態として広く普及しており区民に不可欠な生活の基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素となっている。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。

こうした事態を引き起こすことなく、安心して暮らし続けられる住環境を形成するためには、長期的な視点に立って、マンションの適正な管理を推進し、北区民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくことが重要である。

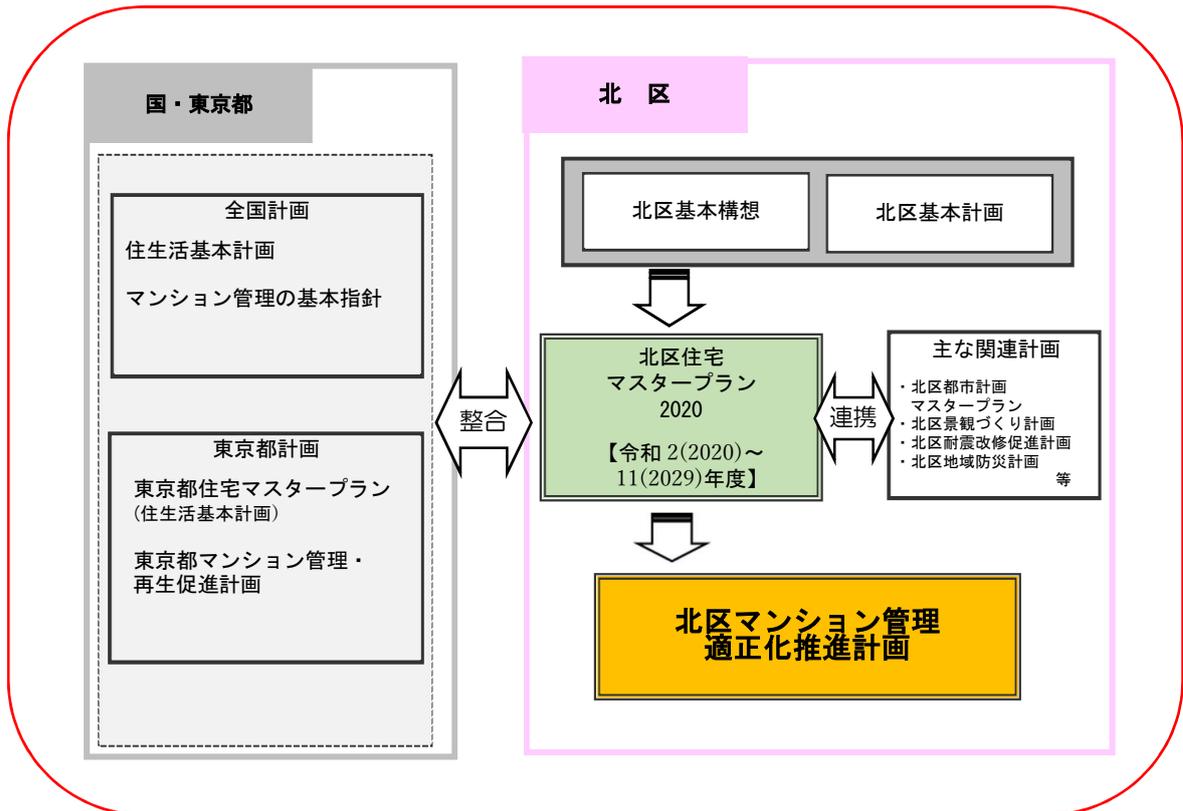
令和2（2020）年6月にはマンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が公布され、本法律で改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理法」という。）により、区市等がマンション管理適正化推進計画を作成し、管理組合が作成するマンションの管理計画の認定を実施することが可能となった。

マンション管理法の目的の実現に向けて、施策を具体化し、目標を設定するとともに、国や東京都、関係団体など多様な主体と連携を図り、施策を推進するため、本計画を策定する。

2 計画の性格と位置付け

本計画は、マンション管理法第3条の2第1項の規定に基づいて策定するものであり、北区住宅マスタープラン2020を上位計画とし、マンションの管理施策に関する分野別計画として位置付ける。

また、北区域内におけるマンションの管理の適正化に向けた基本的施策を具体化し、推進するための計画である。



3 計画の期間等

本計画は、令和5（2023）年度から令和11（2029）年度までとする。
なお、必要に応じて、計画内容を適宜見直す。

第2章 北区が目指すマンション居住の将来像

1 マンションを取り巻く状況

- 北区の人口は、35万5千人を超え、今後もしばらくは増加を続けるものの、令和18（2036）年頃をピークに減少すると予想される。

【総人口の推移】



出典：令和3年度北区人口推計調査報告書

- 令和3（2021）年には約24%であった高齢化率（人口に占める65歳以上の割合）は、今後、概ね横ばいで推移すると予想されているが、人口の減少時期にあわせて、高齢者数は増加すると考えられる。

【年齢3区分別人口の推移】

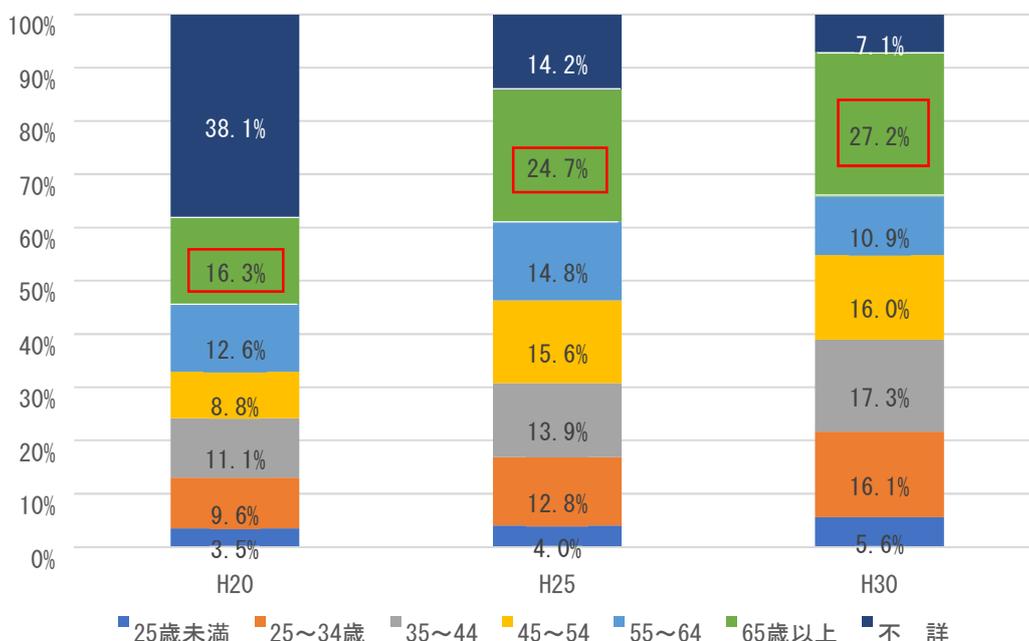


出典：令和3年度北区人口推計調査報告書

- 国が平成30（2018）年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が62.8%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の17.1%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきている。

- 永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいる。平成25（2013）年の住宅・土地統計調査によれば、世帯主の年齢が65歳以上の割合は、24.7%であり、平成20（2008）年調査の16.3%から大きく増加し、平成30（2018）年でも増加傾向になっている。

【共同住宅における家計を支える者の年齢別主世帯数の推移】



また、平成30（2018）年調査を建築年代別に見ると、古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、昭和55（1980）年以前に建てられたマンションでは5割を超えている。

【共同住宅における家計を支える者の年齢別築年別の主世帯数】

年	(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)
	総数	25歳未満	25~34歳	35~44歳	45~54歳	55~64歳	65歳以上	不詳	65歳以上の割合 (G) / (A)
1970年以前	7,930	440	680	570	910	810	4,410	100	55.6%
1971~1980年	21,910	310	1,220	2,390	3,360	2,340	11,810	480	53.9%
1981~1990年	20,820	770	2,840	4,070	3,110	2,970	6,440	610	30.9%
1991~2000年	22,580	1,050	3,370	4,380	4,170	4,310	4,900	410	21.7%
2001~2010年	27,970	1,390	5,460	6,330	6,300	2,640	5,190	650	18.6%
2011~2015年	15,590	960	5,320	3,700	2,080	910	2,100	510	13.5%
2016~2018年9月	6,540	1,080	2,110	1,390	610	240	1,100	-	16.8%

出典：平成30年住宅・土地統計調査

- 北区住宅マスタープラン2020基礎調査では、当区の建築物の建て方別の割合では共同住宅が74%と最も多く、マンションは、区民の主要な居住形態として広く普及していると考えられ、必要不可欠な生活の基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素となっている。また、平成13（2001）年に実施した分譲マンション実態調査では、新耐震基準適用前の昭和56（1981）年より古いものが全体の約2割を占めるなど、高経年マンションの数が多く存在する結果となっている。東京都のマンション実態調査によれば、高経年マンションほど、居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発となる傾向が見られる。

2 マンション実態調査

■マンション実態調査の概要

令和4（2022）年度にマンション実態調査を行った。

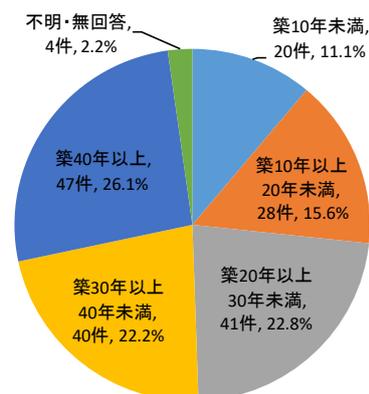
その結果、調査票の回収率は18.8%（180件/957件）であった。

実施主体	北区 まちづくり部 住宅課
内容	管理組合の活動状況、課題等 ※登記情報等から区分所有情報を抽出し、対象マンションに調査票を郵送（一部現地調査）
期間	令和4年8月～10月
郵送対象	二以上の区分所有が存する建物で、人の居住の用に供する専用部分が6戸以上あるもの

■マンション実態調査の主な結果

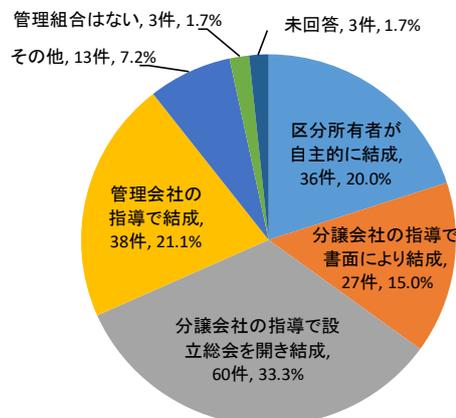
○築年数

マンションの築年数は、「築40年以上」が47件（26.1%）で最も多く、次いで「築20年以上30年未満」が41件（22.8%）、「築30年以上40年未満」が40件（22.2%）と、築30年以上が回答の約半数を占めている。



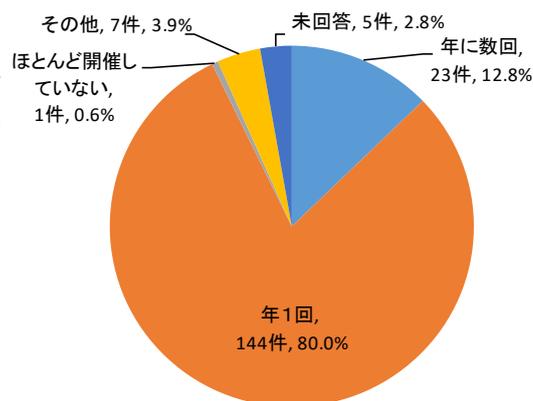
○管理組合の設立経緯

管理組合の設立経緯は、「分譲会社の指導で設立総会を開き結成」が60件（33.3%）で最も多く、次いで「管理会社の指導で結成」が38件（21.1%）、「区分所有者が自主的に結成」が36件（20.0%）となっている。



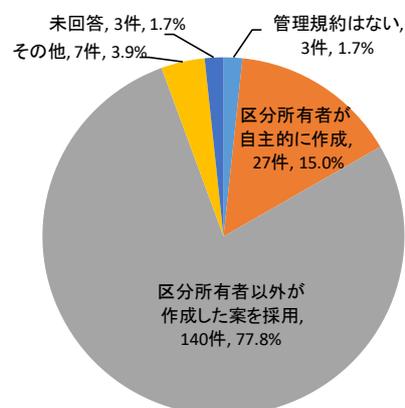
○管理組合の集会（総会等）開催頻度

管理組合の集会（総会等）の開催頻度は、「年1回」が144件（80.0%）で最も多く、次いで「年に数回」が23件（12.8%）となっている。



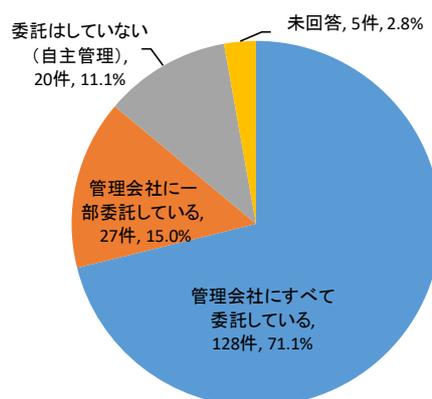
○管理規約の作成

管理規約の作成は、「区分所有者以外が作成した案を採用」が140件（77.8%）で最も多く、次いで「区分所有者が自主的に作成」が27件（15.0%）となっている。



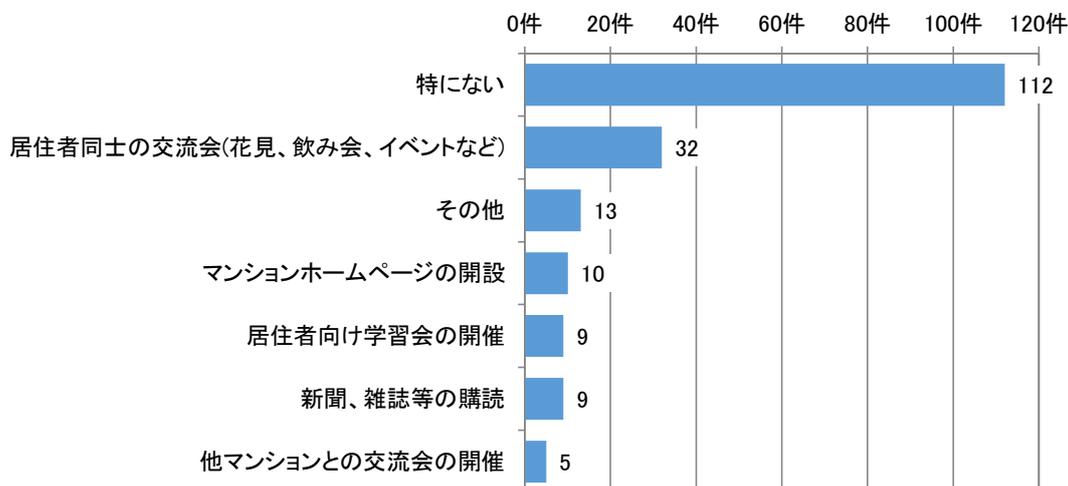
○管理体制

管理体制は、「管理会社にすべて委託している」が128件（71.1%）で最も多く、次いで「管理会社に一部委託している」が27件（15.0%）、「委託していない（自主管理）」が20件（11.1%）となっている。



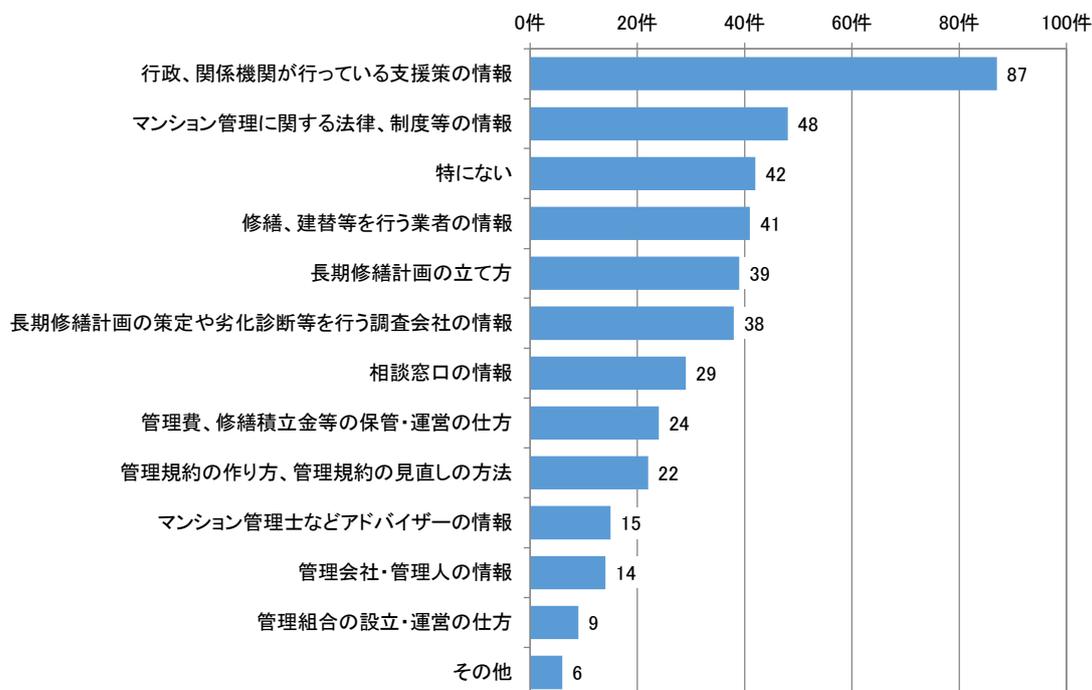
○管理組合としての取り組み

管理組合としての取り組みは、「特にない」が112件で最も多く、次いで「居住者同士の交流会（花見、飲み会、イベントなど）」が32件、「その他」が13件となっている。



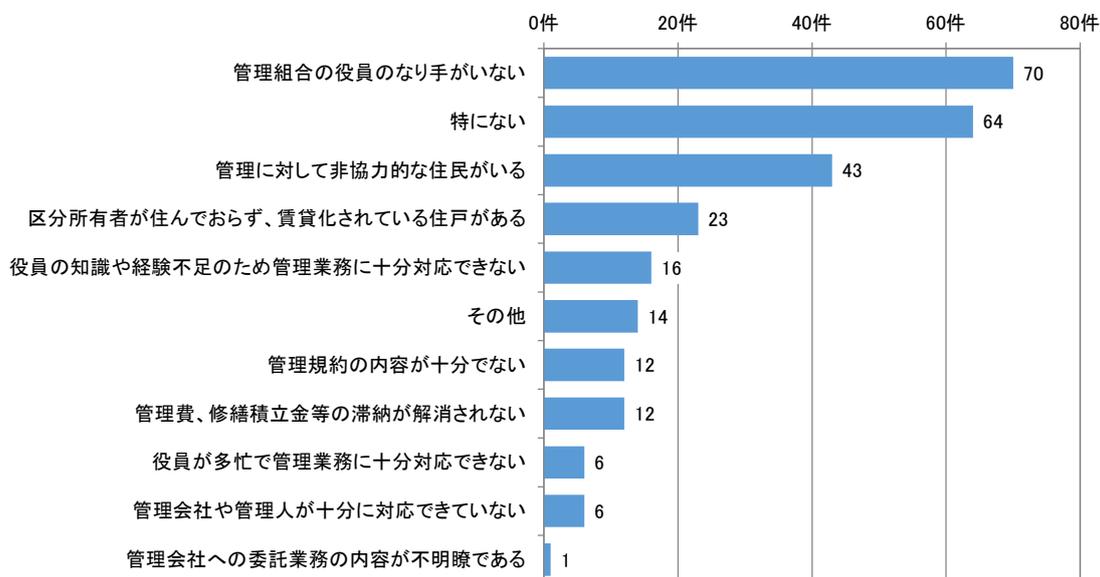
○マンションの運営管理において必要な情報

マンションの運営管理において必要な情報は、「行政、関係機関が行っている支援策の情報」が87件で最も多く、次いで「マンション管理に関する法律、制度等の情報」が48件、「特にない」が42件となっている。



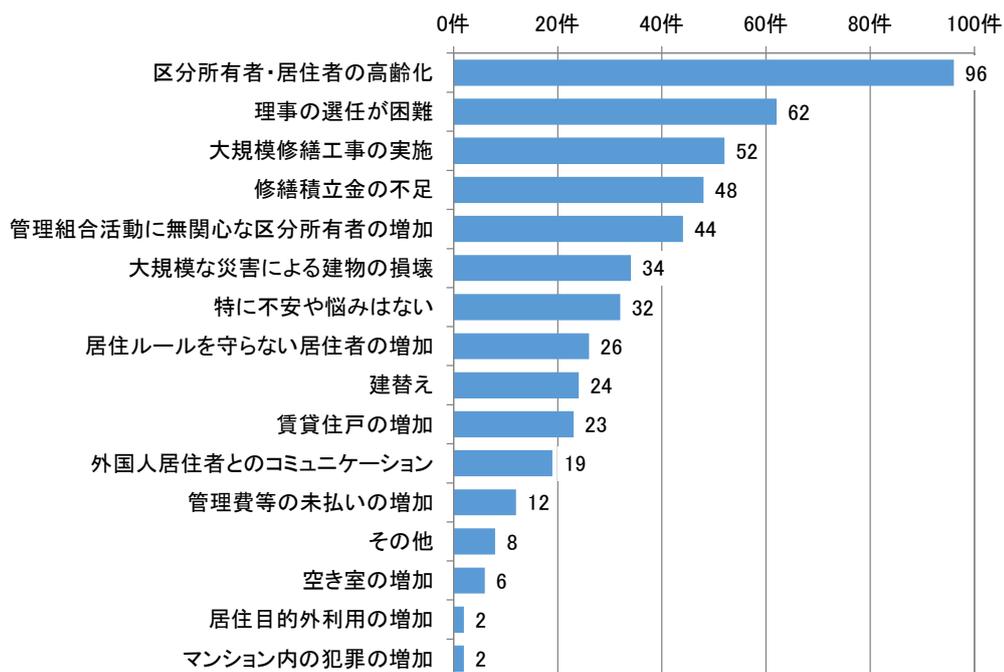
○マンション管理上の問題点

マンション管理上の問題点は、「管理組合の役員のなり手がいない」が70件で最も多く、次いで「特にない」が64件、「管理に対して非協力的な住民がいる」が43件となっている。



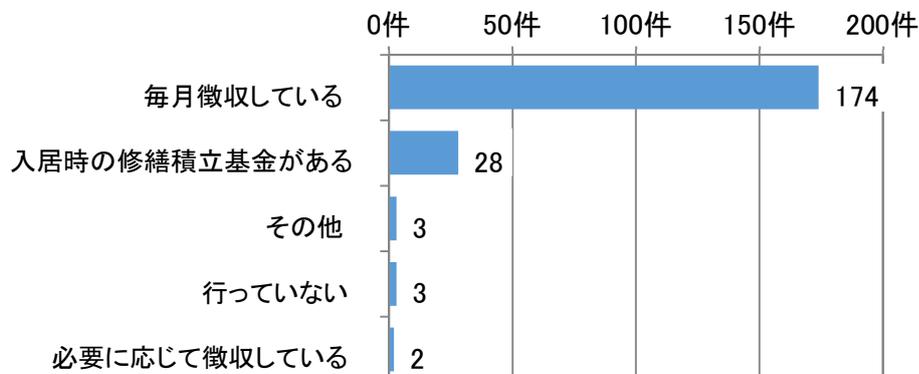
○マンション管理上の不安・悩み

マンション管理上の不安・悩みは、「区分所有者・居住者の高齢化」が96件で最も多く、次いで「理事の選任が困難」が62件、「大規模修繕工事の実施」が52件となっている。



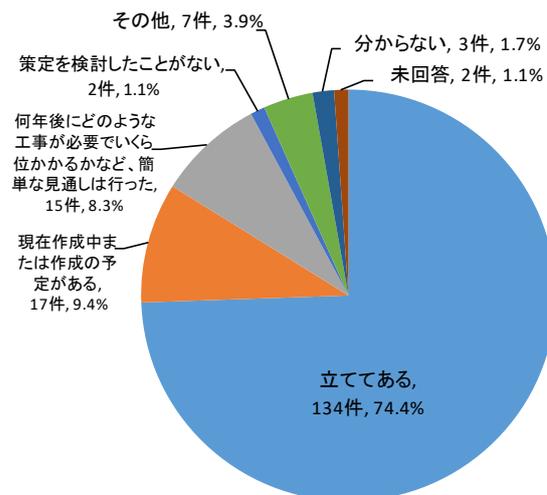
○修繕積立金の有無

修繕積立金の有無は、「毎月徴収している」が174件で最も多く、次いで「入居時の修繕積立基金がある」が28件となっている。



○長期修繕計画の有無

長期修繕計画の有無は、「立ててある」が134件（74.4%）で最も多く、次いで「現在作成中または作成の予定がある」が17件（9.4%）、「何年後にどのような工事が必要でいくら位かかるかなど、簡単な見通しは行った」が15件（8.3%）となっている。



■マンション実態調査からの課題等

- 「管理規約の作成」は「区分所有者以外が作成した案を採用」が最も多くなっており、また「管理体制」についても「管理会社にすべて委託している」が多い傾向となっている。このような状況が長く続くことで、マンションの修繕計画やマンションの利用に関する日々の相談等がすべて管理会社に任されることとなり、管理組合等の活動が停滞する可能性がある。
一方で、マンションの管理は、「管理会社にすべて委託している」という回答が多いものの、委託せずに自主管理しているマンションや一部のみを委託しているマンションも2割強存在していることから、建物や設備に関する技術的知見を有する専門家やマンション管理会社等の支援が必要となる。
- マンションによって管理・運営方針は異なることから、管理組合の運営状況の実態に応じた施策を展開することが求められる。そのために、定期的にマンション管理組合の実態を調査する必要がある。
- 「築年数 40 年以上」と「築年数 30 年以上 40 年未満」が回答の半数を占めていることから、建物や付帯設備の高経年化が今後も進行していく。
- 「修繕積立金」は「毎月徴収している」という回答が多く、「長期修繕計画」についても「立てている」という回答が多い傾向となっている。しかしながら、マンションは築年数が経過するほど、必要な修繕等の維持管理に要するコストが増加していくため、実態としては建物の高経年化や、積立金等の不足、必要経費の増加による修繕の未実施等の問題を抱えるマンションが増加していく可能性がある。
- 区分所有者等の高齢化が進むことで、新たに区分所有者等となる若い世代との間にマンション管理に関する世代間格差が生じる可能性があり、また管理組合活動に無関心な区分所有者等の増加や建物や設備に関する修繕資金の増額から、マンション管理に関する区分所有者等同士の間での価値観の格差も生じる可能性がある。今後、マンションの円滑な管理を促進するためには、区分所有者等または入居者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みが求められる。
- アンケートの結果から、回答のあったマンションについては、ほとんどが管理会社と契約していたが、回答のないマンションについては実態をつかめていないことから、実態が分からないマンションについて個別に啓発活動を図っていくことが必要になる。

3 マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、中長期的視点に立ってマンション施策を推進するため、目指すべきマンション居住の将来像を設定する。

- マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する調査や助言、専門家派遣などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されている。
- 地域包括ケアシステムや子どもを安心して産み育てられる環境が整備された社会でマンション内のコミュニティはもとより、地域との良好な関係が築かれている。
- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士等の専門家や自治体の支援も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に、自主的に取り組んでいる。
- 管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っている。
- マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化している。一方で、外部の専門家を活用した管理方式などが普及するとともに、ICT等の導入による合理的な管理が行われている。
- 北区では人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な区民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。



第3章 施策展開にあたっての基本方針

1 施策の基本的考え方

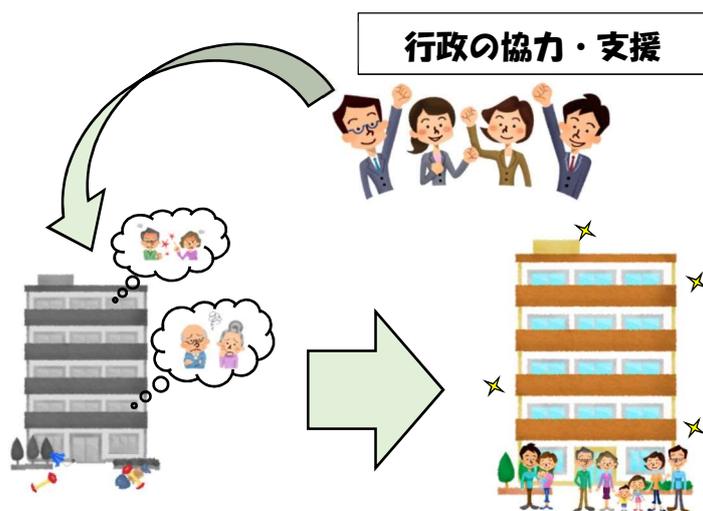
マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成された管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本である。

一方で、マンション管理に係る意思決定には、価値観や経済状況等が異なる区分所有者等間の合意形成が必要であるが、区分所有者等の多くは専門的知識が不足しているなどの課題がある。特に、マンションは戸建住宅と比較してその規模が大きいため、管理不全に陥っている又はその兆候がある、耐震性が不足している等、その状態を放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。

また、マンションは、北区内における主要な居住形態として広く普及し、区民に不可欠な生活の基盤並びに地域社会を構成する重要な要素となっており、まちの活力・魅力の形成及び居住環境の維持・向上とも密接に関連するなど、地域のまちづくり、良質な市街地環境やコミュニティの形成にとって重要な存在にもなっている。

したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性、公益性の観点から重要であり、特に周辺の市街地環境にとって大きな影響を及ぼすリスクがある場合には、行政としても改善に向けて強く働きかけることが必要である。

このため、行政が適切に関与し、将来像を実現していくために、マンションの適正な管理の促進に係る施策の積極的な展開を図るものとする。



2 施策全体に共通する視点

基本的考え方やマンションの管理を取り巻く状況、マンション実態調査結果等を踏まえ、以下の視点に留意して、マンションの適正な管理の促進に係る施策を推進する。

（管理組合の活性化）

- 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加等が見込まれる中であっても、管理組合が機能低下を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら、自主的に適正な管理、社会的機能の向上や再生に取り組むよう誘導する必要がある。
- マンションの適正な管理に取り組むには、法律、技術などの専門的な知識が不可欠であり、専門家や関係団体等と連携して、管理組合等への普及啓発や支援を行う。

また、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（以下「都マンション管理条例という」。）による管理状況届出制度などにより、管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、必要な助言や支援を行うなど、管理組合の活性化を図っていく。

（市場機能の活用）

- マンションは、市場において取引され、資産価値が評価されるものであるため、管理が良好なマンションや適切な改修等が施されたマンションが高く評価され、資産価値の維持向上につながるよう、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要である。
- マンション管理法に基づく、適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取組を促していくため、管理計画認定制度の実施や周知、消費者への普及啓発などに取り組んでいく。

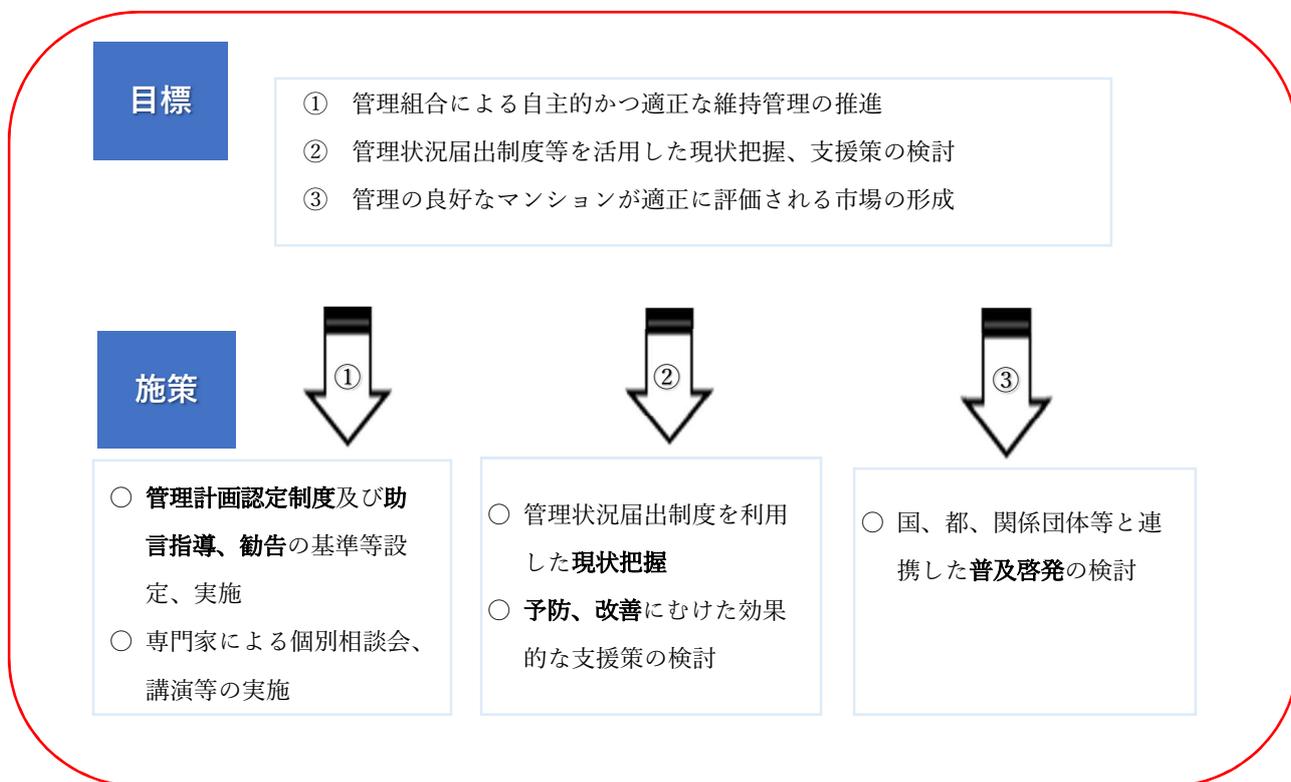
（地域との連携等）

- マンション居住者と周辺の住民との連携を図ることは、都市における良好なコミュニティの形成上で重要であるとともに、防災防犯等、災害への対応においても大変有効である。

また、将来、周辺敷地と一体的にマンションの再生を図ることが有効な場合もあり、その際の合意形成を円滑に進めるためにも、日頃からマンション居住者と周辺住民とが良好な関係を築いていることが重要である。

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

マンションの適正な管理の推進について、3つの目標を設定し、その実現に向け、具体的な施策を推進していく。



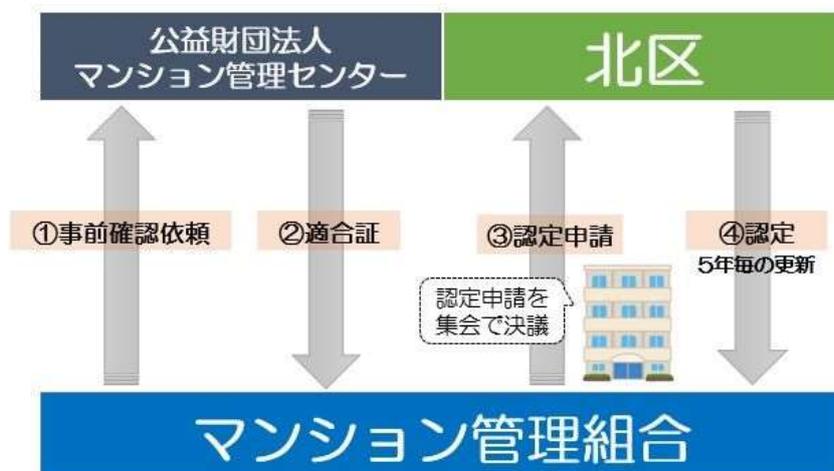
【目標1】 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本であるが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化や賃貸への転用の進行等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。

管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家やマンション管理業者等と連携して、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していく。

■管理計画認定制度の推進

- マンション管理法に基づき、管理計画の認定事務（別紙2による基準による認定）を実施するとともに、管理計画認定制度についての周知を図る。



管理計画認定制度の概要

■指針の制定、普及促進及び活用

- 北区は、マンション管理法第3条の2第2項第4号に基づく北区マンション管理適正化指針（以下「指針」という。）を別紙1のとおり東京都が定める都道府県等マンション管理適正化指針と同様のものとして定める。

また、マンション管理法第5条の4の管理計画の認定をする際の基準として指針に定める事項は、別紙2のとおりとする。

なお、国が定めるマンション管理適正化指針及び指針に基づきマンション管理法第5条の2の規定により、助言、指導等を行う場合の指針は、別紙3のとおりとする。

- 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に向けて、指針を普及させるためのパンフレットについて、広く管理組合や区分所有者等への配布などを行い、積極的な周知を図る。
- マンション管理法に基づき、管理状況に応じて助言、指導等を行う際に、指針を活用することにより、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。

■マンション管理士等の専門家の活用促進

- 管理組合の円滑な運営を図る上で、管理業務を受託するマンション管理業者のほか、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を活用することも大変有効であり、東京都が作成したマンション管理ガイドブック等により、管理組合の運営において専門家を効果的に活用するよう促していく。

- マンション管理士の団体と連携し、マンションの適正な管理を促進する施策の実施を通じて、管理士の実務経験の蓄積を図るとともに、支援を必要とする管理組合等に十分に対応できる体制を整備する。



令和2年度分譲マンション管理無料セミナー

■設計図書・修繕履歴等の保管の徹底

- 設計図書や修繕履歴の保管に当たり、マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であることから、東京都作成マンション管理ガイドブックにより、普及促進を図る。

【目標2】 管理状況届出制度等を活用した現状把握、支援策の検討

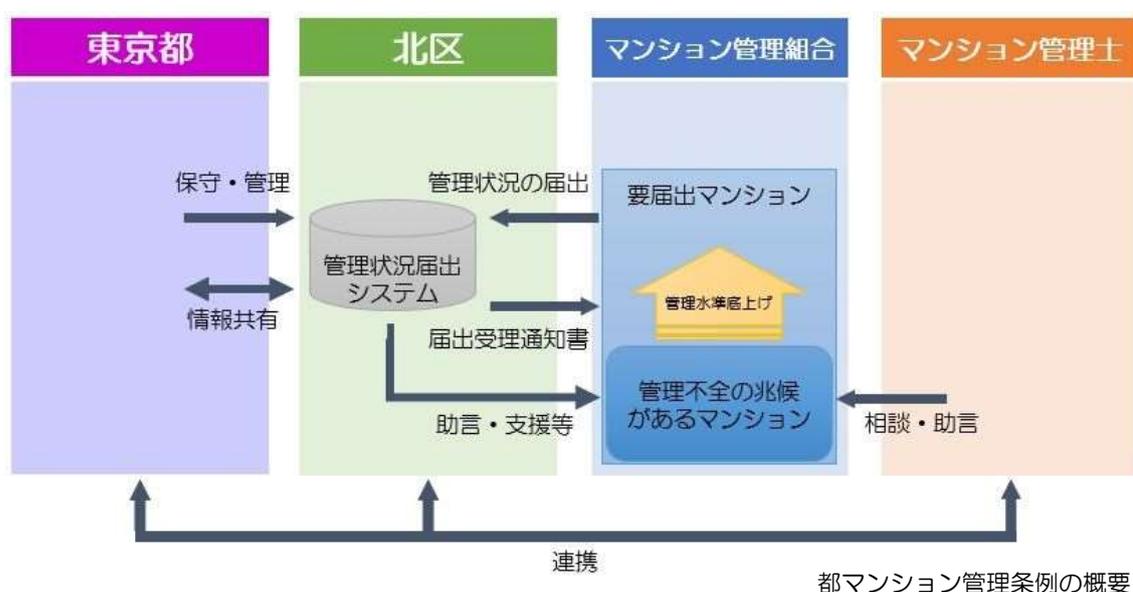
建物の老朽化や居住者の高齢化等が進行するなか、現状を放置すれば、今後管理不全に陥るマンションは増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。

管理不全の予防、適正管理の促進に向けて、管理組合を支援するため、現状を把握する必要があるため、都マンション管理条例に基づく届出制度を活用し、区内のマンションの管理状況の把握を着実に進める。

■管理状況届出制度の運用

- パンフレット等を活用し、都マンション管理条例に基づく管理状況届出制度について普及啓発を図る。

- 管理組合等が届出について気軽に問合せができるよう、東京都が設置している分譲マンション総合相談窓口を活用、周知する。
- 都マンション管理条例に基づき、管理状況に応じて助言、指導等を行う際に、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。
- 都マンション管理条例に基づく届出を行っていないマンションに対して指導等を行うことで、適切に届出を促し、区内のマンションの管理状況の把握につなげていく。



■管理不全の予防・改善に向けた支援等

- 届出によって把握した管理状況に応じて必要な支援を行うため、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援策について検討する。
特に、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討する。

【目標3】 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

マンションの管理に関する情報が購入希望者に円滑に提供されることは、消費者の保全を図り、取引が適正に行われるための重要な前提であると同時に、管理組合や区分所有者にとっても、管理情報を開示・提供することによって、管理状況が市場で適切に評価され、資産価値の維持向上につながれば、適正な管理を行っていく上でのインセンティブになる可能性がある。

マンション管理法に基づく管理計画認定制度の実施や制度の周知、管理の重要性等に係る消費者への普及啓発等により、適正な管理の実施につながるよう、市場の環境整備に取り組む。

■消費者等への普及啓発

- マンションの管理情報が購入希望者に的確に提供されるためには、管理組合や事業者側の取組と併せて、マンションを売買する消費者側の意識、知識の向上を図ることも重要であり、国や東京都が作成したガイドブック等を活用し、関係団体等とも連携して、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方、管理計画認定制度、マンションみらいネットや東京都優良マンション登録表示制度等について普及啓発を図る。



マンション管理ガイドブック（東京都作成）

第5章 計画の推進に向けて

1 推進体制の整備

施策の推進に向けて、国や東京都、専門家等、関係者相互の連携強化を図る。また、施策に従事する行政職員を対象とした研修への参加、東京都の開催する連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、ノウハウの蓄積・継承を図っていく。



2 計画の検証と見直し

今後、社会経済状況の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられる。

このため、本計画については、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。

また、上位計画である北区住宅マスタープラン2020（令和2年3月策定）の計画期間の終期を合わせることで、検証等効率的な運用を図る。

（別紙1）北区マンション管理適正化指針

（別紙2）北区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管理計画の認定基準

（別紙3）北区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管理組合の管理者等に対し助言、指導及び勧告を行う際の判断基準

（別紙4）東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

北区マンションの管理適正化指針

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2項第4号の規定に基づく北区マンションの管理適正化指針は、東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針（令和元年東京都告示第648号）（別紙4）と同様の内容とする。また、法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準は、別紙2のとおりとする。

なお、北区マンションの管理適正化指針及び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（令和3年国土交通省告示第1286号）において定めるマンション管理適正化指針に基づき、法第5条の2の規定により管理組合の管理者等（同条に規定する管理組合の管理者等をいう。）に対し、助言、指導及び勧告を行う場合の判断の基準は別紙3のとおりとする。

北区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管理計画の認定基準

法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定基準は、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（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ヶ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在て決議されていること
- (2)長期修繕計画の作成または見直しが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、組合員名簿及び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)北区マンションの管理適正化指針に照らして適切なものであること

北区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管理組合の
管理者等に対し助言、指導及び勧告を行う際の判断基準

法第5条の2の規定により管理組合の管理者等（同条に規定する管理組合の管理者等をいう。）に対し助言、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1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、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。

東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

第1章 総則

第1 制定の趣旨

この指針は、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（平成31年東京都条例第30号。以下「条例」という。）第4条第2項の規定に基づき定めるものであって、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンション周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図るため、マンションの管理の主体である管理組合が、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者による条例第6条から第8条までの規定の趣旨を踏まえた協力並びにその他のマンションに関わる者の協力の下、行政の助言や支援を受けながら、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施する際の具体的な指針となるものである。

第2 用語の定義

この指針における用語の意義は、条例及び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施行規則（令和元年東京都規則第74号。以下「規則」という。）の例による。

- 2 この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
- (1) 理事 管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務を担当するものをいう。
 - (2) 監事 管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告するものをいう。
 - (3) 役員 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）及び監事をいう。
 - (4) 理事会 理事により構成される管理組合の業務の執行機関をいう。

第3 実施の主体

管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動に際し、この指針に示す事項に取り組むよう努める。

第2章 管理不全を予防するための必須事項

第4 管理組合の運営体制の整備

マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が、マンションの管理の主体として、管理組合の運営を適正に

行うことが必要である。

- 2 管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら、区分所有者等の合意に基づいて行うことが必要である。
- 3 管理組合は、自ら主体的に継続的な活動を行っていくために、次に掲げる事項について取り組むことが重要である。
 - (1) 居住実態に即した管理規約を保持していること。
 - (2) 適切な理事会運営を担保する細則を定めていること(ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときを除く。)
 - (3) 事故や自然災害等に対応できる体制を整えていること。
 - (4) 居住者間の良好なコミュニティの形成に取り組むこと。
- 4 マンション管理には、専門的な知識も必要となることから、マンション管理業者への委託、マンション管理士等の専門家の効果的な活用について検討するとともに、行政の助言や支援を受けることも考えられる。

第5 管理者等

区分所有者等は、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条に規定する管理者（区分所有法第 49 条第 1 項に規定する管理組合法人の理事を除く。）を選任することが必要である。

- 2 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、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。

第6 管理規約

管理組合は、マンション管理の最高自治規範である管理規約やこれに基づく細則（以下「管理規約等」という。）が、居住者の行動規範（住まい方のルール）として遵守され、マンションを取り巻く社会環境の変化等に即したものとなるよう、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

- (1) 居住実態を踏まえた自主的な管理規約等とすること。そのため、管理規約等の点検に努め、法令等や標準管理規約（平成 29 年 8 月 29 日付国土動指第 27 号・国住マ第 33 号等）の改正等のマンション管理を巡る状況の変化が生じた場合や不衡平な規定の存在が明らかになった場合等において、必要に応じて管理規約等を改正すること。
- (2) 専有部分及び共用部分の使用法並びに理事会の運営等に関し、必要に応じ細則を設けること。
- (3) 管理規約等の原本を保管し、保管場所を掲示するとともに、改正理由等を時系列に整理しておくこと。

- (4) 管理規約等が遵守されるよう、広報活動、コミュニティ活動等による継続的な取組を行うこと。
- (5) 区分所有権の移転等の際し、区分所有者等又は区分所有者等からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等の利害関係人から、管理規約や総会議事録、会計帳簿、長期修繕計画書等の管理組合の財務・管理に関する情報の開示を求められた場合の開示する情報の範囲や方法について定めておくこと。
- (6) 管理規約等の違反者への対応を定めておくこと。

第7 総会の開催等

管理組合は、総会が管理組合の最高意思決定機関であることを踏まえ、区分所有者等全員による議決権の行使や総会運営の透明性の確保に向けて、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

- (1) 少なくとも年1回、総会を開催すること。
 - (2) 緊急を要する場合を除き、総会の開催の通知に先立ち、開催予定日が明らかになり次第、掲示板等で開催の予定日時を周知すること。
 - (3) 重要な案件について、事前説明会、アンケート等による意見聴取に努めること。
 - (4) 総会の開催の通知に当たっては、出席・欠席の確認書のほか、議案に係る議決権行使書及び委任状を添付すること。
 - (5) 総会の終了後、早期に議事の内容について整理・確認し、議事録を作成すること。
 - (6) 総会の議事録は、適宜戸別配布を行うとともに整理・保管し、区分所有者等又は利害関係人からの書面による請求に対し随時閲覧できる状態にするなど、情報の透明化及び共有化を図ること。
- 2 管理組合は、円滑な組合活動を行うため、次に掲げる事項について取り組むことが重要である。ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときは、(2)及び(3)の限りでない。
- (1) 管理組合は、総会の決議により役員を選任すること。また、選任された役員は、それぞれの職務を誠実にを行うこと。
 - (2) 管理組合の業務執行を決定するため、理事会を置くこと。
 - (3) 管理組合は、少なくとも2か月に1回定期的に理事会を開催すること。
その運営に当たり、安定性、公正性及び自立性を確保するため、基本的な事項を管理規約に、管理規約に定めのない事項及び補足する事項を細則に定めること。
 - (4) 管理規約には、管理組合の役員に関して定めること。定める事項の例としては、役員の資格、欠格条項、利益相反取引の防止、役員を選任方法、役員の任期と管理運営の継続性を確保していくための措置、役員に欠員が生じた場合の措置、理事の職務、監事の職務及び理事会への関与（ただし、理事会を設けない場合を除く。）が挙げられる。

第8 管理費

管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理費として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定め、適切に使用することが必要である。

第9 修繕積立金

管理組合は、マンションの維持保全の実態に応じ、修繕積立金として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めることが必要である。

また、修繕積立金は、管理費とは区分して経理することが必要である。

- 2 修繕積立金の設定に当たっては、特に、経年による劣化に対応するため、長期修繕計画に定められている修繕工事を実施できるよう、必要な金額を積み立てておくことが重要である。

なお、長期修繕計画の見直しに合わせて、必要に応じて積立方式等の資金計画を見直すことが重要である。

第10 修繕の計画的な実施

管理組合は、計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応じて最適な実施方法等を検討の上、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公正かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。

- (1) 計画的な修繕工事の実施に向けた専門委員会の設置
- (2) 計画的な修繕工事の実施体制
- (3) 計画的な修繕工事の内容・仕様
- (4) 計画的な修繕工事を実施する業者の選定方法
- (5) 計画的な修繕工事に要する費用の調達方法
- (6) 計画的な修繕工事に関する履歴の保管方法
- (7) 長期修繕計画への反映

第3章 適正な管理を行う上で重要な項目

第11 長期修繕計画

管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全を図るため、建物・設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行うことが重要である。

第12 出納・会計処理

管理組合は、適正な資金管理、公平な負担と使途の透明性の確保を図るため、次に掲げる事項に関する規定を細則に定めることが重要である。

- (1) 出納・会計に係る処理基準及び管理費の具体的な支出内訳
- (2) 修繕積立金の運用方法
- (3) 会計処理及び財産状況の監査の方法

第13 滞納防止・滞納処理

管理組合は、管理規約等にあらかじめ滞納者に対する措置を定め、区分所有者等に対し周知しておくとともに、滞納が発生した場合は、滞納管理費等に消滅時効があることも踏まえて、迅速に取り組むことが重要である。

第14 区分所有者等の名簿

管理組合は、区分所有者等への平常時における連絡に加え、火災、地震、風水害等、緊急時の迅速な対応を行うため、次に掲げるものを常備するとともに、(1)及び(2)の名簿は常に最新の情報に更新しておくことが重要である。

- (1) 区分所有者等名簿(非居住者を含む。)
- (2) 居住者名簿及び避難行動要支援者名簿
- (3) 名簿の取扱いに関する規程

第15 耐震化対策

管理組合は、建築確認済証の交付年月日が昭和56年5月31日以前の建物については、耐震性が不足している可能性があるため、マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成に向け、区分所有者等に対して、その重要性について説明し、次に掲げる事項に留意しながら、耐震化対策に取り組むことが重要である。

- (1) 専門委員会の設置や専門家の活用等、計画的な実施に向けた検討体制を確保すること。
- (2) 耐震診断、耐震設計及び耐震補強工事に係る費用負担その他住戸への影響等について、区分所有者等の理解を十分に得ること。
- (3) 構造面における耐震化対策だけにとどまらず、設備に関する耐震対策も行うなど、総合的な視点で耐震化を進めること。
- (4) 耐震診断の結果、耐震性が不足しているにもかかわらず、早期に耐震補強工事を実施することが難しい場合は、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること。

第16 マンションに関する情報等の保管

管理組合は、マンション管理業者と連携を図りつつ、次に掲げるものについて、主体的に情報を整備し、保管するよう取り組むことが重要である。

- (1) 管理規約、細則、総会議事録、理事会議事録、長期修繕計画、設計図書及び修繕等の履歴情報等の書類

- (2) 会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿その他帳票類
- (3) 管理組合の財務・管理に関する情報
- (4) マンション共用部分の点検や調査・診断等を行った時に作成・提供される書類等
- (5) 専有部分の修繕等に関する工事の書類等

第4章 マンションの社会的機能を向上する取組

第17 防災対策

管理組合は、火災、地震、風水害等に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが望ましい。

- (1) 総会や理事会で意思決定ができない場合や緊急に専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備
- (2) 自主防災組織の設置
- (3) 防災マニュアルの作成
- (4) 屋内の避難場所の確保
- (5) 防災用備蓄倉庫の設置
- (6) 地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理
- (7) 飲料水及び非常用食糧の確保等
- (8) 避難行動要支援者の把握
- (9) 防災訓練の実施
- (10) 火災・地震保険の加入

第18 住環境の維持

マンションにおける快適で安全な住生活を維持し、また向上させていくためには、防犯や防災、衛生、景観等、良好な住環境を維持していくことが重要であることから、管理組合は、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

- (1) 良好な住環境の維持のために必要なルールの整備すること。
- (2) 防犯性の高いマンションとするため、居住者の安全を確保する対策の充実を図ること。
- (3) バリアフリーの観点から共用部分の維持管理・点検の仕組みを整えること。
- (4) 法令等による緑化や駐車場附置等の基準を遵守するため、外構の維持管理・点検を行うこと。
- (5) 省エネルギーの観点から、共用部分について、照明のLED化や断熱性能の向上等の検討を行うこと。
- (6) 地域の安心・安全の確保や住環境の維持のために行政が行う施策に協力すること。

第19 居住者コミュニティ・地域コミュニティ

管理組合は、マンションにおける快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営を確保していくため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

- (1) 快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営の確保のために必要なルールを整備すること。
- (2) 継続的に居住者間のコミュニティの形成を図ること。
- (3) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に係る活動に関して、行政や地域コミュニティとの連携を図ること。

第5章 その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項

第20 マンション管理業者への委託等

管理組合は、マンション管理業者に管理を委託する場合は、マンション管理業者と良好な関係を構築し、自律的な運営をしていくため、その委託に当たり、自主的に委託内容を決め、内容の透明性を確保するとともに、事前に区分所有者等間の合意を得るものとする。

第21 外部専門家の活用

管理組合は、外部の専門家に対し、管理組合の管理者等又は役員への就任を依頼する場合は、利益相反等に注意し、管理業務の委託や工事の発注等について、ルールを整備しておくことが望ましい。

- 2 外部の専門家を管理者等とする場合、当該専門家は、その判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険に加入していることが望ましい。

第22 専有部分への対応

専有部分の管理は、区分所有者等が自ら行うことになるが、管理組合は、リフォーム等の実施、区分所有権の売買、専有部分の貸与、長期不在住戸への対応、災害・事故等の緊急時の立入りなどに関するルールや手続について明確にしておくことが望ましい。

第23 マンションに関する情報等の開示

管理組合は、売買時における管理組合の運営・財産状況等、管理に係る情報を、購入予定者等に対して可能な限り購入検討時期に開示することが望ましい。

第24 行政機関に対する届出等

管理組合は、建築・設備に係る法定の点検等や条例及びマンションの適正な管理の促進に関する区市町村の条例に基づく報告・届出等を円滑かつ適正に実施するため、次に掲げる事項について取り組むものとする。

- (1) 法定の点検等に係る対象設備、部位の一覧を用意し、区分所有者等への周知を図ること。
- (2) 法定の点検等の報告書又はその写しを保管し、区分所有者等が随時閲覧できる状態にすること。
- (3) 法定の点検等で指摘があった際には、その改善等に向けて適切に対応すること。
- (4) 条例第 15 条第 1 項、同条第 3 項、同条第 5 項、第 16 条第 1 項及び同条第 2 項に定めるマンションは、規則に定める期日までに届出書を提出すること。
- (5) その他行政から調査等の要請がある場合は、必要な協力を行うこと。

第 25 マンションの再生

管理組合は、早い段階から将来の建替えや改修等、再生に向けての意識を持つことが重要であるため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

- (1) 区分所有者等への再生に関する意識の啓発
- (2) 再生に向けての検討体制の整備
- (3) 再生に必要な資金の確保

●【ア行】

ICT（あいしーていー）

ICTとは、「Information and Communication Technology」（情報通信技術）の略で、通信技術を活用したコミュニケーションを意味する。情報処理だけでなく、インターネットなど通信技術を活用した産業やサービスなどの総称。

●【カ行】

管理会社（かんりがいしゃ）

マンションの管理組合などから委託を受けて維持管理に関する事務などを行う会社のこと。

管理規約（かんりきやく）

区分所有者間の権利やマンションの管理運営についての基本的な規則を取り決めたもの。専有部分と共用部分の範囲、管理組合や理事会の位置づけ、総会の議決権や決議の要件などが定められる。

管理組合（かんりくみあい）

本計画では「マンション管理組合」を指す。「マンション管理組合」は、分譲マンションの区分所有者全員を組合員とする組織で、建物並びにその敷地及び附属建物の管理を行うことを目的とし、主な業務としては総会の開催や管理規約の作成、長期修繕計画の作成、共用部分の管理運営等がある。

管理計画認定制度（かんりけいかくにんていせいど）

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（区市及び都道府県）が、修繕や管理方法、資金計画、管理組合の運営状況など一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する仕組み。

管理者等（かんりしゃとう）

建物の区分所有等に関する法律の規定による管理者や理事のこと。管理者は、区分所有者全員の代表者として建物及び敷地等の管理を行う者で、集会の決議により選任・解任することができる。理事は、管理組合法人に設置が義務づけられる執行機関で、管理組合法人を代表する。一般的にいわれる「管理人」とは異なる。

北区基本計画（きたくきほんけいかく）

北区基本構想の実現を目的とする区政の基本方針であり、区が取り組むべき主要な施策の方向性を示した長期総合計画のこと。

北区基本構想（きたくきほんこうそう）

将来の区の目標像とその実現に向けた基本的な考え方を示す指針のこと。

北区景観づくり計画（きたくけいかんづくりけいかく）

景観法第8条第1項に基づく景観計画であり、区の特性を活かした景観まちづくりを進めるための計画のこと。

北区住宅マスタープラン（きたくじゅうたくますたーぷらん）

東京都北区住宅基本条例第8条に基づいて策定するものであり、今後の住宅・住環境整備等の基本的方向を定めた計画のこと。住生活基本法に基づく住生活基本計画（全国計画）や「東京都住宅マスタープラン」の内容と整合を図っている。

北区耐震改修促進計画（きたくたいしんかいしゅうそくしんけいかく）

建築物の耐震改修の促進に関する法律第6条第1項の規定に基づき策定するものであり、区内の住宅・建築物の耐震化を推進し、地震災害に強いまちづくりを目指すための計画のこと。

北区地域防災計画（きたくちいきぼうさいけいかく）

災害対策基本法第42条の規定に基づき、東京都北区防災会議が策定する計画で、防災のために処理すべき業務などを具体的に示し、区内の公共的団体その他防災上重要な施設の管理者の処理すべき事務又は業務の大枠を定めている。

北区都市計画マスタープラン（きたくとしけいかくますたーぷらん）

都市計画法第18条の2に規定される「市町村の都市計画に関する基本的な方針」であり、都市づくり・まちづくりに関する将来の構想や展望を明確にし、都市計画に関する基本的・総合的・長期的な方針をさだめた計画のこと。

区分所有者（くぶんしょゆうしゃ）

一棟の建物が複数の独立した住居、店舗、事務所等の部分に分かれている場合において、その各部分の区分所有権を有する者。

●【サ行】

集会・総会等（しゅうかい・そうかいとう）

建物の区分所有等に関する法律第3条に規定する集会で、管理組合の最高意思決定機関のこと。

住生活基本計画（じゅうせいかつきほんけいかく）

住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保および向上の促進に関する施策を定めた基本的な計画。国は全国計画を、都道府県は全国計画に則して都道府県計画を定める。

修繕積立金（しゅうぜんつみたてきん）

将来予想される建物の屋根や外壁、廊下などの共用部分の修繕工事に必要な資金をまかなうため、長期にわたり計画的に積み立てておく費用。国土交通省の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、マンションの規模に応じて金額の目安が示されている。

新耐震基準（しんたいしんきじゅん）

昭和56（1981）年6月1日に導入された耐震基準。新耐震基準では最低限遵守すべき基準として、建築物の耐用年数中に何度か遭遇するような中規模の地震に対しては構造体を無害にとどめ、極めてまれに遭遇するような大地震に対しては人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

●【タ行】

大規模修繕工事（だいきぼしゅうぜんこうじ）

全面的な外部足場が必要な外壁塗装と屋上防水等を同時に行うなどのように、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な計画修繕工事。

地域包括ケアシステム（ちいきほうかつけあしすてむ）

高齢者の尊厳の保持と自立生活の支援の目的のもとで、可能な限り住み慣れた地域で、自分らしい暮らしを人生の最期まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制のこと。

長期修繕計画（ちょうきしゅうぜんけいかく）

マンションの性能を維持し老朽化を防止するために、管理組合が作成するマンションの長期的な修繕計画。国土交通省の「長期修繕計画ガイドライン」では、計画期間は30年以上かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とされている。

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

（とうきょうにおけるまんしょんのできせいなかんりのそくしんにかんするじょうれい）

平成31（2019）年3月、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的に策定され、令和2（2020）年4月より管理状況届出制度の運用を開始した。

※P38に条例（抜粋）を掲載

●【ハ行】

分譲会社（ぶんじょうがいしゃ）

まとまった土地を開発し、一戸建てやマンションなどを建設して分割売却する会社のこと。

●【マ行】

マンション（まんしょん）

本計画ではマンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンションを指す。

マンション管理組合（まんしょんかんりくみあい）

「管理組合」参照。

マンション管理士（まんしょんかんりし）

マンション管理組合の運営やマンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする専門家のこと。

マンション管理センター（まんしょんかんりせんたー）

マンション管理についての適切な指導、相談、情報の提供を行うとともに、大規模修繕に必要な支援に関する事業、総合的な調査研究を実施している公益法人である。

マンションみらいネット（まんしょんみらいねっと）

マンション管理に欠かせない組合運営情報や、将来・緊急時に備えて修繕履歴等を電子データとして蓄積・保管するマンション履歴情報システムのこと。

(参考資料)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ ニ以上の区分所有者(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。以下「区分所有法」という。)第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。)が存する建物で人の居住の用に供する専有部分(区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。)のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設(これらに関する権利を含む。)が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者(専有部分のある建物にあっては、区分所有者)の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- ニ マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。
- 五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、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又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう。
- 六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。
- 七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)をいう。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

(基本方針)

第三条 国土交通大臣は、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(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
- 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
- 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針(以下「マンション管理適正化指針」という。)に関する事項

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項(前号に掲げる事項を除く。)

五 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基本的な事項

六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法(平成十八年法律第六十一号)第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県(市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。)は、基本方針に基づき、当該都道府県等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計画(以下「マンション管理適正化推進計画」という。)を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県等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

二 当該都道府県等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都道府県等が講ずる措置に関する事項

三 当該都道府県等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

四 当該都道府県等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(以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。)に関する事項

五 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

六 計画期間

七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社(以下「公社」という。)によるマンション(当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したのものに限る。次条第一項において同じ。)の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。

6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。)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とともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、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。次項において同じ。)に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事(市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。)は、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ることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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。

東京におけるマンションの管理の適正な管理の促進に関する条例（抜粋）

（管理状況の届出）

- 第十五条** 要届出マンション（マンション管理適正化法第五十六条第一項に規定する人の居住の用に供する独立部分を六以上有し、かつ、昭和五十八年十二月三十一日以前に新築されたマンションをいう。以下同じ。）の管理組合は、その管理状況に関し、マンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則（以下「規則」という。）で定める事項（以下「管理状況に関する事項」という。）を、知事に届け出なければならない。
- 2 知事は、マンション（要届出マンションを除く。）の管理状況について、第九条から第十三条までの規定に照らし、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該マンションの管理組合に対し、管理状況に関する事項を届け出るよう求めることができる。
 - 3 前項の規定により知事から管理状況に関する事項を届け出るよう求められたマンションの管理組合は、当該管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。
 - 4 前項の規定による届出を要するマンション以外のマンション（要届出マンションを除く。）の管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出ることができる。
 - 5 第一項、第三項又は前項の規定による届出を行ったマンションの管理組合は、当該届出の内容に変更（建物の滅失その他の事由を含む。）が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。
 - 6 第一項及び第三項から前項までの規定による届出は、管理者等（やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等）が、規則で定めるところにより、届出書を知事に提出することにより行うものとする。

（届出の更新）

- 第十六条** 要届出マンションの管理組合は、定期に、前条第一項の規定による届出の内容の更新を知事に届け出なければならない。
- 2 前項の規定による内容の更新の届出を行った要届出マンションの管理組合は、当該更新した届出の内容に変更（建物の滅失その他の事由を含む。）が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。
 - 3 前条第六項の規定は、前二項の届出について準用する。

（調査等）

- 第十七条** 知事は、この条例の施行に必要な限度において、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は前条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若しくは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。
- 2 知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は前条第一項若しくは第二項の規定により管理状況に関する事項について届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がない場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。
 - 3 前二項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第一項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。
 - 4 第一項及び第二項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

北区マンション管理適正化推進計画

令和5（2023）年4月

刊行物登録番号
4-1-142

発行／東京都北区まちづくり部住宅課

〒114-8508

北区王子本町1-15-22

電話（3908）9201（ダイヤルイン）

FAX（3908）9086