

新宿区マンション管理適正化推進計画素案(案)

令和●年●月

新宿区

目次

第1章 計画の目的と位置づけ	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の対象	2
3 計画の位置づけ	3
4 計画期間	3
第2章 マンションを取り巻く現状と課題	4
1 新宿区の居住者の現状	4
2 調査データからみた新宿区のマンションの現状	9
3 新宿区のマンションの課題	16
第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方	17
1 基本方針	17
2 目標	18
第4章 施策の展開	19
第5章 新宿区マンション管理適正化指針	24
1 新宿区マンション管理適正化指針	24
2 認定基準について	28
3 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	29
第6章 計画の実現に向けて	30
1 推進体制の整備	30
2 啓発及び知識の普及	30
3 計画の検証と見直し	30
資料編	
1 本計画に関わる支援策一覧	31
2 用語解説	36

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

新宿区が実施したマンション実態調査によれば、調査対象とした分譲マンション約2,200棟のうち、3割強が建築から40年以上経過したいわゆる高経年マンションであることがわかりました。この高経年マンション数については、今後急増していくものと見込まれています。また、近年20階建て以上のタワーマンションが増加傾向にある一方で、住戸数20戸以下の小規模マンションも800棟近くあるといわれています。

高経年かつ小規模のマンションは既存不適格となっているものが多く、容積率不足で建て替えができないことがあります。このため、適切な維持管理が必要となりますが、管理の担い手が不足していることから、それが十分できない状況もあります。今後、建物の経年とともに区分所有者や居住者の高齢化が一層進行することが予想されます。その結果、管理組合役員の担い手不足等により適切な維持管理がなされず、管理運営が弱体化するマンションの増加が予見され、大きな課題のひとつとして捉えられます。

また、新宿区には様々なルーツや文化を持つ方が多く居住し、多様性に富んだ地域であることがひとつの特徴です。特に外国人人口は特別区の中で最も多くなっています（令和5年7月1日現在、「東京都の統計」より）。とりわけ近年では、外国に居住する方が投資目的でマンションを購入し、購入者本人は自国で生活しているため連絡が取れないというケースが指摘されています。よって、マンションという共同住宅においても、これらの多様性を踏まえたルールづくりやコミュニティづくり等が課題となっています。

このような情勢の中、令和2年6月に「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」という。）の一部が改正され、国による「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「国の基本方針」という。）の策定や、地方公共団体が地域の実情に応じてマンション管理の適正化を効果的に推進できるよう、マンション管理適正化推進計画の策定、管理組合への助言・指導等の実施及び一定の管理基準を満たすマンションの管理計画の認定を可能とする制度が設けられました。

ひとたび管理不全に陥ると、居住環境の低下のみならず、外壁の剥離などにより居住者や近隣住民の生命・身体に危害を与え、ひいては周辺の居住環境や都市環境の悪化を生じさせる深刻な問題を引き起こす恐れがあります。区では、不適切な管理による周辺住民への危害や居住環境の悪化などを未然に防止し、管理組合による適正管理への更なる意識向上とそれに向けた自立的取り組みを進めるとともに、誰もが安心して住み続けられるまちを目指し、マンションの管理の適正化に向けて計画的に取り組んでいく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号の規制に基づくマンションとします。対象地域は区内全域です。

マンション管理適正化法第2条第1号の規定によるマンションの定義

- 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37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2条第2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2条第3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

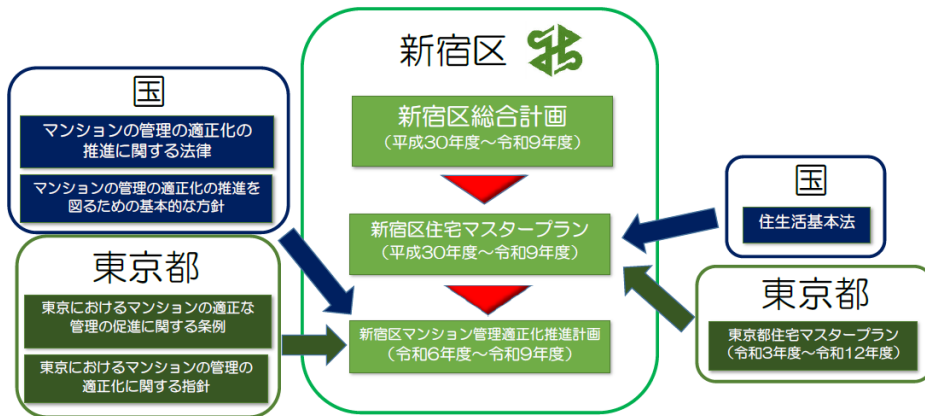
マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、本計画において次の事項を定めることとしています。

◎マンション管理適正化推進計画に定める事項

- 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〕……………第●章

3 計画の位置づけ

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」（平成12年法律第149号）第3条に基づき定めるものです。区は「新宿区総合計画」で個別計画を策定しており、そのひとつに、住まいや住環境に関する基本的かつ総合的な計画である「新宿区住宅マスタープラン」があります。これを上位計画としながら、マンションの管理の適正化という側面に焦点を当て、「誰もが安心して住み続けられるまちづくり」の実現を目指すものが本計画です。



4 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。

なお、本計画については、新宿住宅マスタープラン等の見直し等に合わせて、必要に応じて見直しを行う予定です。

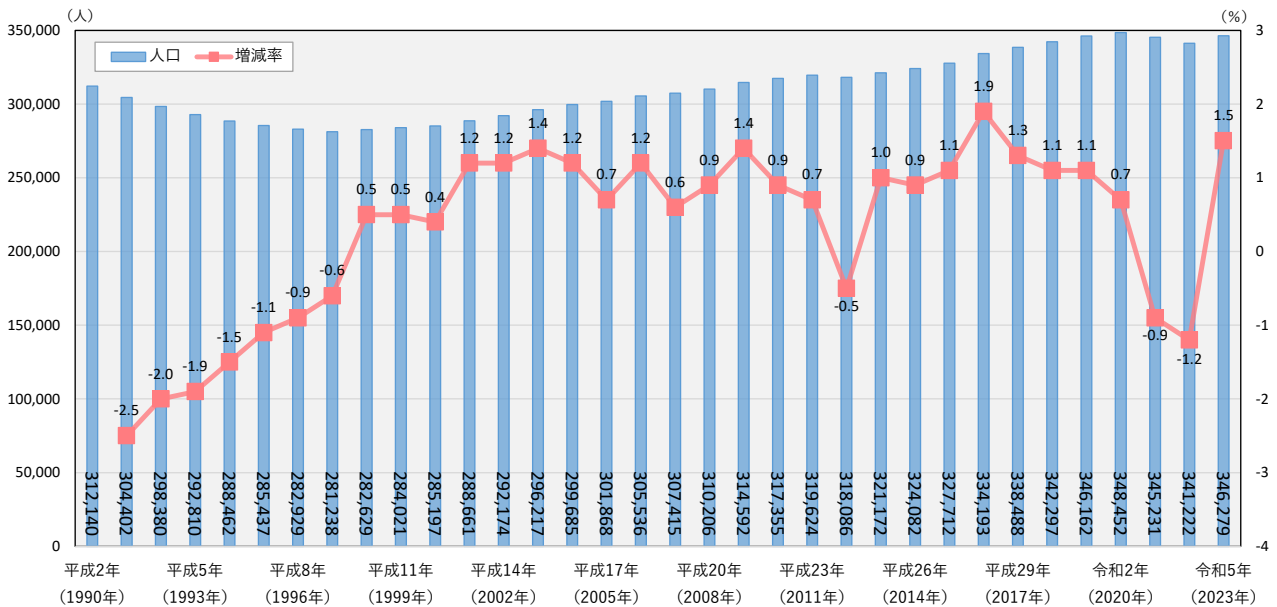
第2章 マンションを取り巻く現状と課題

1 新宿区の居住者の現状

(1) 総人口について

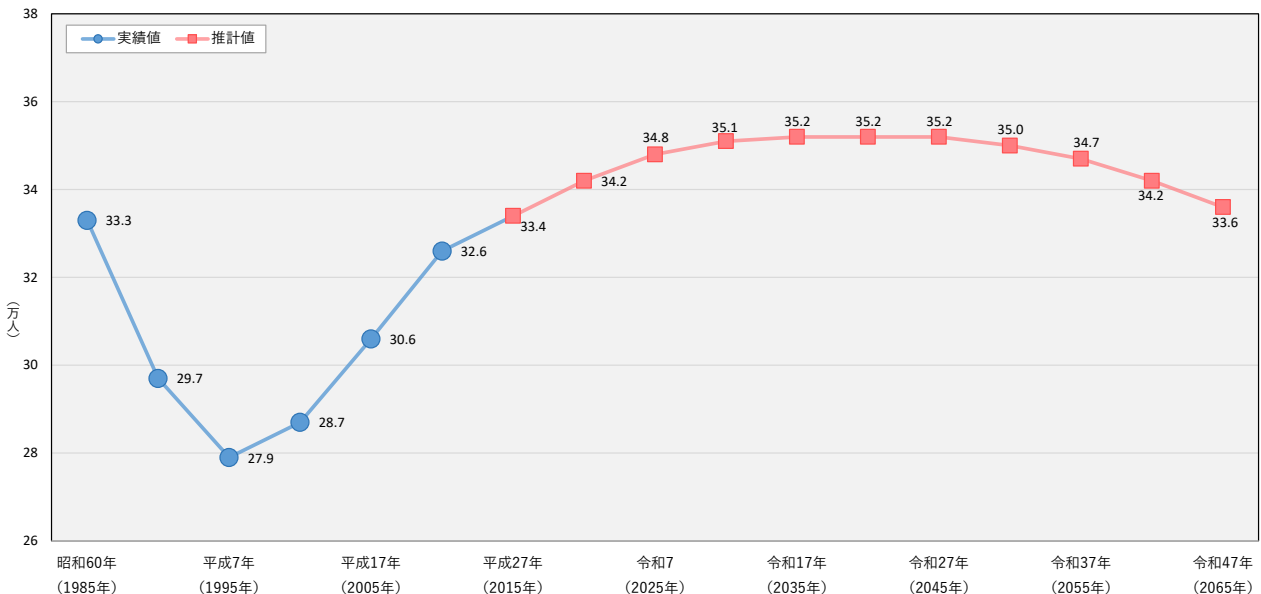
住民基本台帳による新宿区の総人口は、増加傾向にあり、今後もしばらく増加した後、減少する見通しです。世帯数においても増加傾向にあり、特に単身世帯の増加が著しく、令和2年現在全国で最も高い割合となっています。

図1 新宿区の総人口の推移（平成2（1990）年～令和5（2023）年）



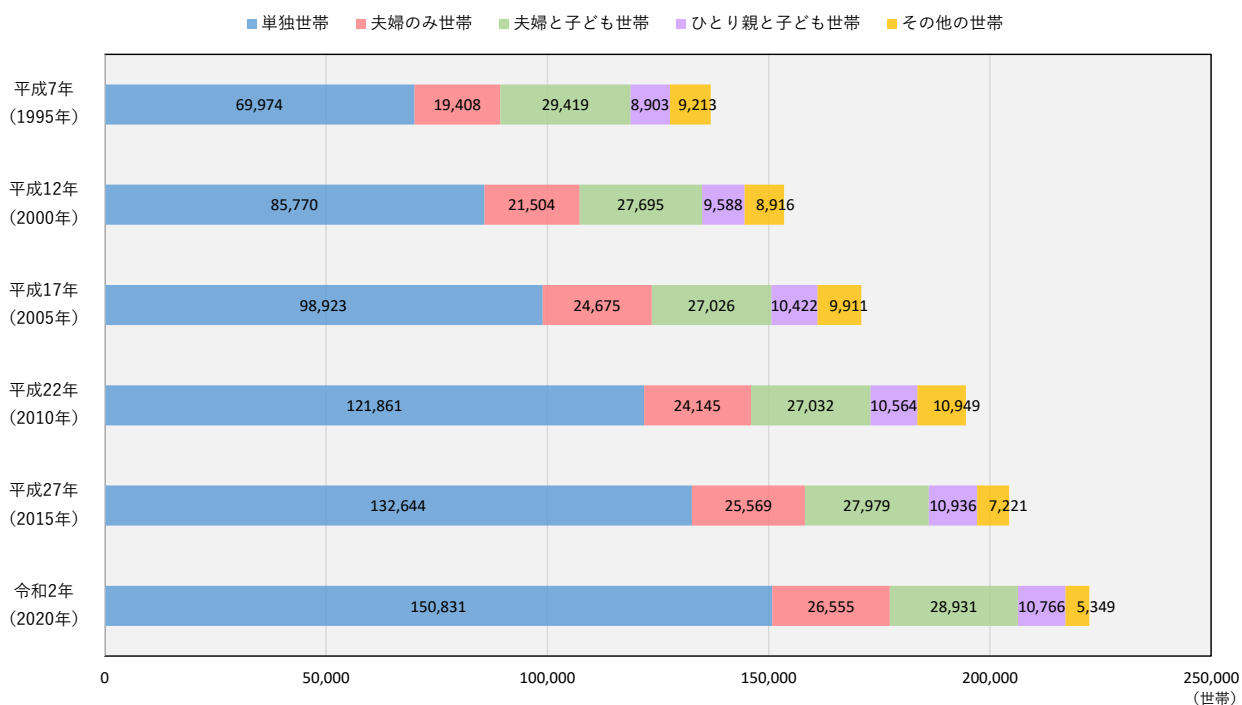
【出典：住民基本台帳】

図2 新宿区の将来人口の推計（総人口）



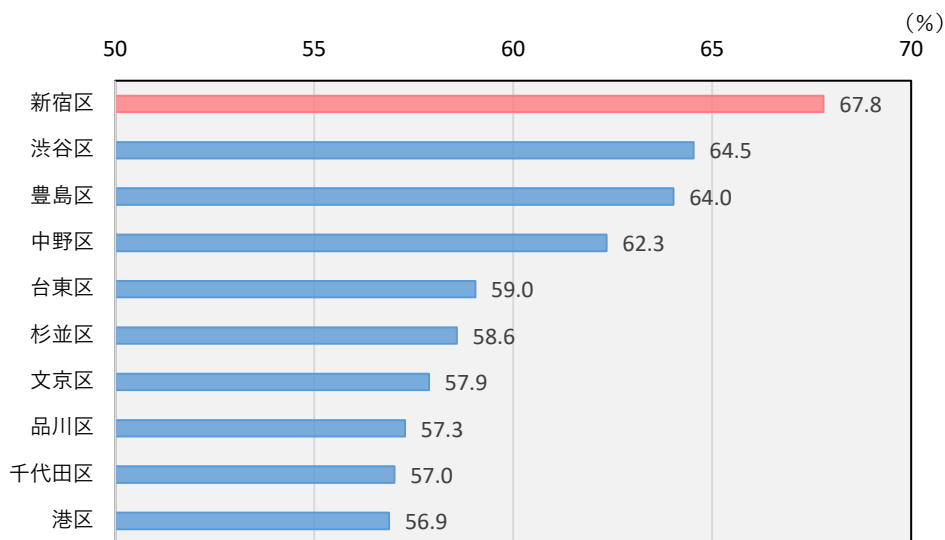
【出典：新宿区自治創造研究所 Web レポート 2019】

図3-1 新宿区の構成別の世帯数



【出典：新宿区自治創造研究所 Web レポート 2020 年国勢調査集計結果①】

図3-3 単身世帯割合の高い全国の市区（上位10位まで）

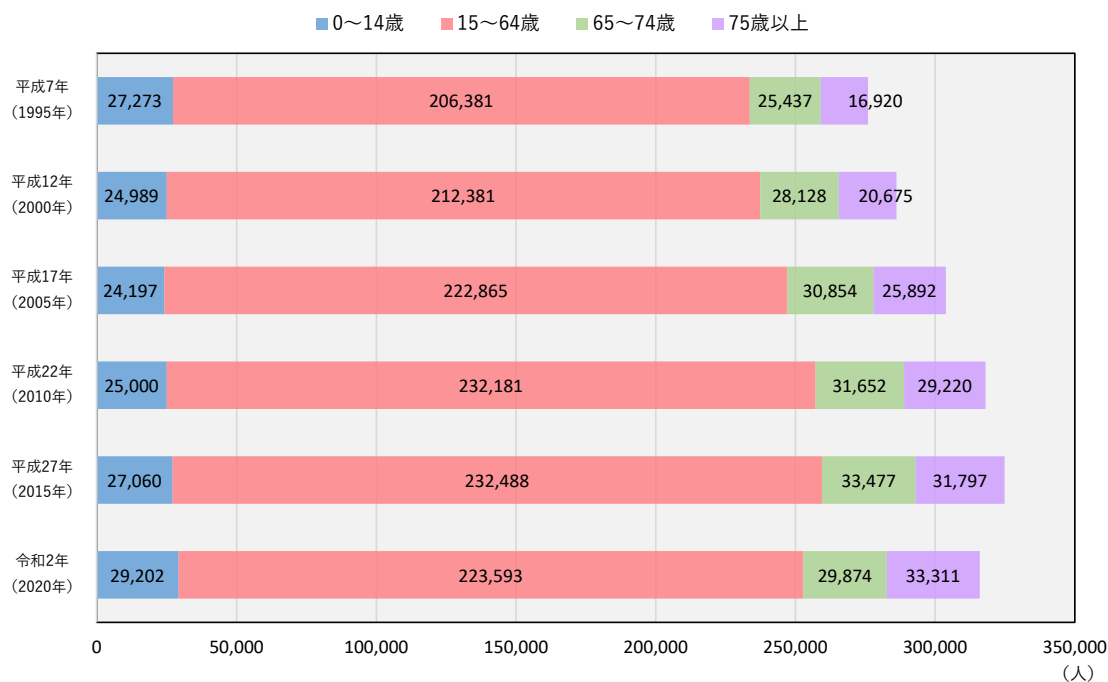


【出典：令和2（2020）年国勢調査】

(2) 高齢者人口について

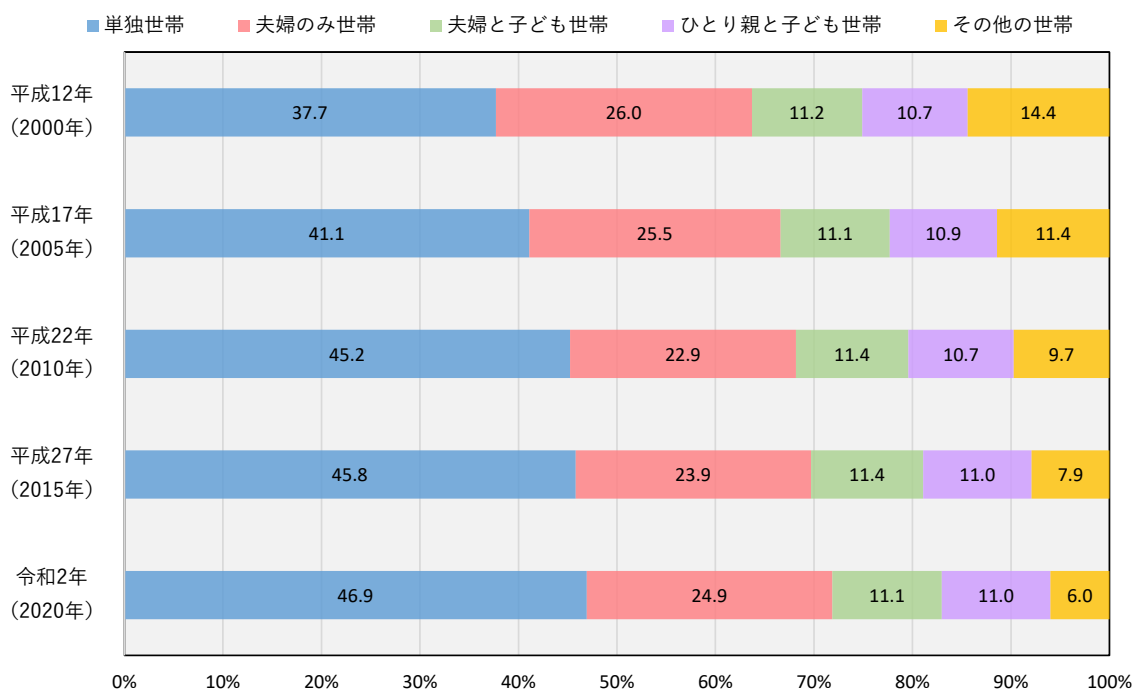
高齢者人口が増加しており、区内の高齢化が進行しています。また高齢者単身世帯は増加傾向にあり、65歳以上の高齢者の世帯員を含む世帯の約5割を占めています。また65歳以上の高齢者のうち単身者の割合は43.6%で特別区の中でも高い割合にあります。

図4-1 新宿区の年齢別人口の推移（年齢「不詳」を除く）



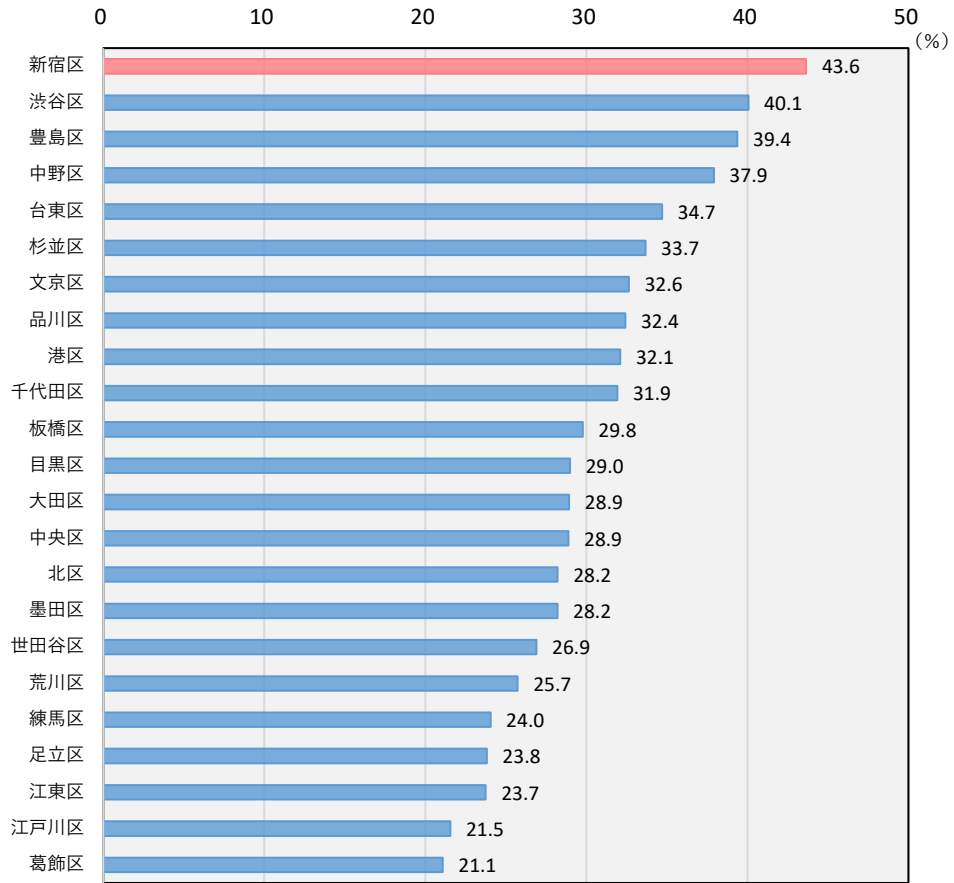
【出典：新宿区自治創造研究所 Web レポート 2020年国勢調査集計結果①】

図5-1 新宿区の65歳以上の高齢者の世帯がいる世帯の類型別割合の推移



【出典：新宿区自治創造研究所 Web レポート 2020年国勢調査集計結果①】

図5-2 特別区の65歳以上の高齢者のうち単身者の人口割合（令和2（2020）年）

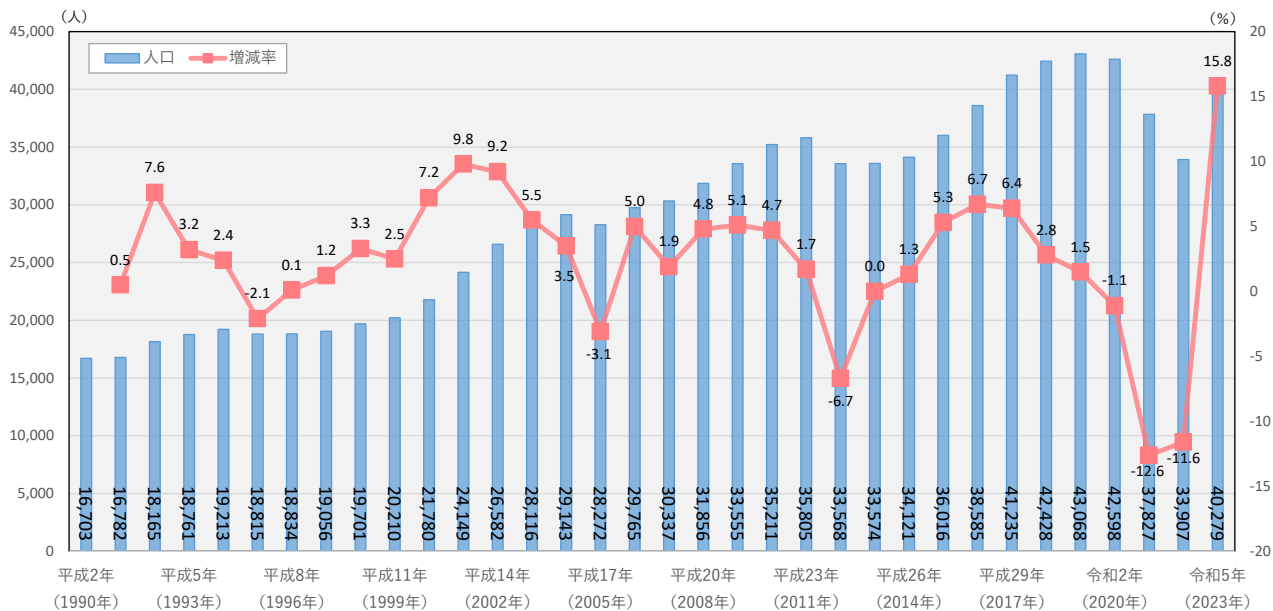


【出典：令和2（2020）年国勢調査】

(3) 外国人人口について

新宿区は外国人が多く居住しており、外国人人口は東日本大震災・原発事故及びコロナ禍の影響により一時減少しましたが、現在増加しており、2023年には過去最大の増加率になりました。

図6 新宿区の外国人人口と増加率の推移（各年1月1日現在）



【出典：新宿区住民基本台帳】

2 調査データからみた新宿区のマンションの現状

(1) 新宿区マンション利用実態調査

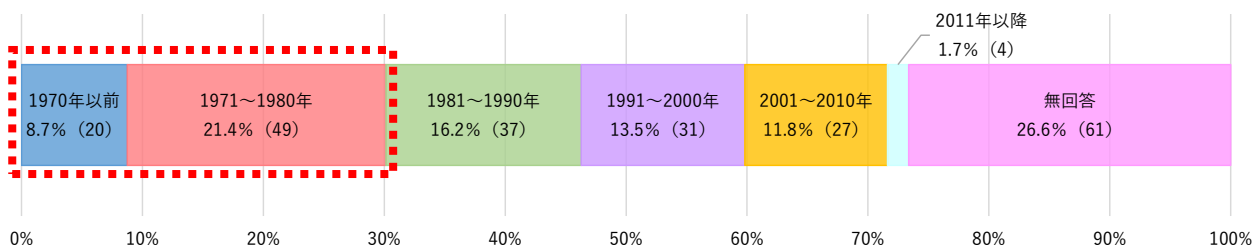
新宿区はこれまでマンション実態調査を実施し、分譲マンション及び賃貸マンションの両方を対象として、建物の維持管理、コミュニティ形成、防災や防犯への取り組みなど、現状を幅広く把握してきました。ここでは分譲マンションの実態調査結果を記載し、新宿区のマンションの現状について分析します。

ア マンションストックについて

① 築年数

新築年は、1971～1980年築が21.4%、1981～1990年築が16.2%で、1980年前後に竣工したマンションが多い状況です。約3分の1が旧耐震で建てられたマンションです。

図7 築年数

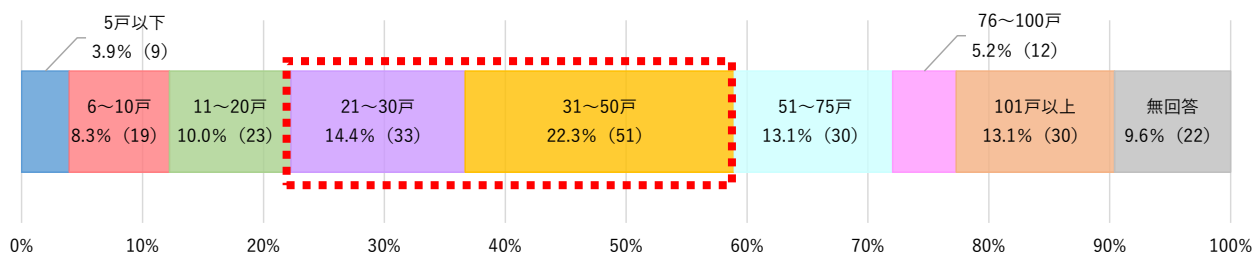


【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年）】

② 総戸数

住宅戸数は、「アンケート」区分において、31～50戸が22.3%、21～30戸が14.4%あり、30戸程度を中心に幅広く分布しています。

図8 総戸数

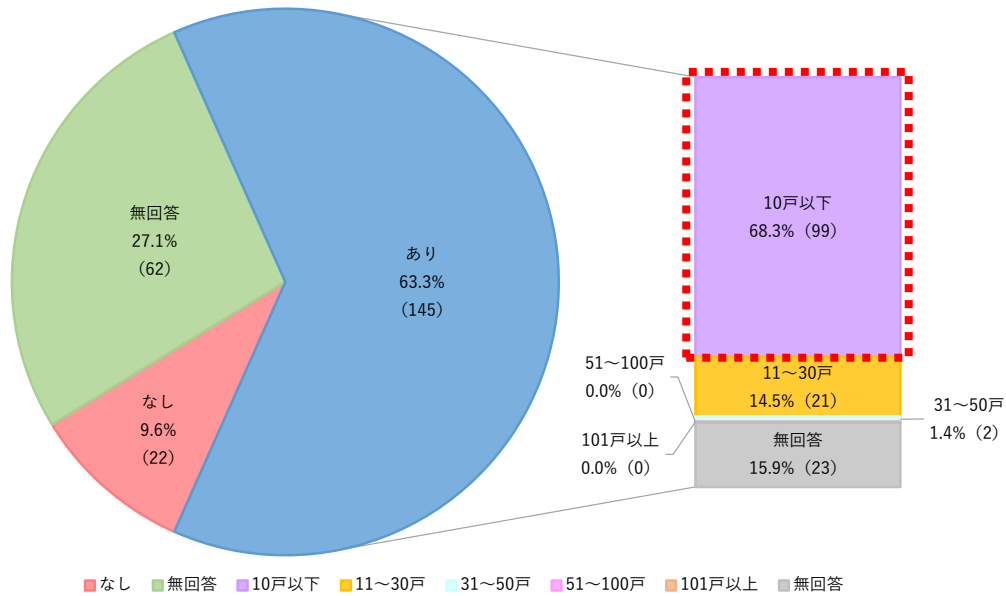


【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年）】

③高齢者のみが居住している住戸数

高齢者のみが居住している住戸は「あり」が63.3%、「なし」が9.6%となっています。また高齢者のみが居住している住戸数は、「10戸以下」が68.3%と、ほとんどが小規模マンションとなっています。

図 10 高齢者のみが居住している住戸数

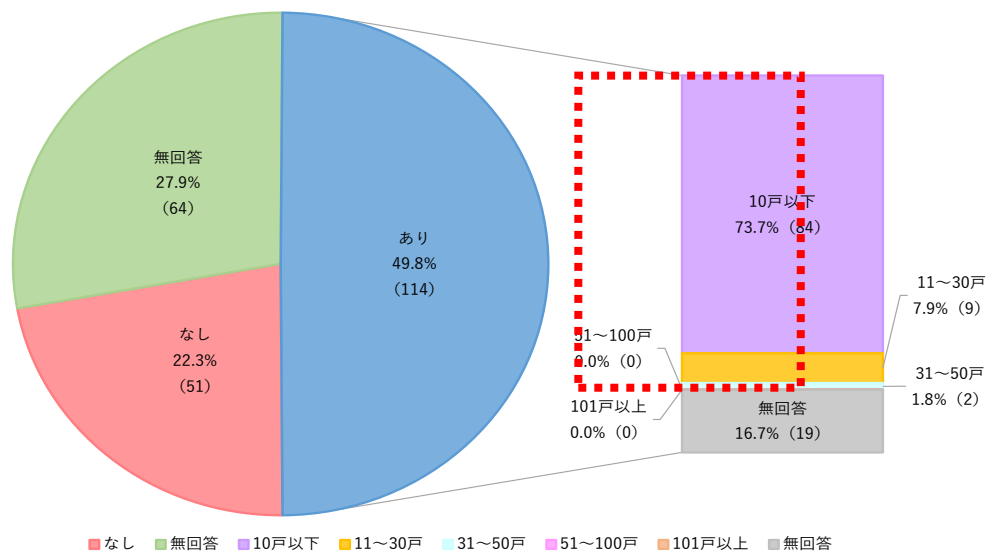


【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成 28 年）】

④外国人がいる住戸数

外国人がいるマンションは49.8%を占めています。また外国人が居住しているマンションの住戸数は「10戸以下」が73.7%と、ほとんどが小規模マンションとなっています。

図 11 外国人がいる住戸数



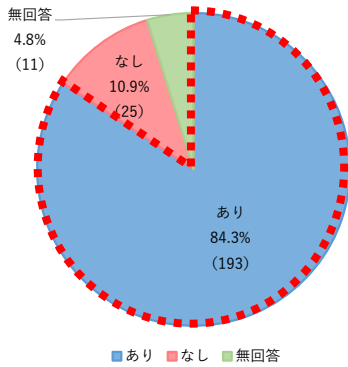
【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成 28 年）】

イ 管理組合について

⑤管理組合の有無

管理組合について「あり」が84.3%、「なし」が10.9%で、前回調査の5.7%と比べると割合が増加しています。

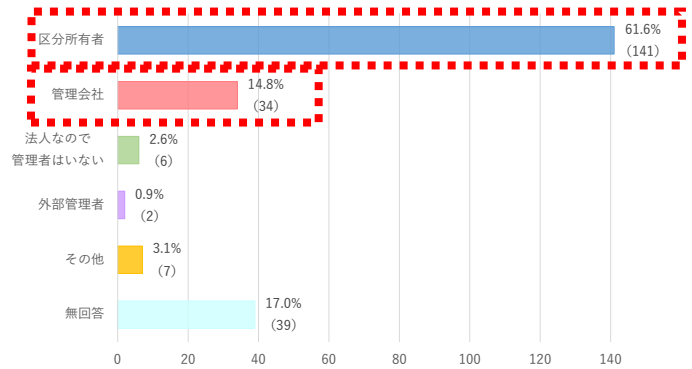
図 12 管理組合の有無



⑥管理者の属性

区分所有者がほとんどですが、管理者を管理会社が担っているマンションは14.8%を占めています。

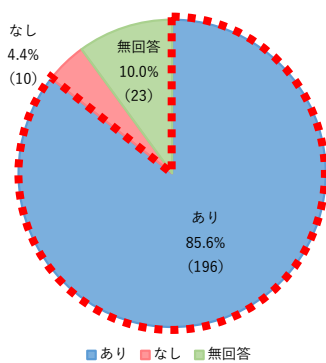
図 13 管理者の属性



⑦管理規約の有無

管理規約があるマンションは85.6%です。

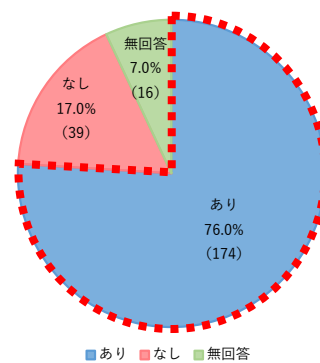
図 14 管理規約の有無



⑧管理業務委託の有無

事務管理業務（基幹業務）を委託しているマンションは76.0%です。

図 15 管理業務委託の有無



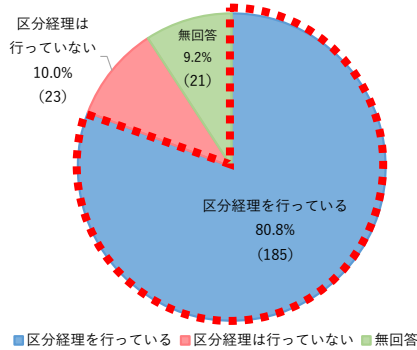
【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年）】

ウ 修繕・建て替えについて

⑨管理費と修繕積立金の区分整理の有無

管理費と修繕積立金の区分整理はマンションの80.8%で行われています。

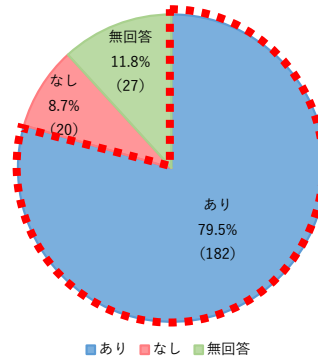
図 16 区分整理の有無



⑩修繕積立金の有無

修繕積立金を徴収しているマンションは79.5%です。

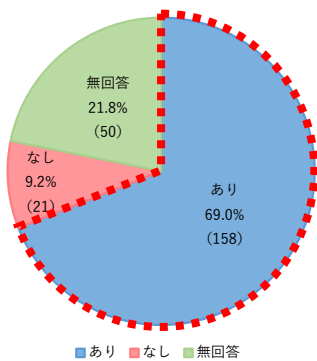
図 17 修繕積立金の有無



⑪居住者の名簿の有無

居住者名簿があるマンションが69.0%となっています。

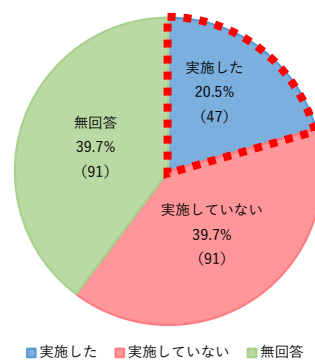
図 18 名簿の有無



⑫マンションの耐震診断の実施の有無

耐震診断を実施したマンションは20.5%、実施していないマンションは39.7%となっています。

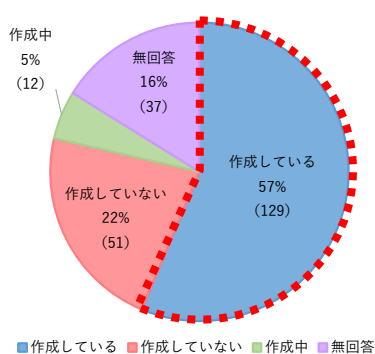
図 19 耐震診断の実施の有無



⑬長期修繕計画の有無

長期修繕計画について、「作成している」が56.3%、「作成していない」が22.3%となっています。

図 20 長期修繕計画の有無

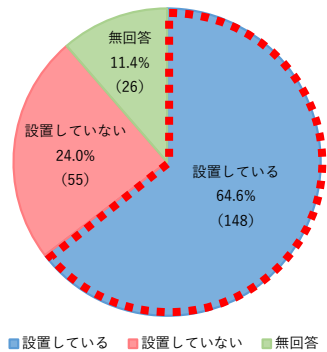


エ 防災について

⑭防災管理者の設置の有無

防火管理者を設置しているマンションは 64.6% となっています。

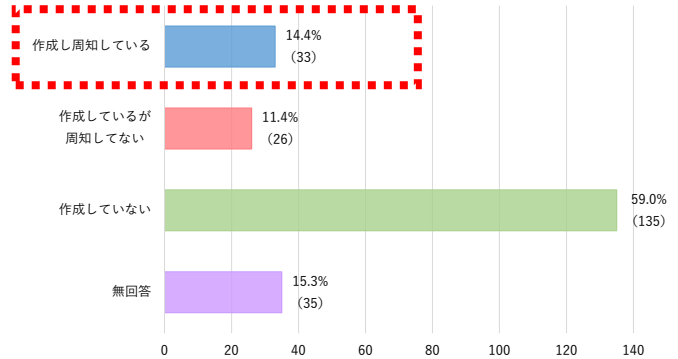
図 21 防災管理者の設置の有無



⑮防災マニュアル等作成・周知の有無

「災害対応マニュアル等の作成・周知」は 14.4% が実施しています。

図 22 防災マニュアル等作成・周知の有無



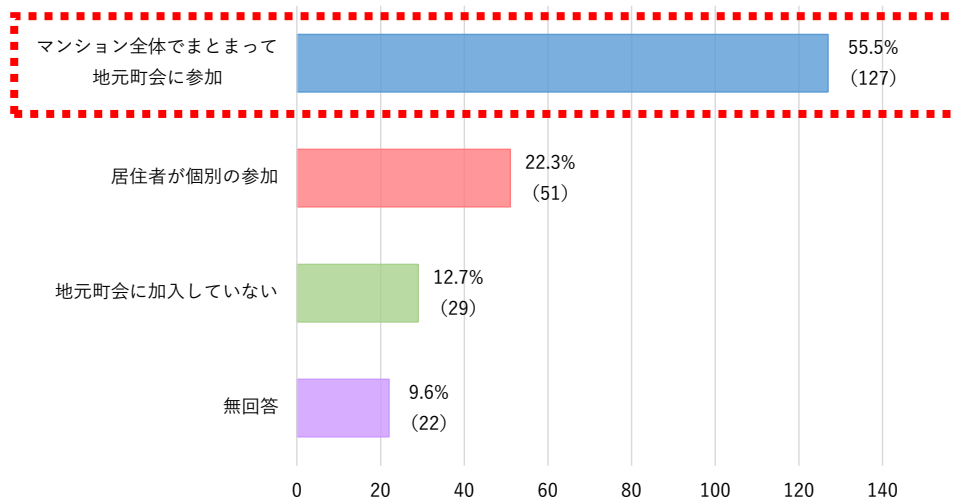
【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成 28 年）】

オ 地域とのコミュニケーションについて

⑯町会の加入状況

町会の加入状況は「マンション全体でまとめて地元町会に参加」しているマンションが 55.5% と過半数を占めています。マンションのうち 12.7% は町会に加入していません。

図 23 町会の加入状況



【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成 28 年）】

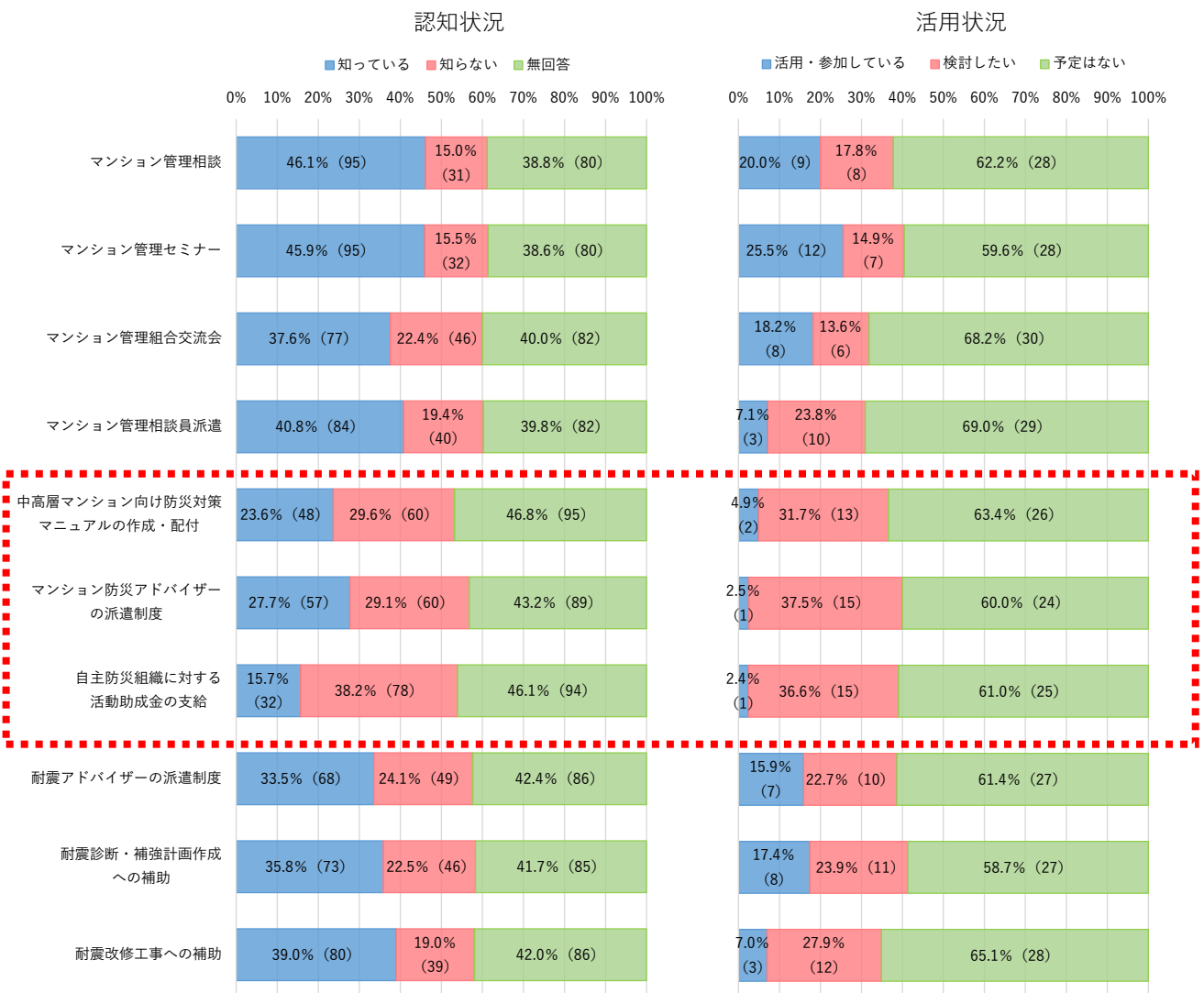
カ その他

⑰マンションに関する事業の認知状況・活用状況

新宿区が行っているマンション支援事業の周知状況について、概ね「知っている」が30～40%ほどでしたが、「中高層マンション向け防災対策マニュアルの作成・配布」や「マンション防災アドバイザーの派遣制度」、「自主防災組織に対する活動助成金の支給」といった防災関連事業は「知っている」が30%以下であり認知度が低いことがわかりました。

一方でマンション支援事業の活用状況については、先述した防災関連事業を「検討したい」と答えた方の割合が30～40%と高く、必要性の高さが伺えます。

図 24 マンションに関する事業の認知状況・活用状況



【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年）】

⑱ マンション支援施策について区に望むこと

マンション支援策について区に望むことの本来的意見項目

<p>■ 耐震改修に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修工事の費用負担が課題。助成制度の充実を求む ・ 耐震改修助成対象の拡大 ・ 耐震診断から改修までの具体的な流れについての情報提供 	<p>■ 建替えに関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替えの具体的な流れについての情報提供 ・ 容積率、建ぺい率の緩和 ・ 建替え資金の助成制度
<p>■ 改修工事に対する助成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 専有部改善工事補助 ・ 段差解消、長期修繕計画、各種修繕工事に対する補助 ・ 照明 LED 化事業等への補助 	<p>■ 防災対策に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ AED 他、防災関連への補助 ・ 防災に関しての居住者の意識向上が課題。防災についての周知
<p>■ 防犯対策に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 防犯対策用の補助制度 	<p>■ 民泊やシェア居住に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 民泊に対する取り締まり ・ 居住用分譲マンションでの民泊、シェアハウス禁止条例の制定を求む
<p>■ 外国人居住者への対策に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人の居住者増加に伴う対策 ・ 外国人へ区分所有者への対応策 	<p>■ 管理組合運営に関する意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 役員の成り手がいないことに対する不安
<p>■ 区のマンション相談窓口に関する意見・要望</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ メールでの相談、土日の相談を受け付け ・ マンション管理組合交流会、マンション管理セミナー等の近所での開催 	

【出典：新宿区マンション実態調査（平成 28 年）時のアンケート回答結果より抽出】

（2）今後の調査について

今後、新宿区内におけるマンションの管理状況を把握するため、計画期間内に実態調査を実施することを検討します。管理組合へのアンケートや訪問調査を行うことにより、ストック状況や管理実態の更なる把握を目指します。

また、都条例に基づくマンション管理状況届出制度を今後も適切かつ着実に運用し、要届出マンションの管理状況の把握を進めます。

3 新宿区のマンションの課題

課題1 管理組合の体制強化の必要性

マンション実態調査によると、管理組合のないマンションが約1割存在しています。マンションの管理組合が機能していないと、管理不全に陥り、良好な住環境の維持やマンションの資産価値を守ることが困難になります。適切な管理組合の体制を整えていく必要があります。

また高経年マンションが多く存在することと同時に、マンションの居住者の高齢化も進んでいます。今後管理組合の引き受け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も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 マンションの安全の確保

新宿区のマンションの約3割は建築から40年以上経過した高経年マンションであり、建物や付帯施設の老朽化が進んでいます。しかし長期修繕計画を作成していないマンションや、旧耐震基準の建物で耐震診断・改修を実施していないマンションが多く存在しています。

今後老朽化が進行すると、居住者の安心・安全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をしていく必要があります。

また実態調査によると防災用備蓄庫の設置割合は2割程度と、防災への取り組みが十分とはいえません。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 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なものになります。例えば災害発生時にお互いが助け合えるように、日頃から見守り活動等を通じて、子どもから高齢者まで、多様な世代が交流・連携・協力し合い、それぞれを地域で支えるネットワークづくりが必要です。また新宿区は外国人の居住者も多いことから、多文化共生社会の更なる推進に向けてマンション内でのコミュニケーション活性化をより一層図っていくことが必要です。

加えて、一般的なタワーマンションをはじめ、投資目的でマンションを購入している外国人区分所有者も多く存在しており、総会の参加や決議事項の確認がなされないため、議事内容が決議されないといったトラブルが発生する懸念もあります。外国人区分所有者とも円滑なコミュニケーションが図れる手段を確保していく必要があります。

第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方

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支援事業を行うことで、管理組合や区分所有者一人ひとりが自主的な管理を行えるように支援していきます。

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。

基本方針3 マンションのコミュニティ活性化の支援

区民が安心して快適に住み続けられる住環境づくりのためには、マンション居住者間や周辺住民との良好なコミュニティを形成する必要があります。多世代・多文化の居住者がコミュニケーションを図るための支援を行っていきます。

2 目標

本計画では、次の目標を設定しマンションの管理適正化を推進します。目標値の進捗確認は、計画期間内に改めて実施する「新宿区マンション実態調査」にて行うことを検討します。

以下の「現状（推計値）」は、「新宿区マンション実態調査（平成28年）」の数値に基づき、令和5年度時点を算出した値としています。なお、目標年度は令和9年度です。

目標		現状（推計値）	目標値	備考
【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	92.8%	100%	・目標値の根拠：管理組合の形成は必須であるため100%とする。
	管理規約があるマンションの割合	93.4%	100%	・目標値の根拠：管理規約の制定は必須であるため100%とする。
【目標2】良質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管理組合の割合	50.8%	68.8%	・目標値の根拠：住生活基本計画（全国計画）の成果指標において、「25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分譲マンション管理組合の割合」、平成30（2018）年の54%から令和12（2030）年には75%と12年間で約20%上昇させる目標値を掲げている。本区の現状値は平成28（2016）年であり目標年度は令和9（2027）年と11年間あることから、18%上昇させる（ $20\% \times 11 \text{年} \div 12 \text{年}$ ）。
【目標3】安全・快適な住環境の確保	居住者名簿があるマンションの割合	85.9%	100%	・目標値の根拠：居住者名簿の作成は必須であるため100%とする。

第4章 施策の展開

第3章で定めた目標に対して、本計画においてマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に取り組めます。

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周知と運営

マンション管理適正化法が改正され、マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から認定を受けることができるようになりました。管理計画認定制度を通じて、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組が推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが市場で評価されるなどの効果が期待されます。新宿区では、管理計画認定制度を積極的に周知するほか、認定を受けるマンションへの事務経費等の補助を実施するなど、管理計画認定制度を積極的に活用します。

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。・認定を受けるマンションに対して、事務経費等の一部を補助する事業を実施します。

施策② マンション管理状況届出制度の周知

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より、令和2年度からマンション管理状況届出制度が開始されました。この制度では、昭和58年以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のものが要届出マンションとされ、管理状況の届出が義務付けられています。新宿区では、特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例（平成11年東京都条例第106号）に基づき、マンション管理状況届出制度に関する事務を取り扱っており、これまで、同制度の普及啓発と届出率向上に取り組んできました。引き続き、区は、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

新宿区にはマンション管理運営の支援施策として複数の事業を実施しています。これら事業の周知を行い、マンションの適切な管理運営の推進を図ります。

事業名	概要
マンション管理相談（既存事業）	区内分譲マンションの管理組合役員、区分所有者等、区内賃貸マンションの所有者を対象に、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を承ります。
マンション管理相談員派遣（既存事業）	区内分譲マンションの管理組合や区内賃貸マンションの所有者等を対象に、管理組合の運営や維持管理等について総会・理事会・各種専門委員会など区分所有者の方が集まる場などへ、新宿区マンション管理相談員を派遣します。
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）	区内分譲マンションの管理組合役員や区分所有者等が、マンションをめぐる諸問題について情報・意見交換を行い、相互交流できる場としての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について相談に応じます。

目標 2 良好なマンション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補助金助成

長期修繕計画を策定した良好なマンションの維持管理を支援するために、長期修繕計画作成にかかる費用の助成制度を新たに設立します。

事業名	概要
長期修繕計画作成支援事業（新規事業）	・長期修繕計画を作成する費用を助成します。

目標 3 安全・快適な住環境の確保に関する施策

施策⑤ 防災

新宿区にはマンションの安全性確保に向けた防災に関する支援施策として複数の事業を実施しています。これら事業の周知を行い、マンションの適切な管理運営の推進を図ります。

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。
長周期地震動シミュレーター訓練（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ー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）	建築物の耐震改修などの相談に応じる民間の技術者の派遣として、建築物等の詳細診断、アドバイザー派遣等を無料で実施しています。 さらに、耐震診断費・補強設計費や耐震改修工事費等への補助を行っています。
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。
擁壁及びがけ改修等支援事業（既存事業）	擁壁・がけの安全性の確保や適切な改修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改修工事費の一部を助成します。

施策⑥ 地域コミュニティ形成の支援に関する施策

新宿区にはマンション内のコミュニティ事業に対して事業経費の一部を助成する制度があります。これらを活用することで地域コミュニティを醸成し、地域で支え合っていくことを目指します。

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する制度です。（支給要件あり）
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）	<p>地域コミュニケーション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・自治会活動をご案内する冊子と町会長・自治会長をご紹介するパンフレットを入居者に配布しています。</p> <p>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。</p> <p>不動産協会、建築協会と連携してし、「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。</p>
外国人居住者に向けた各種情報提供（既存事業）	<ul style="list-style-type: none"> ・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体制を充実させます。（「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

1 新宿区マンション管理適正化指針

新宿区における本指針は、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す。法第3条の2第2項第4号に基づく新宿区マンション管理適正化指針を、国のマンション管理適正化指針に準拠し、これと同様の内容とします。加えて、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

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とともに、新宿区のマンションの適正な管理の推進と管理の行き詰まりの解消や管理不全に陥るマンションの発生を防止し、住まいの安全性が確保され、安心して住み続けることができるまちを実現するため、必要な事項を示すものである。

マンションは、都心部である新宿区の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適正な管理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、以下の点をふまえつつ、マンションの管理を行うことが基本である。

この指針は、新宿区におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものである。この指針の内容について十分留意し、日常的なマンションの管理適正化に努めていただくことを基本とする。

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、新宿区における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鑑み、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) さらに、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、利益相反とならない管理体制を構築し、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基本的事項

(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、情報の開示や運営の透明化等を図り、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。

また、多様な年齢層や国籍の方が管理組合に参加しやすくなるよう、管理組合の管理者等はその運営環境を整えていくことが望ましい。必要に応じて、WEB 会議システム等を活用した合意形成の効率化や、翻訳機の利用による外国人居住者への理解の深化等を図る方法を検討することが望ましい。

(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、及び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。

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、必要な催告、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望ましい。

(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ことが重要である。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) 長期修繕計画の策定及び見直し等

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策定し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の策定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望ましい。

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、火災保険等の損害保険への加入等、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、感染症等の流行に備え、管理組合としてマンション内での対応や対策を日頃から検討することが望ましい。

防災・減災、防犯等に加え、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、管理組合においても、区分所有法及びマンション管理適正化法に則り、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、自治会及び町内会等（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、特に管理費の用途については、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ことが必要である。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

※ 団地に関する記載は削除（区内に団地型が存在しないため）

複合用途型マンションにあつては、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、要支援者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、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基本的事項等

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必要がある。

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必要がある。

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重要である。

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。

なお、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。

また、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。

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。

2 認定基準について

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の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

なお、本区の管理計画の認定の基準については、国の基準と同様とします。

■管理計画の認定の基準（区独自の上乗せ基準なし）

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、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 ⑰新宿区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

3 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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します。

なお、本区の助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安については、国の基準と同様とします。

■ 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安（区独自の上乗せ基準なし）

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総会を年1回以上開催すること
2. 管理規約	③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	④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	⑤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

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していくにあたって区は、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。以下の取り組みをとおして、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員派遣制度
- 啓発冊子作成
- Web サイトでの情報発信
- 各月の広報掲載コラム

3 計画の検証と見直し

計画期間内に実態調査及び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。社会状況の変化に応じて本計画の見直しを図るものとします。

資料編

- 1 本計画に関わる支援策一覧
- 2 用語解説

1 本計画に関わる支援策一覧

事業名	内容	問い合わせ先
マンション管理相談	区内分譲マンションの管理組合役員、区分所有者等、区内賃貸マンションの所有者を対象に、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を承ります	都市計画部住宅課 居住支援係 本庁舎7階15番窓口 TEL 03-5273-3567 FAX 03-3204-2386
マンション管理相談員派遣	区内分譲マンションの管理組合や区内賃貸マンションの所有者等を対象に、管理組合の運営や維持管理等について総会・理事会・各種専門委員会など区分所有者の方が集まる場などへ、新宿区マンション管理相談員を派遣します。	
分譲マンション管理セミナー	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。	
賃貸マンション管理セミナー	賃貸マンションの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賃貸マンションの所有者です。	
マンション管理組合交流会	区内分譲マンションの管理組合役員や区分所有者等が、マンションをめぐる諸問題について情報・意見交換を行い、相互交流できる場としての交流会を開催します。	
マンション問題無料なんでも相談	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。	【主催】 東京都マンション管理士会新宿支部 TEL 090-1033-9386
家具転倒防止器具取付け事業	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。	危機管理担当部 危機管理課危機管理係 本庁舎4階13番窓口 TEL 03-5273-4592 FAX 03-3209-4069

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	中高層マンションにお住いの一人ひとりを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。	危機管理部担当 危機管理課地域防災係 本庁舎 4階 13番窓口 TEL 03-5273-3874 FAX 03-3209-4069
長周期地震動シミュレーター相談	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ー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	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。	
マンションにお住いの方への「町会・自治会」の加入案内	地域コミュニケーション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・自治会活動をご案内する冊子と町会長・自治会長をご紹介するパンフレットを入居者に配布しています。 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。 不動産協会、建築協会と連携してし、「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。	地域振興部 地域コミュニティ課 コミュニティ係 本庁舎 1階 14番窓口 TEL 03-5273-4127 FAX 03-3209-7455
地域コミュニティ事業助成	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。 【助成対象事業例】 ・マンションと町会、自治会共催による夏祭り、防災講座の開催、マンション内に自治会を設立するための勉強会等 【助成率】 ・助成対象経費の3/4 ただし、一部の事業及び感染症対策に伴う経費の助成率は高くなる場合があります。 【助成限度額】 ・1事業当たり10万円 ただし、マンション等の共同住宅内の地域コミュニティを新たに立ち上げることを目的とする事業、複数団体と連携して行う事業の場合は20万円	最寄りの特別出張所 または 地域コミュニティ課 コミュニティ係 本庁舎 1階 14番窓口 TEL 03-5273-4127 FAX 03-3209-7455

<p>資源の集団回収</p>	<p>管理組合等の区民（10世帯以上）で構成される団体が、資源回収事業者と直接契約を取り交わして自主的に行う古紙、古布、缶等の資源回収（集団回収）について、久我支援します。</p> <p>【支援内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 支援対象品目の回収重量 1 kg あたり 6 円の報奨金を支給します。 ・ 作業支援用具（軍手、ごみ袋等）を年 1 回支給します。 <p>【条件等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 集団回収実施団体として登録（10 世帯以上）すること ・ 回収量を報告（毎月）すること ・ 新聞、雑誌、段ボールの 3 品目は回収必須 <p>※回収対象となった資源は、区が実施する週 1 回の資源回収では回収しません。</p>	<p>新宿清掃事務所事業係 新宿区下落合 2-1-1 TEL 03-3950-2962 FAX 03-3950-2932</p>
<p>資源回収容器の貸付</p>	<p>おおむね 10 世帯以上の集合住宅やマンション・寮などで、管理組合、管理会社、自治会、建物のオーナー、管理人などの申し出により、資源回収容器を貸し付けます。</p> <p>【回収容器の種類】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ コンテナ（びん用、缶用、スプレー缶、カセットボンベ、乾電池用） ・ 自立式ネット（ペットボトル用） <p>【条件等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 回収容器へ資源を入れる日時などは、住宅内の取り決めに従うこと ・ 管理人または担当者は、必ず回収日の朝 8 時までに回収容器を資源・ごみ集積所に出すこと ・ 資源回収後は速やかに回収容器を引き下げる <p>こと</p>	<p>新宿清掃事務所事業係 新宿区下落合 2-1-1 TEL 03-3950-2962 FAX 03-3950-2932</p> <p>新宿東清掃センター 新宿区四谷三栄町 10-16 TEL 03-3353-9471 FAX 03-3353-9505</p> <p>歌舞伎町清掃センター 歌舞伎町 2-42-7 TEL 03-3200-5339 FAX 03-5272-3494</p>

<p>新エネルギー及び省エネルギー機器等導入補助金制度</p>	<p>地球温暖化対策の推進を図る為、省エネルギー、創エネルギー機器の導入に対して、補助金を交付します。</p> <p>【ご注意ください】</p> <p>令和5年度より、「設置または施工完了後」の申請に変わりました。</p> <p>補助対象機器を設置または施工完了後、必要書類一式を揃えた上で申請してください。</p> <p>【補助金交付対象者】</p> <p><共通></p> <ul style="list-style-type: none"> ・設置または施工完了後、申請書及び各添付書類が提出可能なこと（提出期限：令和6年3月29日（金）） ・導入した機器等が、未使用のものであること。中古品やリース機器は対象外 ・過去に本制度に基づく同一機器の補助を受けていないこと <p><個人住宅用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に住居している者で、当該住宅に自ら使用する目的で機器等を設置又は施工した者 <p><集合住宅用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・区内に集合住宅を所有している中小企業者（個人事業者を含む）で、当該須符号住宅に機器等を設置または施工したものの。ただし、法人または個人事業税等を滞納している場合は、対象外とする。 ・区内にある集合住宅において、当該集合住宅に機器等を設置または施工した管理組合等 <p>【補助対象機器等及び補助額】</p> <p><個人住宅用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電システム 100,000 円/kW（上限 300,000 円） ・CO2 冷媒ヒートポンプ給湯器（エコキュート）定額 100,000 円 ・家庭用燃料電池（エネファーム）定額 100,000 円 ・高反射率塗装（屋根または屋上）施工面積 1㎡当たり 2,000 円（上限 200,000 円） ・住宅向け断熱窓改修 施工経費の 25%（上限 100,000 円） ・蓄電池システム 10,000 円/kWh（上限 100,000 円） <p><集合住宅用></p> <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電システム 100,000 円/kW（上限 300,000 円） ・共有部 LED 照明設置 施工経費の 50%（上限 300,000 円） 	<p>環境清掃部 環境対策課環境計画係 本庁舎 7 階 12 番窓口 TEL 03-5273-3763 FAX 03-5273-4070</p>
---------------------------------	--	--

建築物等耐震化支援事業	<p>建築物の耐震改修などの相談に応じる民間の技術者の派遣として、建築物等の詳細診断、アドバイザー派遣等を無料で実施しています。</p> <p>さらに、耐震診断費・補強設計費や耐震改修工事費等への補助を行っています。</p>	<p>都市計画部 防災都市づくり課 本庁舎 8 階 3 番窓口 TEL 03-5273-3829 FAX 03-3209-9227</p>
エレベーター防災対策改修支援事業	<p>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。</p>	<p>都市計画部 建築指導課 構造設備担当 本庁舎 8 階 6 番窓口 TEL 03-5273-3745 FAX 03-3209-9227</p>
擁壁及びがけ改修等支援事業	<p>擁壁・がけの安全性の確保や適切な改修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改修工事費の一部を助成します。</p> <p>【助成対象者】 擁壁・がけの個人所有者、管理組合の代表者等（法人が所有している場合は中小企業者に限る）</p>	<p>都市計画部 建築調整課 本庁舎 8 階 5 番窓口 TEL 03-5273-3544 FAX 03-3209-9277</p>
アスベスト対策	<p>アスベスト対策が必要な建築物の所有者等に対して吹付けアスベスト調査員派遣の実施や含有調査・除去等工事費用の助成を行っています。</p> <p>【助成対象者】 区内建築物の個人所有者、管理組合の代表者等（法人が所有している場合は中小企業者に限る）</p>	<p>都市計画部 建築調整課 本庁舎 8 階 5 番窓口 TEL 03-5273-3544 FAX 03-3209-9277</p>
「新宿生活スタートブック」の配布	<p>住まい方のルールや借り方について情報提供を行っています。</p>	<p>文化観光産業部 文化観光課 本庁舎 ●階 ●番窓口 TEL 03- FAX 03-</p>
外国人相談窓口の開設	<p>区役所の外国人相談窓口や「しんじゅく多文化共生プラザ」の外国人相談コーナーにおいて、外国人の住まいに関する相談を受けています。</p>	<p>地域振興部 多文化共生推進課 本庁舎 1 階 ●番窓口 TEL 03- FAX 03-</p>

2 用語解説

あ行	
ICT	「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用いた産業やサービスなどの総称のこと。
か行	
管理規約	建物の区分所有等に関する法律第30条第1項に規定する建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定める、マンション管理の最高自治規範のこと。
管理組合	マンションにおいて、建物、敷地及び附属施設の管理を行なうため、区分所有者が全員で組織する団体のこと。
管理計画認定制度	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（市及び都道府県）が、修繕や管理方法、資金計画、管理組合の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のこと。
管理者等	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4号に規定する管理者又は管理組合法人に置かれた理事のこと。
管理状況診断	マンション管理士が管理組合の管理状況を把握し、課題を明確にすることを目的とした県独自の診断のこと。
既存不適格	
旧耐震マンション	昭和56（1981）年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準のマンションのこと。
均等積立方式	長期修繕計画で計画された修繕工事に要する費用を積み立てる際、計画期間中の積立額が均等となるように設定する方式のこと。
区分所有者	区分所有法第2条第2項に規定される、区分所有権を有する者のこと。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権をいう。

高経年マンション	建設後相当の期間が経過したマンションのこと。 築年数に明確な定義はなく、国土交通省など資料では、建築後 40 年を越えるようなマンションを対象に分析を実施している。
さ行	
総会	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	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のこと。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	将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていく積立金のこと。
使用細則	管理規約を元に作成されるもので、区分所有者間の事柄に関して、より具体的で詳細なルールについて定めるもの。
た行	
大規模修繕	マンションの外壁について行う修繕又は模様替えを含むような大規模な工事のこと。
滞納措置	管理費、修繕積立金、使用料等の滞納があった場合に行う、書面による請求等の督促や少額訴訟等の法的措置のこと。
耐震改修	地震に対する建築物の安全性の向上を目的として、耐震診断調査の結果に基づいて、耐震性を確保するために行う改修工事のこと。耐震壁の設置や筋交いによる補強など、様々な工法がある。
段階増額方式	修繕積立金の当初の積立額を抑え段階的に値上げする方式のこと。
長期修繕計画	将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成する計画のこと。
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（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た条例のこと。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。
な行	

は行	
ま行	
マンション管理士	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	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のこと。
マンションみらいネット	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。
や行	
ら行	
わ行	

新宿区マンション管理適正化推進計画

編集： 新宿区 都市計画部 住宅課 居住支援係

〒160-8484 新宿区歌舞伎町一丁目4番1号 本庁舎7階15番窓口

電話：03-5273-3567 FAX：03-3204-2386