

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

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 計画の位置付け

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第3条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、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」の実現を目指します。

4 計画期間

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

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ますが、将来減少する見通しです。現在は単身世帯・高齢者・外国人の人口が増加しています。

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、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ました。特筆すべき調査結果は以下のとおりです。

マンションストックについて

- ・1980年前後に竣工したマンションが多く、約3分の1が旧耐震で建てられたマンションです。
- ・住戸数は30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居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%を占めています。

管理組合について

- ・管理組合のあるマンションは84.3%あり、管理規約のあるマンションは85.6%です。
- ・管理者を管理会社が担っているマンションは20.5%を占めており、事務管理業務を委託しているマンションは76.0%あります。

修繕・建替えについて

- ・管理費と修繕積立金の区分経理は80.8%のマンションで行われており、修繕積立金を徴収しているマンションは79.5%あります。居住者名簿のあるマンションは69.0%です。
- ・耐震診断を実施したマンションは45.8%、長期修繕計画を作成しているのは56.3%です。

防災について

- ・防災管理者を設置しているマンションは64.6%、災害マニュアル等の作成・周知は14.4%が実施しています。

地域とのコミュニケーションについて

- ・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 課題

課題1 管理組合の体制強化が必要

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 マンションの安全の確保

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 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、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。

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

数値目標の指針	現状 (推計値※)	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	92.8%	100%
管理規約があるマンションの割合	93.4%	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管理組合の割合	50.8%	68.8%
居住者名簿のあるマンションの割合	85.9%	100%

※「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

第4章 施策の展開

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

事業名	概要
管理計画認定制度の運用（新規事業）	・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

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ています。
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伴って相談に応じます。

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

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 防災性の向上に関する助成**

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「マンション防災ははじめの一步」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。
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**

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。 【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
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）	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・自治会長をご紹介します。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、「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**

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。

- 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

「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
- (3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化
- (4) 管理組合の経理
- (5) 長期修繕計画の策定及び見直し等
- (6) 発注等の適正化
- (7) 良好な居住環境の維持及び向上
- (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」に関する記載は削除（区内に団地型が存在しないため）

- 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 管理計画の認定の基準（区独自の上乗せ基準なし 詳細はマンション管理適正化法第5条の4を参照）**

- 1 管理組合の運営
- 2 管理規約
- 3 管理組合の経理
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
- 5 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（区独自の上乗せ基準なし 詳細はマンション管理適正化法第5条の2を参照）**

- 1 管理組合の運営
- 2 管理規約
- 3 管理組合の経理
- 4 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**

**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
- ◎ 啓発冊子作成
- ◎ マンション管理相談、マンション管理相談派遣制度
- ◎ 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。