

江東区マンション管理 適正化推進計画

令和5年12月



江東区

(目次)

第1章 策定の基本的な考え方

1 計画策定の背景と目的	1
2 位置付け	2
3 計画期間	3

第2章 マンションを取り巻く現状

1 区の状況	4
2 マンションストックの状況	7
3 マンション管理の状況	9

第3章 管理適正化に関する目標

1 基本目標	20
--------	----

第4章 施策の展開

1 管理状況の把握	22
2 管理適正化の推進	23
3 啓発及び知識の普及	30
4 マンション管理適正化指針	31
5 その他	32

別紙

1 江東区マンション管理適正化指針	
2 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づき助言、指導及び勧告を行う際の判断基準	
3 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4に基づく管理計画の認定基準	

第1章 策定の基本的な考え方

1 計画策定の背景と目的

江東区は、区内の全住宅の内、共同住宅が占める割合が8割を超えており、区民の8割以上が共同住宅に居住しています。そのような状況で区内の快適な住環境を維持していくためには、共同住宅の維持管理が非常に重要となっています。

特に、分譲マンションにおいては、建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」が進行しており、大規模修繕の定期的な実施や管理不全の予防・改善等、マンションの適正な維持管理や再生に向けた取り組みが強く求められています。

国は、建物の老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであることから、令和2年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」）を改正し、国において総合的なマンション管理の行政方針である「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「マンション管理基本方針」）を策定しました。

また、マンション管理適正化法に基づき、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成ができることとなりました。

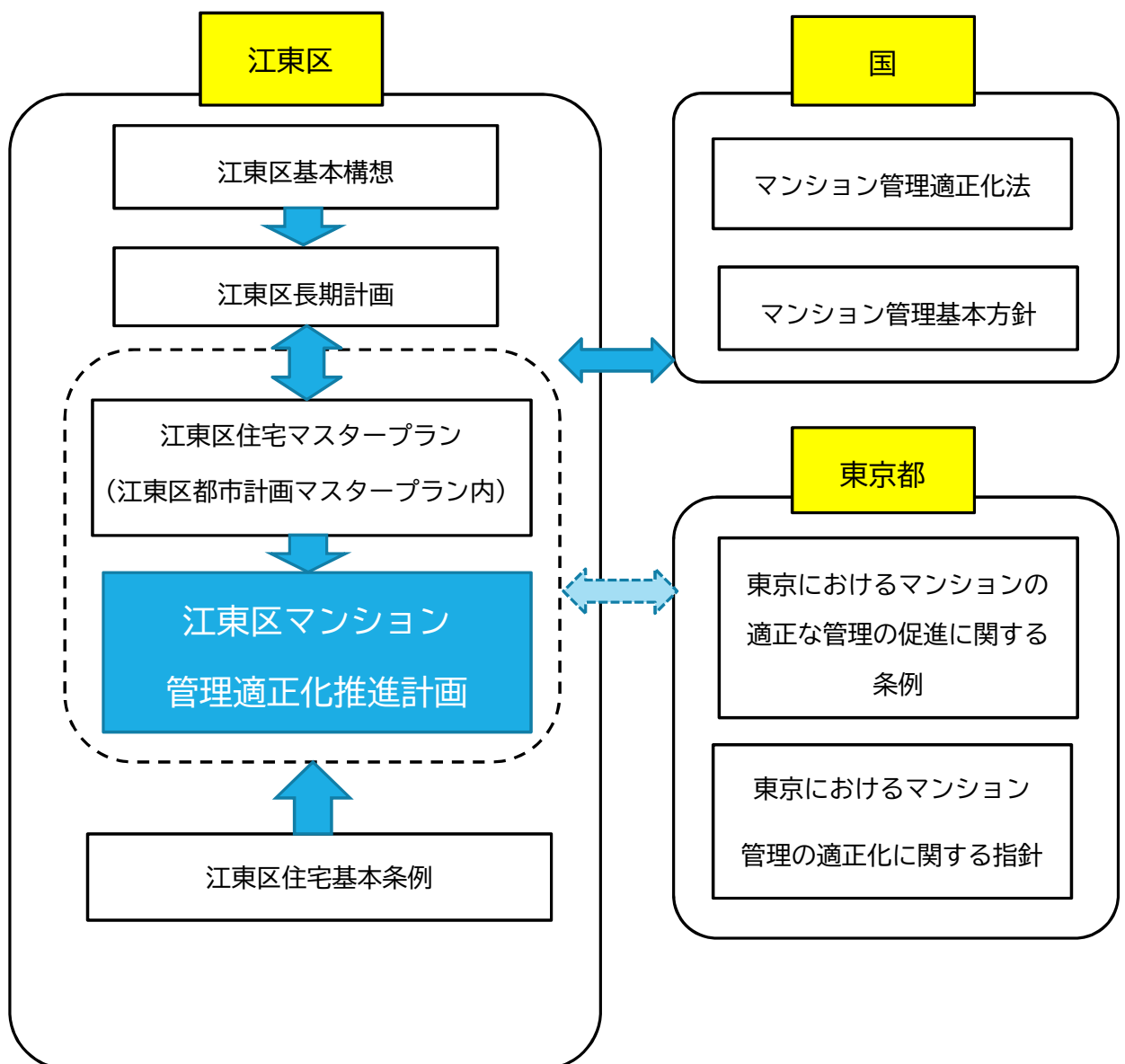
江東区は、こうしたことから、区独自の地域性を踏まえたマンション管理適正化を効果的に推進することを目的として、「江東区マンション管理適正化推進計画」を策定します。

※本計画でのマンションとは、マンション管理適正化法にてマンションと定義される、いわゆる「分譲マンション」を指します。

2 位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画として策定するものであり、江東区のマンション管理適正化を推進するものです。

また、江東区住宅マスタープランの下位計画として位置づけるとともに、国や都の関連計画と連携、整合を図ります。



3 計画期間

本計画は、計画の実現にあたり上位計画である江東区住宅マスタープランと綿密な連携が必要であることから、計画期間を住宅マスタープランと同様の期間とし、同プランの改定に合わせて、本計画も改定を行います。

また、今後の社会情勢の変化等に柔軟に対応するため、国のマンション管理基本方針の改定時など必要に応じて、上位計画も含め本計画の見直しを図るものとします。

第2章 マンションを取り巻く現状

1 区の状況

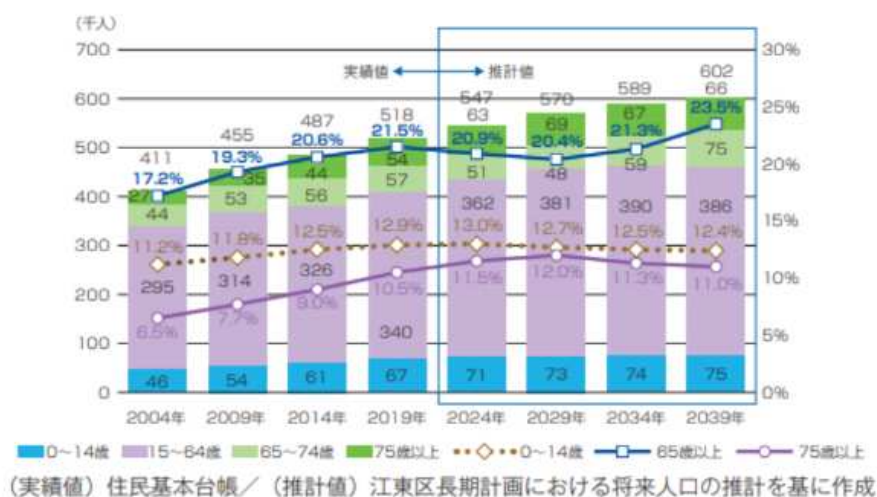
区内の住環境を取り巻く要因について、各種統計データを用いて、以下の通り示します。

① 人口推移

江東区の人口は、2022年を除き、1997年より増加を続けており、今後も当面の間、増加することが予測されています。

65歳以上の人口は、多少増減はあるものの増加を続けるものと予測されています。75歳以上の人口については、増加を続けていましたが、将来的に一旦落ち着くと予測されています。

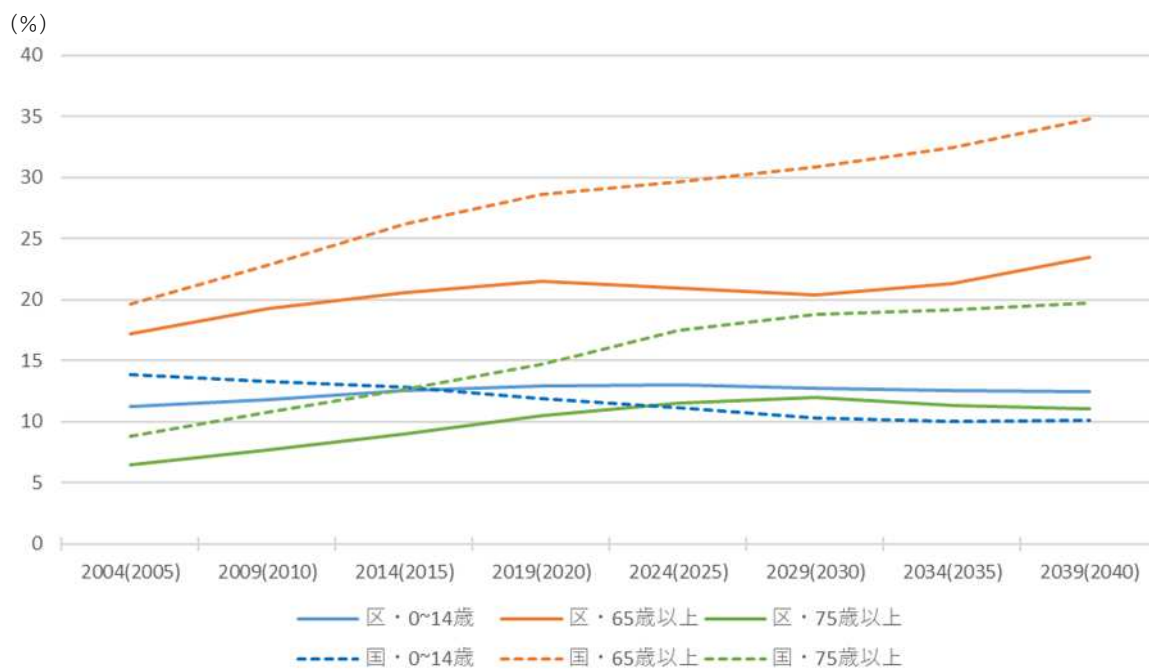
(年齢別将来人口推計)



(出典：江東区都市計画マスタープラン 2022)

全人口に占める年齢区分別の割合について、国と区の比較では、65歳以上、75歳以上ともに、国に比べ区の割合は下回っていますが、経年変化では、国と同様にそれぞれ緩やかに上昇していく傾向が見られます。ただし、区の75歳以上については、国の推移とは異なり今後落ち着くと予測されています。

(全人口に占める年齢区分別の割合の推移 国と区の比較)

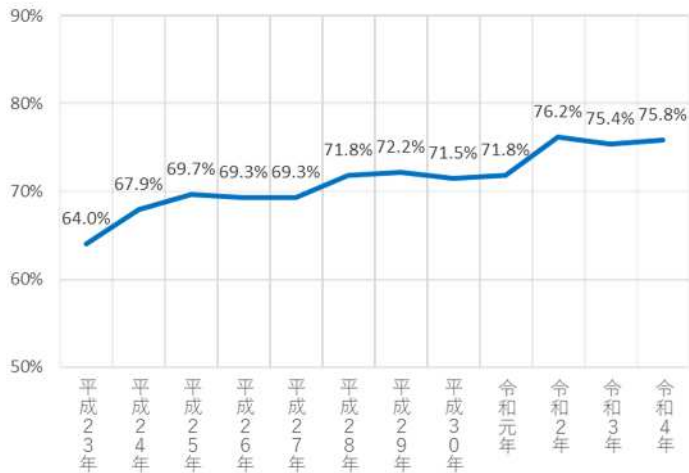


※集計の都合上、国の集計年は（）内の年としています。

(出典：(区) 江東区都市計画マスタープラン 2022
 (国) 人口推計 (総務省統計局) (~2015)
 将来推計人口 (国立社会保障・人口問題研究所) (~2040))

② 住環境に対する満足度

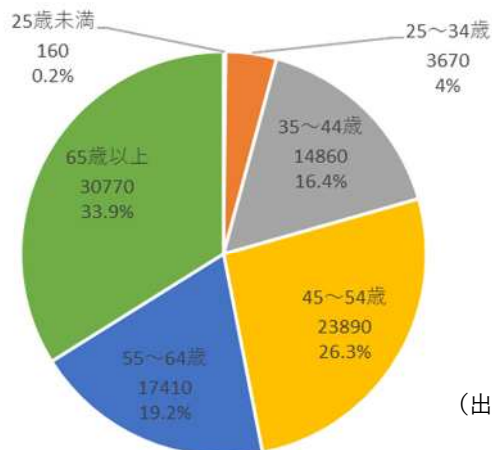
住まいの周辺の住環境に関する区民の満足度について、「満足している」「どちらかといえば満足している」を合わせた割合は上昇傾向にあり、令和4年は75.8%と約4分の3が周辺の住環境に概ね満足と回答しています。



(出典：江東区長期計画
区民アンケート調査)

③ マンション居住者の年齢

持ち家の共同住宅（以下「分譲マンション」）世帯で、家計を主に支えるものの年齢構成（年齢不詳は除く）をみると、65歳以上が33.9%と約3分の1を占めています。



(出典：住宅・土地統計調査 (H30) 表 54-2)

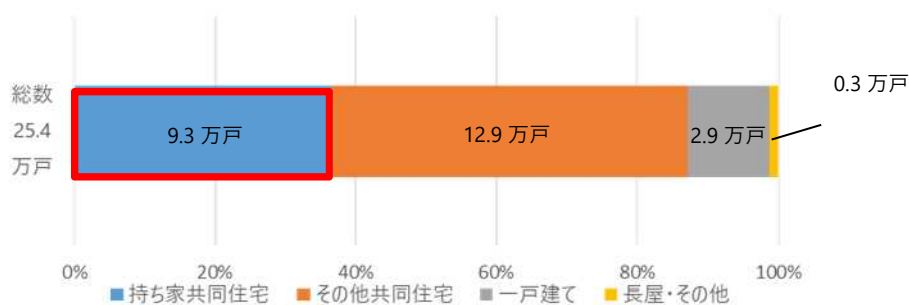
2 マンションストックの状況

区内のマンションストック状況について、国が5年ごとに実施している住宅・土地統計調査を用いて、以下の通り示します。最新の調査は平成30年です。

① 区内のマンション住戸数

区内の住戸数、約25.4万戸の内、持ち家、借家含めた共同住宅数は約22.2万戸であり、住戸数全体の87.3%と大部分を占めています。

そのうち、分譲マンションは約9.3万戸と全体の36.5%と約3分の1を占めています。



(出典：住宅・土地統計調査 (H30) 表 11-2)

・持ち家共同住宅・・・いわゆる分譲マンション (賃貸されている住戸除く)

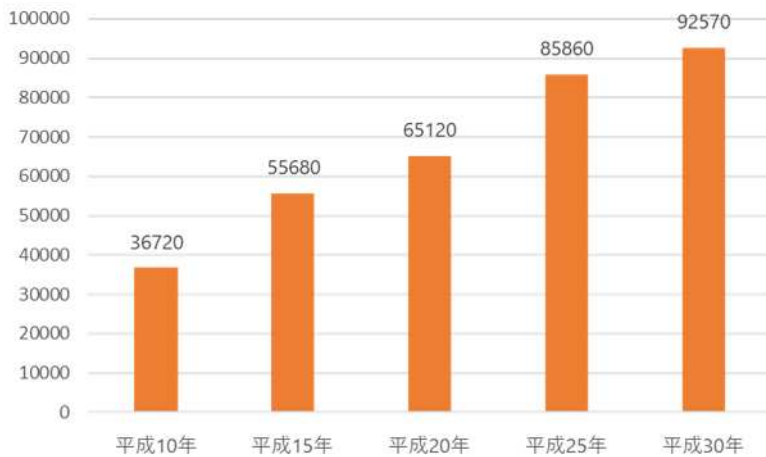
・その他共同住宅・・・民営、公営、都市再生機構、給与住宅を合わせた賃貸 (借家) 住宅

② 区内のマンション住戸数の推移

区内分譲マンションの住戸数は、平成10年に約3.7万戸だったのに対し、平成30年は約9.3万戸と、20年で約2.5倍 (+5.6万戸) 増加しています。

区内の総住戸数（※）は、平成10年で約13.0万戸だったのに対し、平成30年は約25.0万戸と約1.9倍（+12万戸）の増加となっていますので、他の住戸形態と比べ、分譲マンション戸数は大きく増加しています。

（区内分譲マンション住戸数（※）の推移）



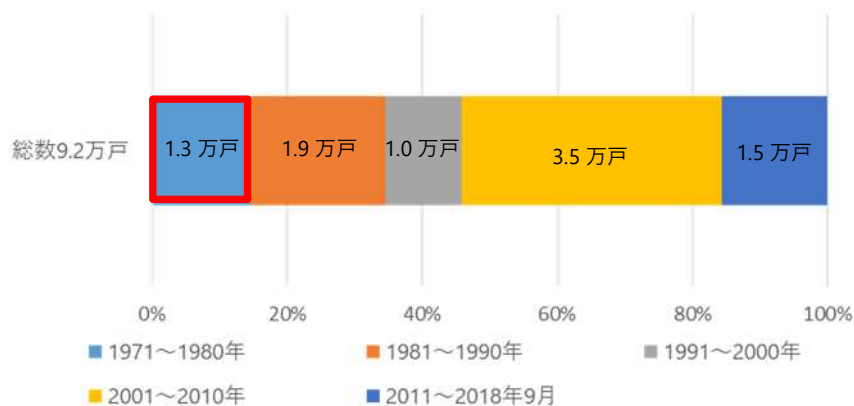
※本項目では、調査項目が経年で変化していることから、基準を合わせるため、専用住戸数（総住戸数から店舗その他の併用住宅を除いたもの）で算出しています。

（出典：住宅・土地統計調査（H10～30））

③ 築年数別マンション住戸数

築年数が判明している分譲マンション約9.2万戸のうち、1980年以前に建築されたマンションは、約1.3万戸と全体の約15%を占めています。

また、2001～2010年に建築されたマンションが約3.5万戸と全体の4割弱を占めています。



（出典：住宅・土地統計調査（H30）表 10-1）

3 マンション管理の状況

区内分譲マンションの管理状況について、区では、「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」に基づく管理状況届出制度を実施するとともに、令和3年度にマンション実態調査を実施し、実態把握に努めています。

届出や調査によって判明したマンション管理状況の現状について、以下の通り示します。

① 管理状況届出制度

(1) 概要

東京都が制定した「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」に基づき、要届出マンションの管理組合に管理状況についての届出を義務付けた「管理状況届出制度」を実施しています。

【管理状況届出制度 概要】

- 届出対象 昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるもの
- 届出事項
 - ・管理組合の有無
 - ・管理者等の有無
 - ・管理規約の有無
 - ・総会開催の有無（議事録の有無）
 - ・管理費・修繕積立金の有無
 - ・修繕の計画的な実施の有無 等

○届出対象物件 324件

○届出件数 303件 (令和5年3月31日現在)

※任意での届出件数除く

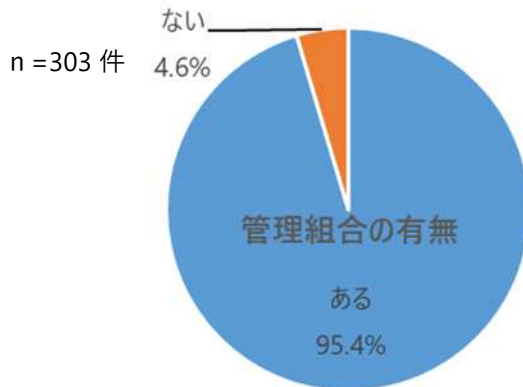
○届出率 93.5% (令和5年3月31日現在)

○届出方法 管理状況届出システムへの入力または区への届出書の提出

○その他 5年毎の届出が必要

(2) 届出事項の集計結果

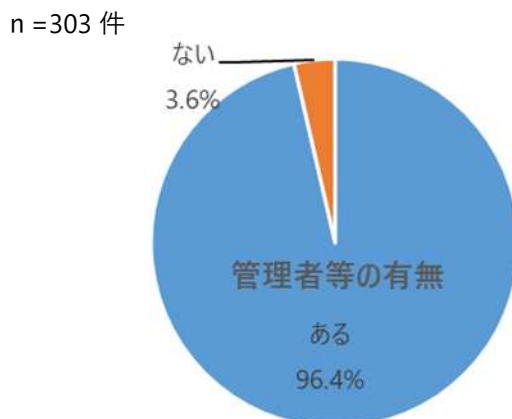
・管理組合の有無



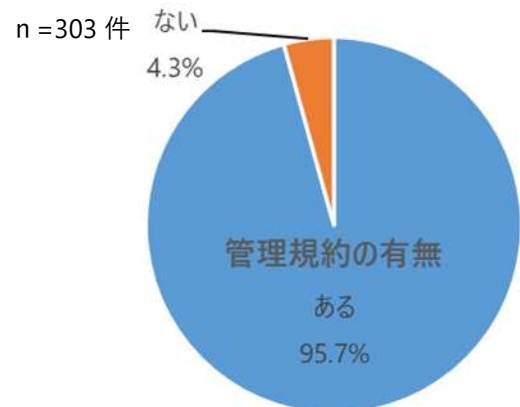
管理組合がない主な理由

- 複数の親族で所有しているため
- 区分所有者が少数で、管理組合がなくても意思疎通に問題がないため

・管理者等の有無

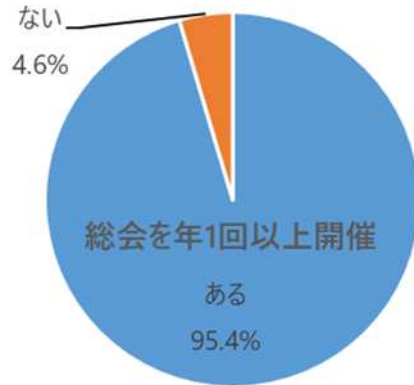


・管理規約の有無



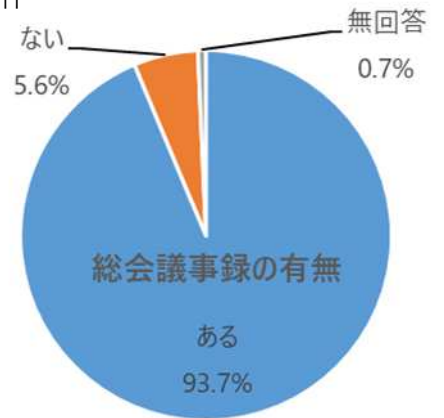
・総会を年1回以上開催の有無

n = 303 件



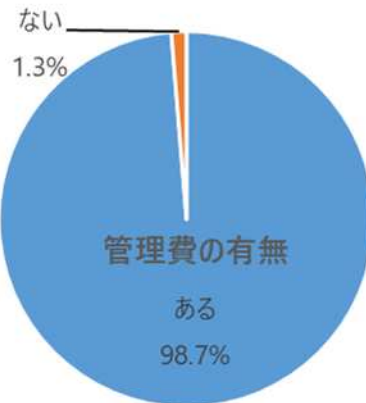
・総会議事録の有無

n = 303 件



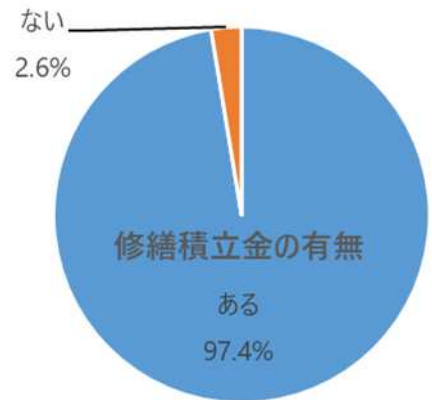
・管理費の有無

n = 303 件



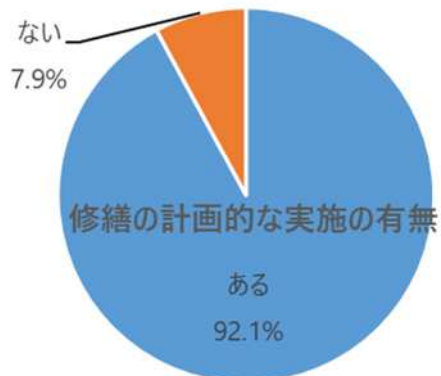
・修繕積立金の有無

n = 303 件



・修繕の計画的な実施の有無

n = 303 件



② マンション実態調査

(1) 概要

区は、区内マンションの建物状況や維持管理の実態把握を目的として、数年に1度の頻度でマンション実態調査を実施しています。

調査は、過去、平成13年、20年、26年の各年度に実施しており、最新の実施年度は令和3年度となっています。

【江東区マンション実態調査（令和3年度） 調査結果概要（分譲マンション）】

○調査対象 3階以上、6戸以上、耐火・準耐火構造の非木造建築の区分所有建物
(内 アンケート調査の対象は10戸以上)

○該当物件 1,517件

○調査方法 アンケート調査対象物件の管理組合あてに調査票を郵送

○主な調査項目 ・建物に関する設問
・管理組合の組織・運営に関する設問
・建物等の維持・管理に関する設問
・築年30年以上のマンションの再生に関する設問
・地域コミュニティ・防災等に関する設問
・その他、緑化・ごみ・コロナ禍対策に関する設問
・行政支援に関する設問 等

○調査結果 有効配布数 1,406件 回収数 328件 (回収率 23.3%)

○その他 賃貸マンションについて同様の方法でアンケート調査を実施
町会に対してアンケート調査及び一部ヒアリング調査を実施

(2) マンション実態調査の主な調査結果（令和3年度調査）

マンション実態調査にて実施した分譲マンションへのアンケート調査の結果について代表的なものを記載します。

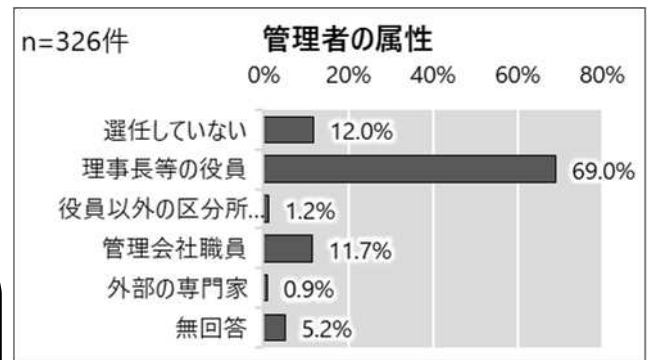
◎管理組合の組織運営について

・管理者の有無

管理者の属性について、「理事長等の役員」が69.0%で突出して多くなっています。

「選任していない」マンションも12.0%みられます。

全国平均(平成30年度国交省
マンション総合調査結果より(以下同じ))
○管理者を選任していない:1.2%

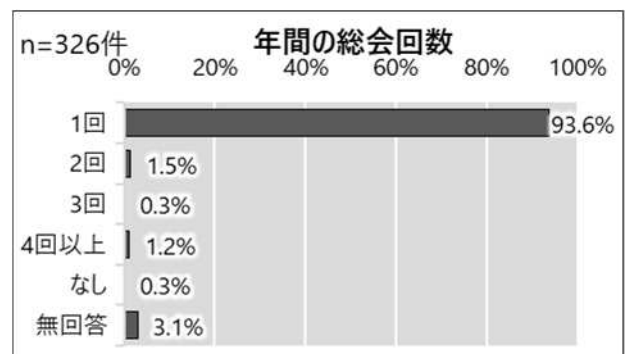


・総会の開催回数

総会（IT等を活用したビデオ会議を含む。）の年間の開催回数は、「1回」が93.6%となっており、ほぼ全てを占めています。

「なし」と回答したマンションもわずかにみられます。

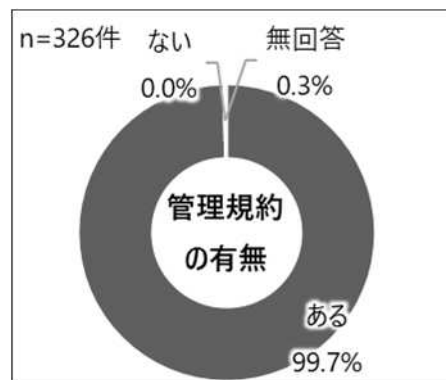
全国平均
○総会をほとんど開催していない又は
開催したことがない:0.3%



・管理規約の有無

管理規約の有無について、「ある」が99.7%となっていて、無回答を除く全ての組合で管理規約が存在しています。

全国平均
○管理規約がない:0.2%

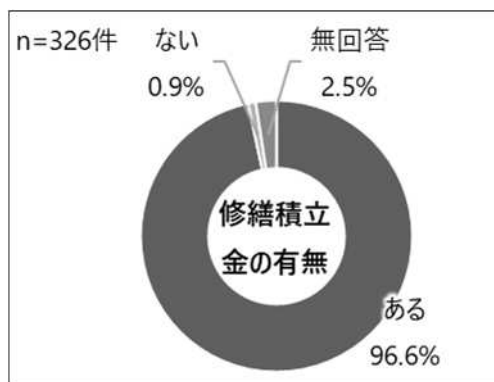


・修繕積立金の有無

修繕積立金の有無について、「ある」が96.6%となっており、ほぼ全てのマンションで積み立てられています。

「ない」と回答したマンションもわずかにみられます。

全国平均
○修繕積立金を徴収していない:0.4%

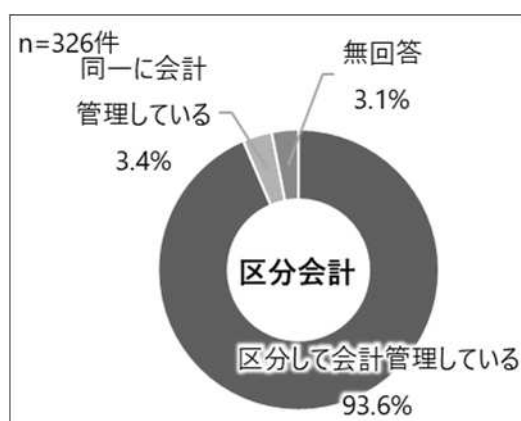


・管理費と修繕積立金の区分会計

管理費と修繕積立金の区分会計について、「区分して会計管理している」が93.6%となっています。

「同一に会計管理している」は3.4%みられます。

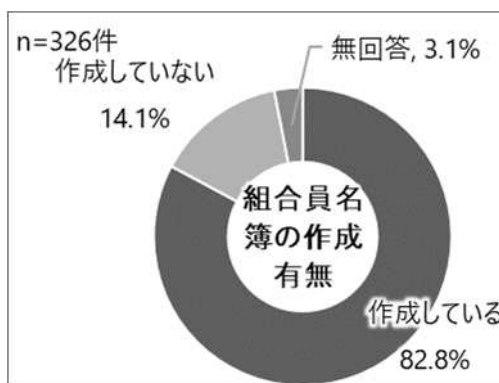
全国平均
○区分経理を行っていない:1.1%



・組合員名簿の作成有無

組合員名簿について、「作成している」が82.8%となっています。

全国平均
○組合員名簿及び居住者名簿がある
:77.3%



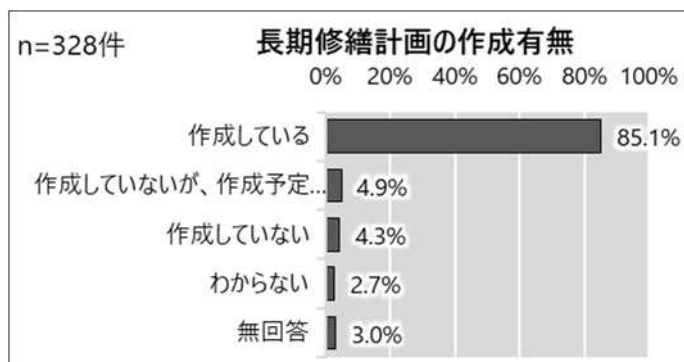
◎建物等の維持管理状況について

・長期修繕計画の作成有無

長期修繕計画の作成有無について、「作成している」が85.1%で8割超を占めています。

一方で、「作成していないが、作成予定である」が4.9%、「作成していない」も4.3%みられます。

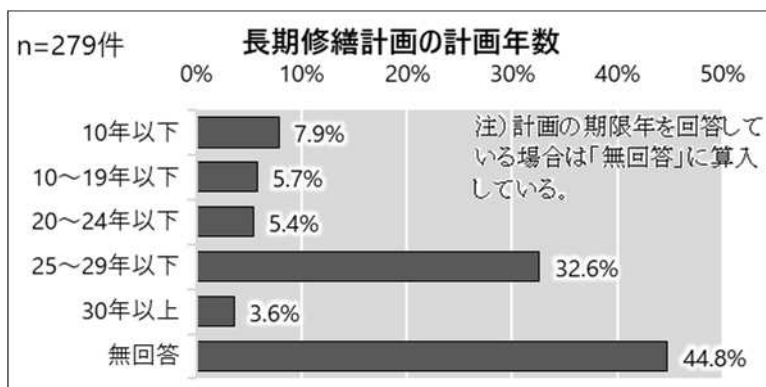
全国平均
○長期修繕計画を作成していない:7.0%



・長期修繕計画の計画年数

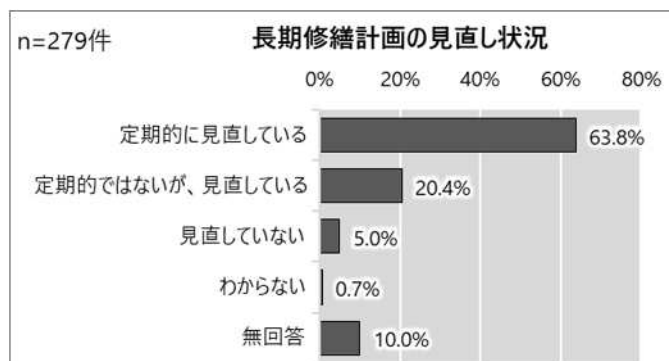
長期修繕計画を作成しているマンションについて、長期修繕計画の計画年数をみると、「25～29年以下」が32.6%で最も多く続いて「10年以下」が7.9%、「10～19年以下」が5.7%となっています。

全国平均
○30年以上:60.0% 25～29年:12.7%



・長期修繕計画の見直し状況

長期修繕計画を作成しているマンションについて、長期修繕計画の見直し状況をみると、「定期的に見直している」が63.8%で最も多く、続いて、「定期的ではないが、見直している」が20.4%となっています。両者を合わせると、見直しているは84.2%を占めています。



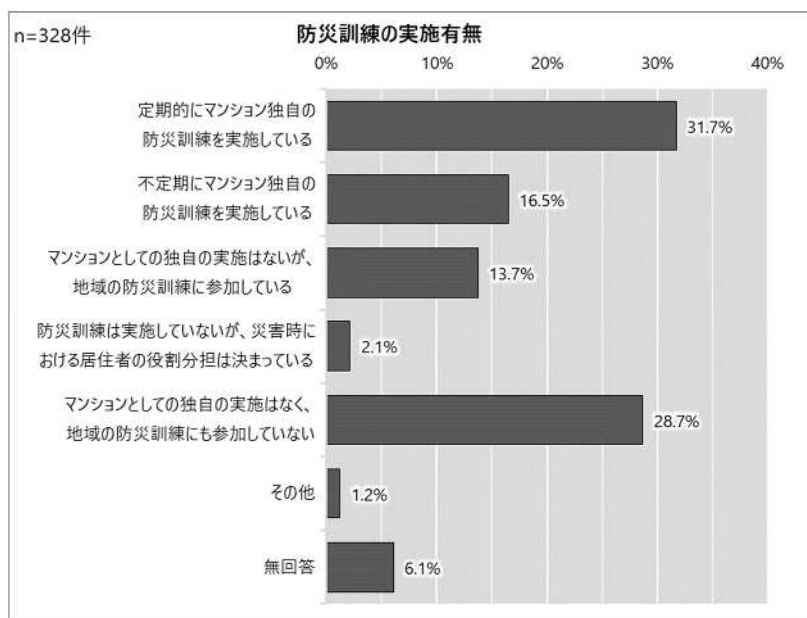
全国平均

○5年ごとを目安に 定期的に見直している:56.3%

◎防災や地域コミュニティについて

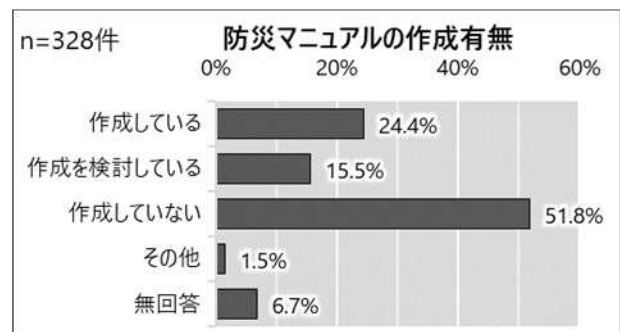
・防災訓練の実施状況

防災訓練の実施について、「定期的に実施」「不定期に実施」「地域の防災訓練に参加」を合わせ計61.9%のマンションで防災訓練が実施されています。



・防災マニュアルの作成状況

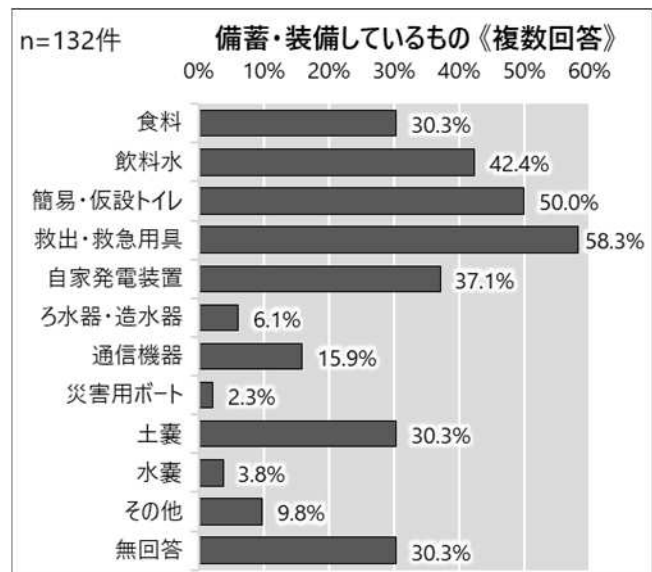
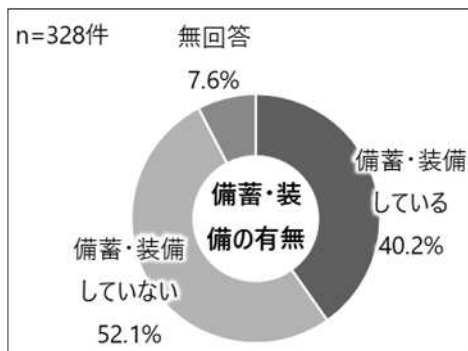
防災マニュアルを作成しているマンションについて、「作成していない」が51.8%と約半数を占めています。



・災害時の備蓄状況

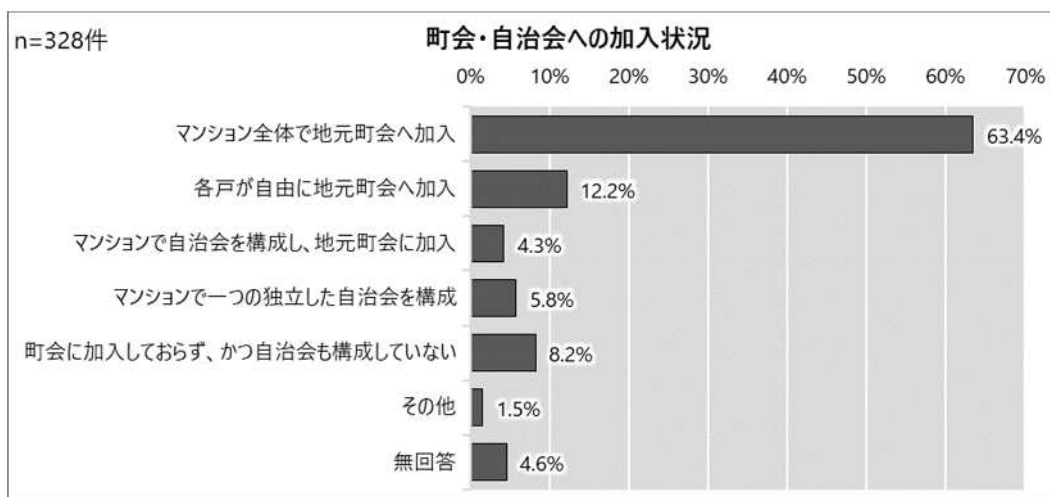
災害時のために備蓄や装備をしているマンションについて、「備蓄・装備している」が40.2%である一方、「備蓄・装備していない」が52.1%みられます。

備蓄・装備の内容をみると、「救出・救急用具」が58.3%で最も多く、続いて「簡易・仮設トイレ」が50.0%、「飲料水」が42.4%となっています。



・町会・自治会への加入状況

マンションの町会・自治会への加入状況は、「マンション全体で地元町会へ加入」が63.4%で最も多く、「各戸が自由に地元町会へ加入」が12.2%、「マンションで一つの独立した自治会を構成」が5.8%となっています。「町会に加入しておらず、かつ自治会も構成していない」マンションは8.2%となっています。

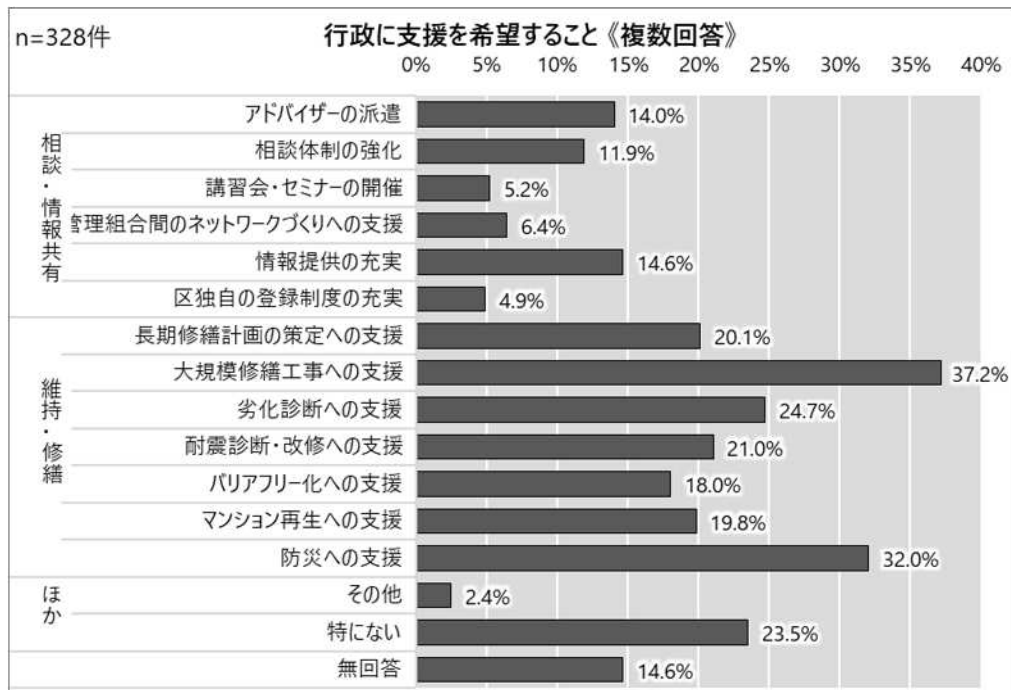


◎管理の相談について

・行政に支援を希望すること

今後マンションの維持管理や修繕等を円滑に行っていくために行政に支援を希望することについて、「大規模修繕工事への支援」が37.2%で最も多く、続いて、「防災への支援」が32.0%、「劣化診断への支援」が24.7%となっています。全体的な傾向として、維持・修繕の分野が多く回答されています。

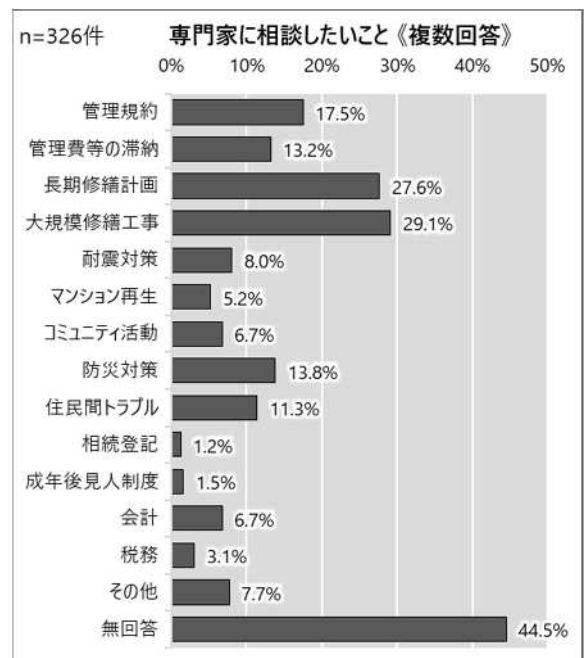
相談・情報共有に関しては、「情報提供の充実」が14.6%と最も多く、続いて、「アドバイザーの派遣」が14.0%、「相談体制の強化」が11.9%となっています。



・専門家に相談したいこと

専門家に相談したいこと、または実際に相談したことは、「大規模修繕工事」が29.1%で最も多く、「長期修繕計画」が27.6%、「管理規約」が17.5%となっています。

その他、「防災対策」や「住民間トラブル」や「コミュニティ活動」に関する回答がみられます。



第3章 管理適正化に関する目標

1 基本目標

本計画では、マンション管理適正化に向け3つの基本目標を設定し、その実現のため具体的な取り組みを推進します。

① 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

マンション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、管理組合は快適な居住環境が長く維持されるよう、自主的かつ適正なマンション維持管理を実施する必要があります。

しかし、マンション管理には専門的な知識や多額の費用を要するものもあり、区は、区内のマンションの状況を適切に把握し、それぞれのマンション状況に応じた効果的な支援を推進します。

② 管理状況が市場に評価される環境整備

マンションの資産価値は、立地や築年数、周辺環境等、多様な要因で評価されるものですが、マンションの適正な管理により長期的に資産価値を維持・向上していくためには、マンションの管理状況が不動産市場において正しく評価される環境が必要です。

区は、今回のマンション管理適正化法改正で創設された管理計画認定制度の活用等により、より良い環境の整備を図ります。

③ 安全で地域に調和した良好な住環境の実現

江東区は、区内住居の大部分が共同住宅であり、地域の住環境へ与える影響も大きく、防災や環境、地域コミュニティ等周辺地域から期待される役割も大きいものとなっています。

マンションコミュニティを活性化し、各種取り組みを実施することによって、マンション内の居住環境向上に取り組むとともに、町会等既存住民も含めた地域コミュニティを形成することにより、地域の課題へも一緒に取り組んでいくことが期待されます。

区においても、防災や地域コミュニティ等の活動を促進するための支援を推進します。

第4章 施策の展開

1 管理状況の把握

マンションの管理適正化の推進にあたり効果的な施策を実施するためには、区内のマンションストックや管理状況について、詳細で正確な把握が必要です。

管理状況届出制度等、以下の施策を実施し、今後も管理状況等の把握に努めていきます。

① 管理状況届出制度

東京都が制定した「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」に基づき、要届出マンションの管理組合に管理状況についての届出を義務付けた「管理状況届出制度」を実施しています。

今後も当制度により、マンションの管理状況の把握を行うとともに、管理状況に応じ必要な助言や支援をマンション管理士等の協力のもと実施していきます。

② マンション実態調査



区内マンションの建物状況や維持管理の実態把握を目的として、数年に1度の頻度でマンション実態調査を実施しています。

調査は、平成13年、20年、26年の各年度に実施しており、最新の実施年度は令和3年度となっています。

今後も、社会情勢やマンション環境の変化に応じて、適宜マンション実態調査を行い、詳細なマンション管理状況の把握に努めます。

2 管理適正化の推進

第3章「管理適正化に関する目標」にて設定した3つの基本目標の実現のため、区ではそれぞれの目標に対して、以下の施策を推進していきます。

① 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

(1) 分譲マンション相談会、マンションよろず相談会



マンションの維持管理に関する問題に対して、マンションの管理組合役員や区分所有者を対象に、一般社団法人東京都マンション管理士会の協力を得て、マンション管理士による無料相談会を月1回実施しています。

また、建築や設備、管理費の滞納等、より専門的で広範な問題に対応するため、マンション管理士のほか、建築士や弁護士を相談員とするマンションよろず相談会を年1回開催しています。

(2) マンションアドバイザー派遣



マンションの適切な管理運営、維持管理水準の向上を図るため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するマンション管理アドバイザー制度による、マンションアドバイザーを無料で派遣しています。

Bコース（相談編）では、マンション管理士等の専門家がアドバイザーとして、個別具体的な相談内容について、適切なアドバイスを行います。

今後も、管理組合の様々な相談に対応できるよう、内容を充実していきます。

(3) 管理状況届出制度【再掲】

要届出マンションの管理組合に管理状況についての届出を義務付けた「管理状況届出制度」により、高経年マンションの管理状況の把握を行っていますが、その管理状況に応じ、必要な助言や支援を行っています。

助言や支援にあたっては、職員をはじめ、一般社団法人東京都マンション管理士会の協力を得て、マンション管理士を派遣し、専門的な見地から実施するとともに、管理組合に応じ必要な支援制度の活用を案内しています。



(4) マンション計画修繕調査費用の助成

マンションの大規模修繕や長期修繕計画の作成を行う場合には、修繕の場所や時期等を特定するため、事前に建物診断調査が必要となることから、その費用の一部を助成しています。



(5) マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料補助

マンションの管理組合が、マンション共用部分の修繕工事を行うために、独立行政法人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」及び東京都の「マンション改良工事助成」（利子補給）を利用した際の、債務保証料の一部を補助しています。



(6) マンションの耐震化助成

昭和56年5月以前に建築され、一定の要件を満たしたマンションについて、耐震診断や耐震設計、耐震改修の費用の一部を助成しています。

(7) 耐震化アドバイザー派遣



昭和56年5月以前に建築されたマンションの管理組合に対し、耐震化アドバイザーを無料で派遣し、マンションの耐震診断と耐震改修の必要性についてアドバイスを実施しています。

(8) 新規建築マンションへの建設指導



マンションを新規建築する際、マンション事業者と区が協働し、良好な住宅及び住環境を整備すること等を目的として、「江東区マンション等の建設に関する条例」により、マンションの建設指導を実施しています。

事業者は、竣工後、管理組合が円滑に運営することができるよう管理組合を支援するものとしており、具体的には、管理組合の設立や自主防災組織の設立、長期修繕計画の策定に関し支援することとなっています。

(9) マンション管理適正化法に基づく助言、指導等

区は、マンション管理適正化法第5条の2に基づき、マンション管理の適正化を図るため、管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行うことができることとなりました。助言、指導等を実施するにあたり、区のマンション管理適正化指針にて、助言、指導を行う場合の判断基準を設定しました（別紙2）。

今後も、マンション管理士等専門家と連携し、より効果的な実施体制の整備等について、検討を進めていきます。

② 管理状況が市場に評価される環境整備

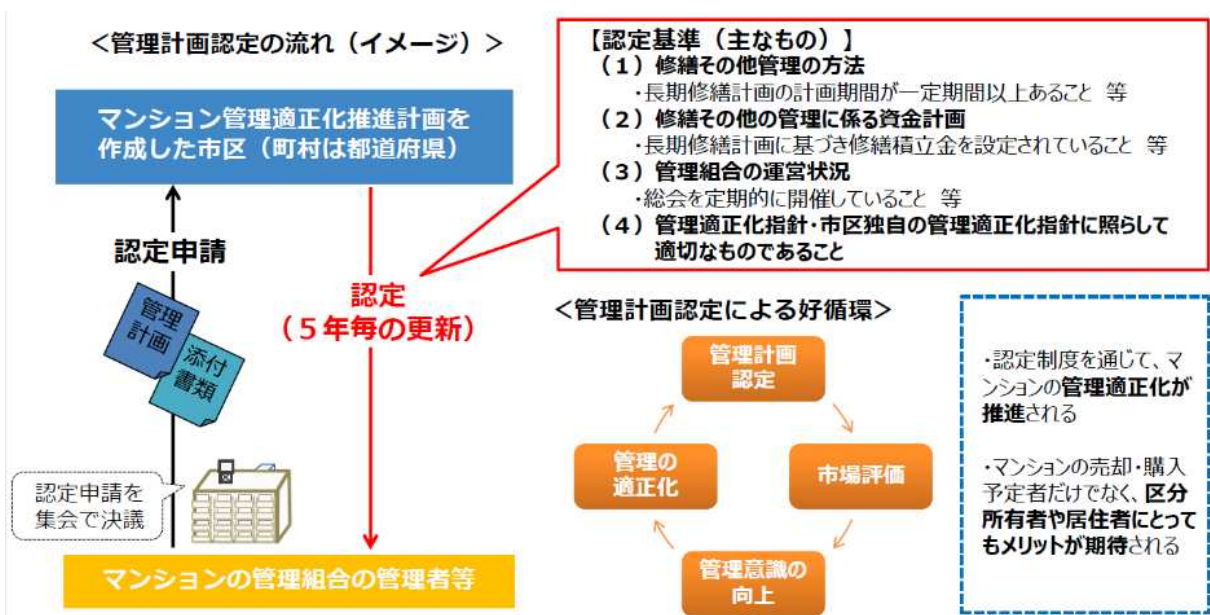
(1) 管理計画認定制度

マンション管理適正化法第5条の4に基づき、マンションの管理計画の認定を実施します。

管理計画の認定にあたっては、国のマンション管理適正化指針で定められた基準に加え、区の状況を踏まえた独自の基準を設定し（別紙3）、区が目指す住環境の実現と、市場価値がより高いマンションへの誘導を行います。

区では、管理計画認定未取得のマンションに対して、認定取得のための支援を実施します。また、認定を取得したマンションは、区のホームページ等で公表し、市場価値の向上を支援するとともに、区独自のインセンティブの付与の実施に向け検討します。

（管理計画認定制度の概要）



（出典：国土交通省「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」（概要））

(管理計画認定の効果やメリット)

管理計画認定を取得したマンションは、以下の効果やメリットがあります。

【期待される効果】

- ・管理組合や区分所有者の管理への意識が保たれ、管理水準向上につながります。
- ・適正に管理されたマンションとして、市場にて評価されます。

【メリット】

- ・住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利引き下げや「マンションすまい・る債」の利率上乘せが受けられます。
- ・固定資産税が減額されるマンション長寿命化促進税制について、管理計画の認定取得が対象マンションの要件となっています。

③ 安全で地域に調和した良好な住環境の実現

(1) 管理計画認定制度【再掲】

管理計画の認定にあたり、区では独自の認定基準として、防災および地域コミュニティ形成に関する認定基準を設定し（別紙3）、その基準を満たしたマンションを認定することで、地域全体で良好な住環境へと誘導します。



(2) 緊急時の一時避難先の確保の推進

大規模水害時に備えた緊急的な避難先の確保のため、民間マンションの近隣住民等が水害発生時に民間マンションへ一時的に避難できるようにするための協定締結（町会・民間マンション・区の三者協定）を推進します。

協定を締結した場合、当該マンションに対し、30万円相当の防災資機材（区が用意した物資一覧からの選択式）を支給します。

(3) 管理向上や環境改善に資する自発的なコミュニティ活動への支援

区内では、多数の管理組合を中心とし、区分所有者やマンション管理士等の専門家との間で、情報交換のためのネットワーク化が行われています。マンション管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合であることから、自発的なマンションの維持管理の向上や生活環境の改善等を実現するため、区はこうしたマンションコミュニティ活動に対する支援を行っています。

(4) マンション建設時の地域コミュニティ形成

「江東区マンション等の建設に関する条例」に基づき、マンション事業者は、マンション建設時に良好な地域コミュニティの形成のため、建設前と工事完了後に地元町会と協議を行うこととなっています。

また、管理人や緊急時の連絡先等、マンション管理に関する事項を表示した管理に関する表示板を来訪者の見やすい場所に設置することとなっており、建設後も、管理業者や管理組合が継続して管理することとしています。

3 啓発及び知識の普及

マンションの適正な管理を継続して実施するには、マンション管理に関する法律や技術に関する専門的知識が必要です。ただ、管理組合の役員選出方法が輪番制であるマンションも多く、居住者の高齢化により役員のなり手不足が課題として挙げられる中、知識やノウハウを十分に有した上で管理を行うことは容易ではありません。

区では適正なマンション管理について、啓発や知識の普及のための施策を以下のとおり実施し、管理組合を支援していきます。



① マンションセミナー・マンション基礎セミナー

マンションの適切な維持管理の推進を目的に、マンション管理の近況を踏まえた円滑な管理運営に役立つノウハウを学ぶマンションセミナーを開催します。

また、初めて管理組合の理事になる区分所有者向けに、管理組合の役割や理事の仕事、設備の基礎等を学ぶマンション管理基礎セミナーを開催します。

どちらのセミナーも理解しやすく効果的なセミナーとなるよう、一般社団法人東京都マンション管理士会の協力を得て実施します。

② マンションアドバイザー派遣【再掲】

マンションの適切な管理運営、維持管理水準の向上を図るため、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するマンション管理アドバイザー制度によるマンションアドバイザーを無料で派遣します。

Aコース（講座編）では、マンション管理士等の専門家がアドバイザーとして、マンション維持管理や長期修繕計画等マンション管理の基本的な内容について、アドバイスをを行います。

③ 各種広報の効果的な活用

区が実施しているマンション管理適正化に関する各種施策や制度について、区内の管理組合に対し、案内等を定期的に郵送し、各種施策の周知・利用促進に努めます。

また、随時、区報や区ホームページへ掲載を行い、周知・啓発を進めます。

4 マンション管理適正化指針

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、区の基本的な考え方を示した江東区マンション管理適正化指針を別紙1に示します。

また、区がマンション管理適正化法第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2、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙3に示します。

5. その他

本計画の推進にあたり、その他マンションの管理適正化の推進に関して必要な事項を記載します。

① 管理計画認定制度

管理計画認定制度の運用にあたっては、管理者等による認定申請の円滑化のため、マンション管理適正化法第91条に基づきマンション管理適正化推進センターとして指定されている公益財団法人マンション管理センター等による事前確認を行うものとし、認定申請時に同センター等より発行される事前確認適合証の提出を必須とします。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新をしなければ認定の効力は失われます。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ります。認定期間中に区より報告の依頼等を受ける場合もありますので、認定を取得したマンションの管理者等は、継続してマンションの適正管理に努める必要があります。

② 計画の進捗管理

本計画の進捗については、管理計画認定制度の認定件数の他、定期的の実数の把握を行い、区のホームページ等にて公表いたします。

また、計画期間中、管理組合への資料郵送やホームページ等、様々な広報手段を活用し、周知啓発するとともに、状況に応じ新たな施策を検討し、マンション管理適正化に向けた計画推進を図ります。

(別紙1)

江東区マンション管理適正化指針

江東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ものである。

また、江東区がマンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は別紙2に、同法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準は別紙3に示す。

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、本区において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。

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

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、特に管理費の使途については、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。

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2)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づき 助言、指導及び勧告を行う際の判断基準

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、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

(別紙3)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の4に基づく 管理計画の認定基準

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第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) 集会が年一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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

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または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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 防災対策

次の防災対策のうち、申請時点でいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること

- ① 防災マニュアルを作成していること
- ② 継続的に年1回以上の防災訓練を実施していること
- ③ 入居者の3日分以上の飲料水・食料・簡易トイレを備蓄していること
- ④ 災害に対して平常時や災害時に自発的な活動を行う組織を結成又は参加していること

6 地域コミュニティ

- (1) 管理組合が、地域住民との良好なコミュニティの形成に取り組むため、町会や自治会との連絡担当者を選任していること
- (2) 管理人や緊急時の連絡先等マンションの管理体制について、来訪者の見やすい場所に表示をすること

7 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、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2) 「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」にて、要届出マンションに該当するマンションの管理組合は、管理状況の届出を行っていること
- (3) 江東区マンション管理適正化指針の趣旨に沿ったものであること

江東区マンション管理適正化推進計画

令和5年12月

編集 江東区都市整備部住宅課

東京都江東区東陽4-11-28

TEL：03-3647-9111（代表）