

※（素案P. ）は「新宿区マンション管理適正化推進計画」（素案）のページ番号を示しています。

第1章 計画の目的と位置づけ（素案P.1～）

1 計画の目的（素案P.1）
 マンションの適正な管理のあり方を明確にすることで、マンションの管理組合や区分所有者等に管理に対する理解を深めてもらうとともに、マンションの管理の適正化に向けた区の取組をより積極的かつ計画的に実施し、「誰もが安心して住み続けられるまち」を実現するため本計画を策定します。

2 計画の対象（素案P.2）
 本計画の対象とするマンションは、新宿区全域に立地する、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンション（分譲マンション）とします。

3 計画の位置づけ（素案P.3）
 本計画は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2及び国が示す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に基づき定めるものです。新宿区で定める「新宿区総合計画」及び「新宿区住宅マスタープラン」を上位計画としながら、本計画の推進をととして「誰もが安心して住み続けられるまち」の実現を目指します。

4 計画期間（素案P.3）
 本計画の計画期間は、令和5年度（2023年度）から令和9年度（2027年度）までの5年間とします。

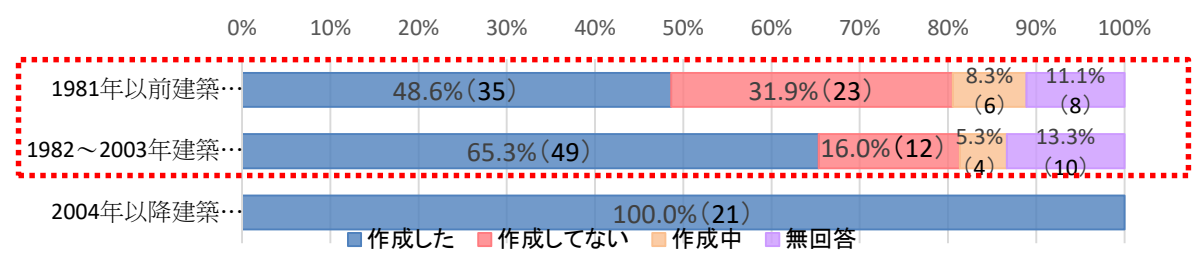
第2章 マンションを取り巻く現状と課題（素案P.4～）

1 新宿区の居住者の現状（素案P.4～）
 新宿区における総人口は増加傾向にあり、今後もしばらく増加した後、令和22年（2040年）をピークを迎え、その後は減少過程に入る見通しです。また現在は、単独世帯・高齢単身者・外国人人口の割合が上昇傾向にあります。

2 調査データから見た新宿区のマンションの現状（「新宿区マンション実態調査（平成28年度）」から）（素案P.7～）
マンションストックについて（素案P.7～）
 ・1970年代及び1980年代に竣工したマンションが多く、約3分の1が旧耐震基準で建てられたマンションでした。
 ・住戸数は11～50戸程度を中心に幅広く分布しており、高齢者のみが居住している住戸があるマンションは63.3%、外国人居住者がいるマンションは49.8%を占めていました。

管理組合について（素案P.9）
 ・管理組合のないマンションは10.9%あり、管理規約のないマンションは4.4%でした。
 ・総会を開催していないマンションは1.3%ありました。

修繕・建て替えについて（素案P.10）
 ・旧耐震基準のなかで耐震診断を実施していないマンションは39.7%ありました。
 ・長期修繕計画については、築20年以上のマンションでは約2～3割が策定していませんでした。



防災について（素案P.12）
 ・防災管理者を設置していないマンションは24.0%、災害マニュアル等を作成していないマンションは59.0%ありました。防災備蓄庫を設置していないマンションは65.1%でした。居住者名簿のないマンションは9.2%ありました。

地域とのコミュニケーションについて（素案P.14）
 ・マンション全体でまとまって地元町会に参加しているマンションは55.5%ありました。

3 新宿区のマンションの課題（素案P.18）

課題1 管理組合による適正な維持管理推進の必要性
 管理組合による適切な維持管理がなされるよう支援していく必要があるとともに、今後の管理組合の担い手不足を見込み、マンション管理のノウハウを共有することや若年層を含めた管理組合役員の担い手を確保する必要があります。

課題2 マンションにおける安全の確保の必要性
 今後老朽化が進行すると、居住者の安全・安心を脅かす劣化や不具合が発生する可能性があることから、適切な修繕計画の策定や災害への備えをしていく必要性があります。
 近年、自然災害が激甚化しており、これまで以上に防災対策を強化していく必要があります。マンション防災の意識向上と防災対策への支援を行っていく必要があります。

課題3 マンションのコミュニティ形成の必要性
 マンションの円滑な管理や日常的なトラブル防止等の観点において、マンションにおけるコミュニティ形成は重要です。日頃から見守り活動等を通じて、コミュニケーションを図り、マンション内で協力し合える関係を築いておくことが重要です。また、新宿区においては外国人居住者が多いことも踏まえて、コミュニティを形成していくことが必要です。加えて、マンション内だけでなく、地域とも良好な関係をつくっていくことが重要です。

第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方（素案P.19～）

1 基本方針（素案P.19）

基本方針1 管理組合による自主的かつ適正な運営の支援
 マンションの管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合になります。管理組合が抱える課題や支援のニーズを適切に把握し、それらに基づく支援事業を行うことで、管理組合が自主的に管理を行えるように支援していくとともに、区分所有者一人ひとりが管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するよう働きかけます。

基本方針2 安全・安心なマンションの維持管理の支援
 安全・安心な住環境は、区民が生活を営むための基本的な条件になります。マンションの修繕改修による老朽化への対応や、耐震化・防災対策をはじめとした災害への対応を支援していきます。
 また、バリアフリー化や省エネ化等により高経年マンションにおける既存性能を総合的かつ効果的に改善できるよう支援していきます。

基本方針3 マンションのコミュニティ活性化の支援
 安心して快適に住み続けられるマンションの居住環境づくりにおいては、マンション居住者間及び地域住民との間で円滑なコミュニケーションをとり合える関係性が重要であることから、マンション内及び地域において多様な世代・国籍を踏まえた良好なコミュニティを形成し、活性化できるよう支援していきます。

2 目標（素案P.20～）

数値目標の指標	現状値※1	目標(令和9年度末時点)
管理組合があるマンションの割合	84.3%	100%
管理規約があるマンションの割合	85.6%	100%
30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合	41.1%	60%
居住者名簿があるマンションの割合	69.0%	100%
マンション居住者や地域との交流機会の創出を図ったマンションの割合	—※2	—※2

※1「新宿区マンション実態調査（平成28年度）」の数値
 ※2実態調査を行っていない項目であるため現状値及び目標値は設定していません

第4章 施策の展開（素案P.22～）

目標1 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進に関する施策（素案P.22）

施策① 管理計画認定制度の周知と運用（素案P.22）

事業名	概要
管理計画認定制度の運用（新規事業）	<ul style="list-style-type: none"> 管理計画認定制度に関する資料の作成・配布やホームページ等を通じて制度の周知を行います。 管理計画認定申請を行う際にかかるマンション管理センターへの手数料を補助します（管理計画認定支援サービス手数料補助事業）。 管理計画認定を取得したマンションに対して、補助事業を行います（管理計画認定取得促進補助事業）。具体的な事業内容については、調整中です。

施策② マンション管理状況届出制度の運用（素案P.23）
 東京都マンション管理条例に基づく助言等に加え、マンション管理適正化法に基づく助言等を適時適切に運用することで、管理組合への効果的なアドバイスと、管理不全の防止に努め、マンションの適正な管理の推進を図ります。

施策③ 新宿区マンション管理運営支援施策の周知と運用（素案P.23）

事業名	概要
マンション管理相談（既存事業）	分譲マンションの管理組合役員や区分所有者、賃貸マンションの所有者などを対象に、管理組合の運営や建物の維持管理等について、新宿区マンション管理相談員が相談に応じます。
マンション管理相談員派遣（既存事業）	分譲マンションの管理組合や賃貸マンションの所有者等を対象に、総会・理事会・各種専門委員会等へ新宿区マンション管理相談員を派遣し、管理組合の運営や建物の維持管理等についての相談に応じます。
分譲マンション管理セミナー（既存事業）	管理組合の運営や建物の維持管理に関するセミナーを開催しています。対象は新宿区内にある分譲マンションの管理組合役員、区分所有者、居住者等です。
マンション管理組合交流会（既存事業）	マンションをめぐる諸問題について、区内分譲マンションの管理組合役員や区分所有者等が情報共有や意見交換を行い、相互交流できる場を設けることを目的に、交流会を開催します。
マンション問題無料なんでも相談（既存事業）	マンション管理士が、管理組合の運営や建物の維持管理等、分譲マンションのことで相談に応じます。

第4章 施策の展開（前頁の続き）

目標2 安全・安心なマンション維持修繕の促進に関する施策（素案P.24～）

施策④ 長期修繕計画作成のための費用助成（素案P.24）

事業名	概要
長期修繕計画作成支援事業（新規事業）	長期修繕計画の作成等に要する費用の一部を助成します。

施策⑤ 防災性の向上に関する施策（素案P.24～）

事業名	概要
家具転倒防止器具取付け事業（既存事業）	区内居住者を対象に、専門業者を派遣して設置場所に適した家具転倒防止器具の調査・取付けを行います。調査費及び取付け費は区、器具は原則として利用者負担ですが、「新宿区災害時要援護者名簿に登録」及び「生活保護受給世帯」の方は器具5点まで無料になります。
中高層マンションの防災対策マニュアル「マンション防災はじめの一歩」の配布（既存事業）	中高層マンションに居住する一人ひとりが取り組む事前の備えと防災コミュニティづくりについて、わかりやすく説明しています。
長周期地震動シミュレータ訓練（既存事業）	区内分譲マンションの管理組合及びマンション内の自主防災組織と連携し、マンション特有の揺れを体験できる地震動シミュレータを用いた訓練を行います。
中高層マンション自主防災組織防災資機材支給事業（既存事業）	区内の5階建て以上かつ住宅の用途に供する部分の戸数が20戸以上の中高層マンションの自主防災組織に対し、区が選定した防災資機材の中から、価格の合計が20万円までの範囲内で、防災資機材を現物支給します。
建築物等耐震化支援事業（既存事業）	建築物の耐震診断・改修工事などの相談に応じる専門技術者を派遣する耐震アドバイザー派遣等、簡易耐震診断を無料で実施します。さらに、耐震診断費や補強設計費、耐震改修工事費等への補助を行います。
エレベーター防災対策改修支援事業（既存事業）	既設エレベーターの防災対策改修を促進するため、地震時管制運転装置や戸開走行保護装置の設置工事費等の一部を助成します。
擁壁及びびがけ安全化対策支援事業（既存事業）	擁壁及びびがけの適切な安全化対策による敷地の耐震化を促進するため、専門技術者の派遣や築造工事費等の一部を助成します。

目標3 多様な世代・国籍を踏まえた良好なコミュニティ形成の促進に関する施策（素案P.26～）

施策⑥ マンションのコミュニティ形成の支援に関する施策（素案P.26～）

事業名	概要
地域コミュニティ事業助成（既存事業）	マンション等共同住宅内でのコミュニティ事業に対して事業経費の一部を助成します。
マンションにお住まいの方への『町会・自治会の加入案内』（既存事業）	地域コミュニティへの参加を呼び掛けるため、ワンルームマンションの建築主・所有者を通じて、町会・自治会活動及び町会長・自治会長を紹介する冊子を配布しています。また、単一町会と連携し、単一町会内にあるマンションの居住者を対象にしたパンフレットを配布しています。さらに、不動産協会、建築協会と連携して、「町会・自治会案内チラシ日本語版・四か国語版（日本語ルビ・英・中・韓）」をマンションの賃貸契約時に配布しています。
外国人居住者に向けた各種情報提供（既存事業）	外国人居住者に向けた住まい方のルール等に関する情報提供や相談業務を行っています。（「新宿生活スタートブック」の配布、外国人向け生活情報ホームページでの情報提供、外国人相談窓口や相談コーナーでの適切な対応）

第5章 新宿区マンション管理適正化指針（素案P.28～）

1 新宿区マンション管理適正化指針（素案P.28～）

管理組合による主体的かつ適正なマンションの維持管理の推進に向けて、区分所有者全員で構成する管理組合が理解すべき基本となる管理のあり方を、「新宿区マンション管理適正化指針」として定めます。本指針は、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り、国の「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」に準拠し、これと同様の内容とします。管理組合は本指針に留意してマンションを適正に管理するように努めることとされています。加えて、マンション管理適正化法第5条の4の規定に基づき管理計画を認定する際の基準及び同法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対し助言、指導等を行う場合の判断の基準を示します。

【新宿区マンション管理適正化指針 構成】

- 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
- マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき基本的事項
 - 管理組合の運営
 - 管理規約
 - 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
 - 管理組合の経理
 - 長期修繕計画の策定及び見直し等
 - 発注等の適正化
 - 良好な居住環境の維持及び向上
 - その他配慮すべき事項
- 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基本的事項等
- 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

2 管理計画の認定の基準（素案P.33）

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基準は、以下の項目で定められた内容の全てに適合していることが必要です。

- 管理組合の運営
- 管理規約
- 管理組合の経理
- 長期修繕計画の作成及び見直し等
- その他

3 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安（素案P.34）

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、マンション管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができます。助言、指導及び勧告の実施にあたっては、「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に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」（令和5年4月改訂、国土交通省）に基づき運用していきます。指導・助言等を行う際の判断の基準は以下の項目で定められた内容が遵守されていない場合とします。

- 管理組合の運営
- 管理規約
- 管理組合の経理
- 長期修繕計画の作成及び見直し等

第6章 計画の実現に向けて（素案P.35）

1 推進体制の整備（素案P.35）

本計画で定めた施策を推進していくにあたり、区は、国や東京都、マンション管理士、その他関係者との連携強化を図ります。また施策に従事する区職員を対象とした研修への参加や、東京都が開催する連絡会議の場等を通じた意見交換や情報共有等により、区職員の能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図ります。

2 啓発及び知識の普及（素案P.35）

国や東京都の相談体制や各種施策のほか、区の支援策や管理計画認定制度等について、区の窓口・広報やホームページ等を通じて普及及び啓発を進めます。以下の取組をとおして、より積極的に啓発・普及に努めます。

- ◎マンション管理セミナー、マンション管理組合交流会
- ◎マンション管理相談、マンション管理相談派遣制度
- ◎啓発冊子作成
- ◎WEBサイトでの情報発信
- ◎「新宿区マンションくらしニュース」の各月コラムでの情報発信
- ◎各月の広報掲載コラム

3 計画の検証と見直し（素案P.35）

今後必要に応じて管理組合へのアンケート調査等を実施し、施策効果の検証や新たな課題の抽出を行います。また、新宿区住宅マスタープランの見直しや社会状況の変化など必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。