

新宿区マンション管理適正化推進計画

概要版



新宿区マンション管理適正化推進計画 概要版

発行年月	令和6年2月	印刷作成番号	2023-11-4014
------	--------	--------	--------------

編集・発行 新宿区都市計画部住宅課
〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号
電話(03)5273-3567 FAX(03)3204-2386

令和6年2月





1 計画策定の目的

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関する理解を深めていただくとともに、マンションの管理の適正化に向けた区の実施を、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

本計画で対象とするマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号の規定に基づくマンション（いわゆる分譲マンション）とします。対象地域は区内全域です。

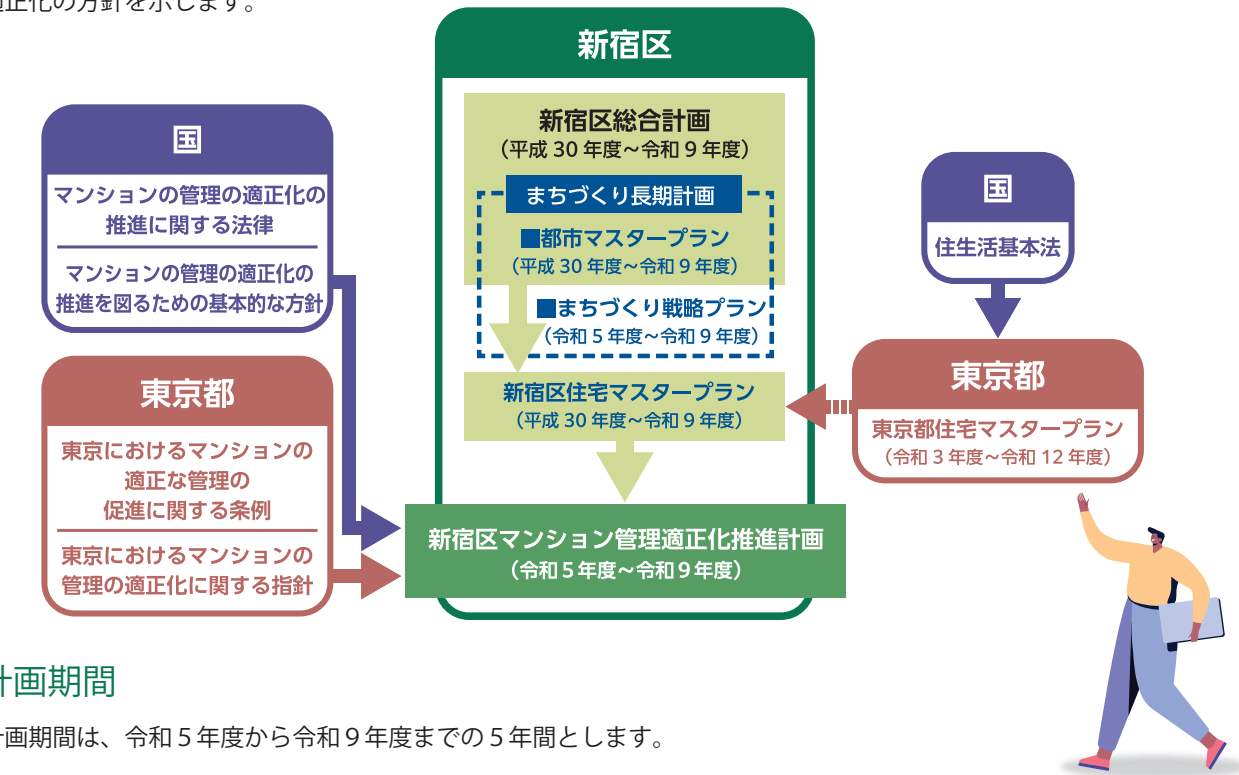
3 マンション管理適正化法において定める事項

本計画は、国が定めるマンション管理適正化法第3条の2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に基づき、新宿区内におけるマンションの管理の適正化を推進するために定めるものです。マンション管理適正化法第3条の2第2項では、本計画において次の事項を定めることとしています。

- 一 マンションの管理の適正化に関する目標〔第1号〕…………… 第3章
- 二 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置〔第2号〕…………… 第2章
- 三 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策〔第3号〕…………… 第4章
- 四 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〔第4号〕…………… 第5章
- 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〔第5号〕…………… 第6章
- 六 計画期間〔第6号〕…………… 第1章
- 七 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〔第7号〕

4 計画の位置づけ

本計画は、新宿区住宅マスタープランの下位計画として位置づけられるとともに、東京都が策定した「東京都におけるマンションの管理の適正化に関する指針」と整合性を図りながら、新宿区におけるマンションの管理の適正化の方針を示します。



5 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

1 新宿区の居住者の現状

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）にピークを迎え、その後減少する見通しです。また、現在は単独世帯・高齢単身者・外国人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

新宿区はこれまでマンション実態調査を実施し、分譲マンション及び賃貸マンションの両方を対象として現状を幅広く把握しました。平成28年度に実施したマンション実態調査において、特筆すべき調査結果は以下のとおりです。

実態調査から見た新宿区のマンションの現状

マンションストックについて <ul style="list-style-type: none"> ●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す。 ●住戸数は11～50戸程度を中心に幅広く分布しており、高齢者のみ世帯の住戸があるマンションは63.3%、外国人が居住している住戸があるマンションは49.8%存在しています。 	管理組合について <ul style="list-style-type: none"> ●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。 	修繕・建替えについて <ul style="list-style-type: none"> ●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 <ul style="list-style-type: none"> ●居住者名簿のないマンションは9.2%でした。 	地域とのコミュニケーションについて <ul style="list-style-type: none"> ●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%あります。

3 新宿区のマンションの課題

- 課題1 管理組合による適正な維持管理の推進**

今後管理組合の担い手が不足する事態が予測されていることから、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性の確保**

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、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のトラブル防止等の観点から、マンション内におけるコミュニティの形成が不可欠です。新宿区においては外国人区分所有者が多いことも踏まえ、円滑なコミュニケーションを図る手段を確保していく必要があります。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。

1 基本方針

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です。管理組合が抱える課題や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・安心な居住環境は、区民が生活を営むための基本条件です。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。

加えて、経年に伴う老朽化対策として、バリアフリー化や省エネ化等により高経年マンションの既存性能をグレードアップし、マンション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

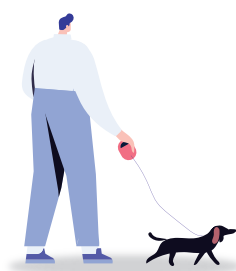
安心して快適に住み続けられるマンションの居住環境づくりにおいては、マンション居住者間及び地域住民との間で円滑なコミュニケーションをとり合える関係性が重要であることから、マンション内及び地域において多様な世代・国籍を踏まえた良好なコミュニティを形成し、活性化できるよう支援していきます。

2 目標

本計画では次の目標を設定し、マンションの管理の適正化を推進します。

目標	指標	現状※1	目標値
【目標1】 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進	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%
【目標2】 安全・安心なマンションの維持修繕の促進	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%
【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	居住者名簿があるマンションの割合	69.0%	100%
	管理組合または自治会が地域住民とともに地域活動を行っているマンションの割合	39.7%	60%

※1：「新宿区マンション実態調査（平成28年度）」の数値



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

施策① 管理計画認定制度の運用と周知

◎管理計画認定制度
マンションにおける修繕や管理方法、資金計画、管理組合の運営状況等について一定の基準を満たすマンションの管理計画を自治体が認定する仕組みです。

事業名：管理計画認定制度の運用 **新規事業**
 ・管理計画の認定申請を行う際に要するマンション管理センターへの手数料の一部を補助します。
 ・管理計画の認定を取得したマンションに対して、宅配ボックスの設置に要する費用の一部を補助します。
 ・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。

施策② マンション管理状況届出制度の運用

・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を行うとともに、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 マンション管理運営支援施策の運用と周知

事業名：マンション管理相談 **既存事業**
 ・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。
 事業名：マンション管理相談員派遣 **既存事業**
 ・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。
 事業名：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。

事業名：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。
 事業名：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について相談に応じます。

目標2 安全・安心なマンションの維持修繕の促進に関する施策

施策④ 長期修繕計画作成のための費用助成

事業名：長期修繕計画作成費等補助事業 **新規事業**
 ・長期修繕計画の作成や見直し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

事業名：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。
 事業名：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ての一步」の配布 **既存事業**
 ・中高層マンションにお住いの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。
 事業名：長周期地震動シミュレーター訓練 **既存事業**
 ・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ーを用いた訓練を行います。
 事業名：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**
 ・条件を満たす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。

事業名：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。
 事業名：エレベーター防災対策改修支援事業 **既存事業**
 ・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。
 事業名：擁壁及びびげ改修等支援事業 **既存事業**
 ・専門技術者の派遣や改修工事費の一部を助成します。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

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

事業名：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。
 事業名：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。

事業名：マンションにお住いの方への『町会・自治会の加入案内』 **既存事業**
 ・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入居者に配布しています。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。

1 新宿区マンション管理適正化指針

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」（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）に準拠した内容とします。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

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
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基本的事項

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| (1) 管理組合の運営 | (5) 長期修繕計画の策定及び見直し等 |
| (2) 管理規約 | (6) 発注等の適正化 |
| (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化 | (7) 良好な居住環境の維持及び向上 |
| (4) 管理組合の経理 | (8) その他配慮すべき事項 |

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基本的事項等
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



2 管理計画の認定基準

(区独自の上乘せ基準なし)

1 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 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 総会が年1回以上開催されていること
2 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ④ 管理規約が作成されていること ⑤ 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 ⑥ 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	<ul style="list-style-type: none"> ⑦ 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おこなわれていること ⑧ 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 ⑨ 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	<ul style="list-style-type: none"> ⑩ 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総会にて決議されていること ⑪ 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 ⑫ 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 ⑬ 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 ⑭ 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 ⑮ 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	<ul style="list-style-type: none"> ⑯ 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（区分所有者名簿）、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

第6章 計画の実現に向けて



1 推進体制の整備

本計画で定めた施策を推進するにあたって、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

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。以下の取組をとって、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員派遣制度
- ◎啓発冊子作成
- ◎WEBサイト（新宿区ホームページ）での情報発信
- ◎「新宿区マンション暮らしニュース」の各月コラムでの情報発信
- ◎各月の広報新宿掲載コラム（「快適なマンションライフのために」）での情報発信

3 計画の検証と見直し

今後も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。

