

新宿区マンション管理適正化推進計画



令和 6 年 2 月

 **新宿区**
SHINJUKU CITY

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 マンション管理適正化法において定める事項.....	2
4 計画の位置づけ	3
5 計画期間	3
第2章 マンションを取り巻く現状と課題	5
1 新宿区の居住者の現状	5
2 調査データから見た新宿区のマンションの現状.....	8
3 新宿区のマンションの課題.....	17
第3章 マンション管理適正化の基本的な考え方	18
1 基本方針	18
2 目標	19
第4章 施策の展開	20
第5章 新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方	27
1 新宿区マンション管理適正化指針.....	27
2 管理計画の認定基準	32
3 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安.....	33
第6章 計画の実現に向けて	34
1 推進体制の整備	34
2 啓発及び知識の普及	34
3 計画の検証と見直し	34
資料編	37
1 本計画に関わる支援策一覧.....	38
2 用語解説	43
3 マンション管理適正化法（抄）	46

文中で※を付けた用語は、資料編の用語解説に説明を記載しています。

※は、文中で初出の箇所に付けています。

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と目的

「平成30年住宅・土地統計調査」（総務省統計局）によると、マンションを含む共同住宅は、都心部である新宿区の主要な居住形態であり、区内の住宅に占める割合は約88%となっています。

「新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）」（以下「実態調査」という。）によれば、区内のマンションは昭和55年（1980年）前後に竣工したものが多く、分譲マンション約2,200棟のうち、約3割が建築から40年以上経過した高経年マンション^{※13}となっており、今後さらに増加していくことが見込まれます。また、近年20階建て以上のいわゆるタワーマンションが増加傾向にある一方、住戸数20戸以下の小規模マンションも数多くあることが新宿区の特徴となっており、高経年かつ小規模のマンションの中には、既存不適格^{※7}のため容積率不足などで建替えができないものもあります。

良好な居住環境の確保のためには、建物や設備の適切な維持管理が必要となりますが、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が一層進行していく中で、管理組合^{※3}の未設置や、管理組合役員の担い手不足等も進んでいくことが指摘されています。

また、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、外国人住民数は東京23区の中で最も多くなっており（「東京都の統計」令和6年1月1日現在）、これらの多様性を踏まえたマンション内のルールやコミュニティづくりも管理上の課題となっています。

さらに、近年では、外国人をはじめ、投資目的でマンションを購入し、居住しない区分所有者^{※10}と連絡が取れないこと等により、区分所有者間の合意形成が困難であるといった声も聞かれます。これらの様々な要因により、適切な管理に支障が生じるマンションの増加が懸念されます。

適切に維持管理されないまま、老朽化が著しく進行した場合、居住者の住環境の悪化のみならず、区内ではその棟数規模ゆえに、外壁の剥離などによる近隣住民への被害や、地域の環境悪化など、社会的にも深刻な影響を引き起こす可能性があります。

このような中、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」（平成12年法律第149号）（以下「マンション管理適正化法^{※28}」という。）の一部が改正され、自治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」を策定することが可能になりました。また、この計画を策定した場合、自治体は、一定の基準を満たす管理計画を認定することができるようになるとともに、管理組合に対する管理計画についての助言・指導等が可能となりました。

区は、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

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。

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 二以上の区分所有者（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

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。

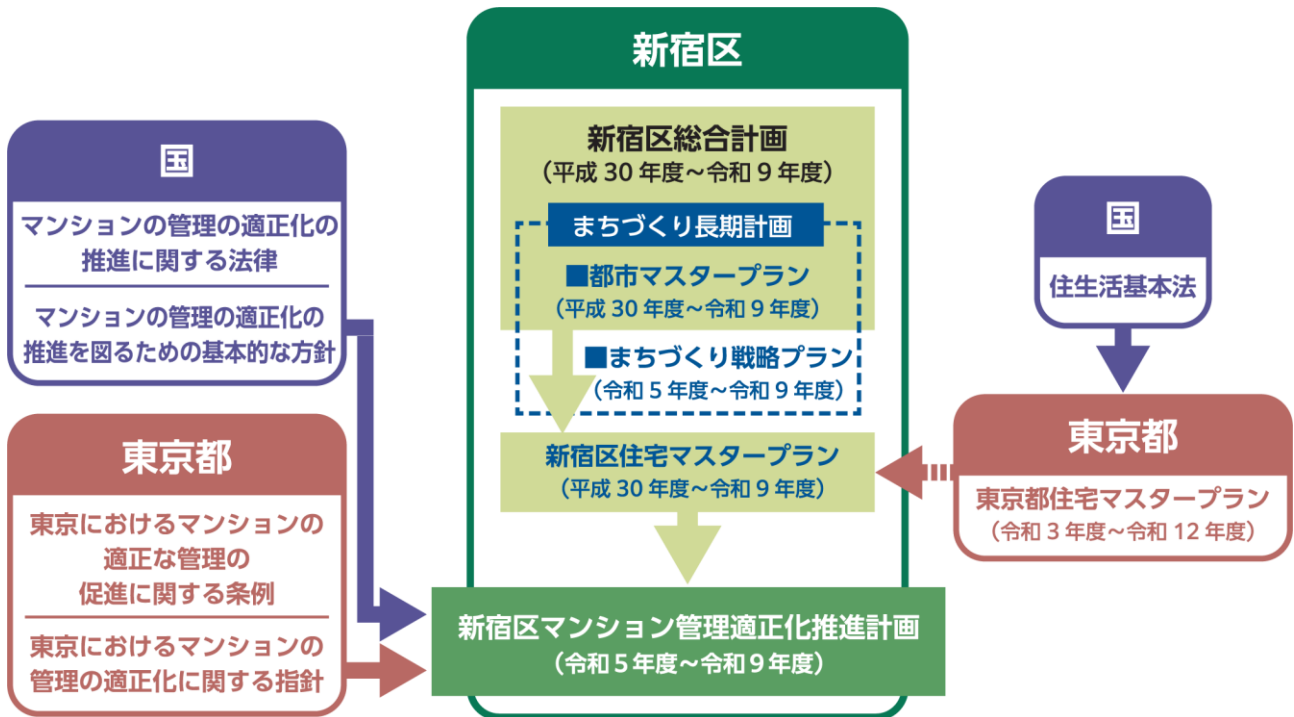
マンション管理適正化推進計画に定める事項

- 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〕

4 計画の位置づけ

本計画は、新宿区住宅マスタープラン※¹⁸の下位計画として位置づけられ、マンションの管理の適正化を推進し、「誰もが安心して住み続けられるまち」を実現するため策定します。

本計画においては、新宿区住宅マスタープランや東京都が策定した「東京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。

なお、本計画については、新宿区住宅マスタープラン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。

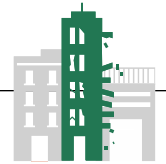
全国の事例で見る適切に維持管理されないマンションの影響

分譲マンションの管理運営や維持管理の意思決定には、意識・価値観・経済力等が異なる区分所有者間の合意形成が必要になることに加え、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さや建築構造上の技術的判断の難しさなど、建物管理をしていく上で多くの課題を有しています。また、マンションが適切に管理されないままに放置されると、老朽化したマンションは居住者の住環境のみならず、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

特に、次のような問題が顕在化しています。

- ・ 区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸化・空き住戸化）による管理組合の役員の担い手不足や総会運営・集会決議の困難化
- ・ マンションの大規模化や設備の高度化等に伴うマンション管理の専門化・複雑化、区分所有者の合意形成の困難さの増大傾向
- ・ 適切な長期修繕計画や修繕積立金の不足
- ・ 既存マンションの管理状況等に関する情報提供の不足

（参考 国土交通省）



管理不全マンションの例

マンションの2階廊下部分が崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



出典：国土交通省

〈行政が代執行により除却^{※17}した事例〉



■1972年竣工 鉄骨造／地上3階・9戸

2010年 建築基準法^{※11}に基づく勧告

2013年 所有者に改善指導書類送付

2018年 空家対策特別措置法^{※1}の特定空家^{※24}に指定

2019年 所有者に対して解体命令

2020年 行政代執行^{※9}

（解体工事費 1.18 億円）

第2章 マンションを取り巻く現状と課題

第2章

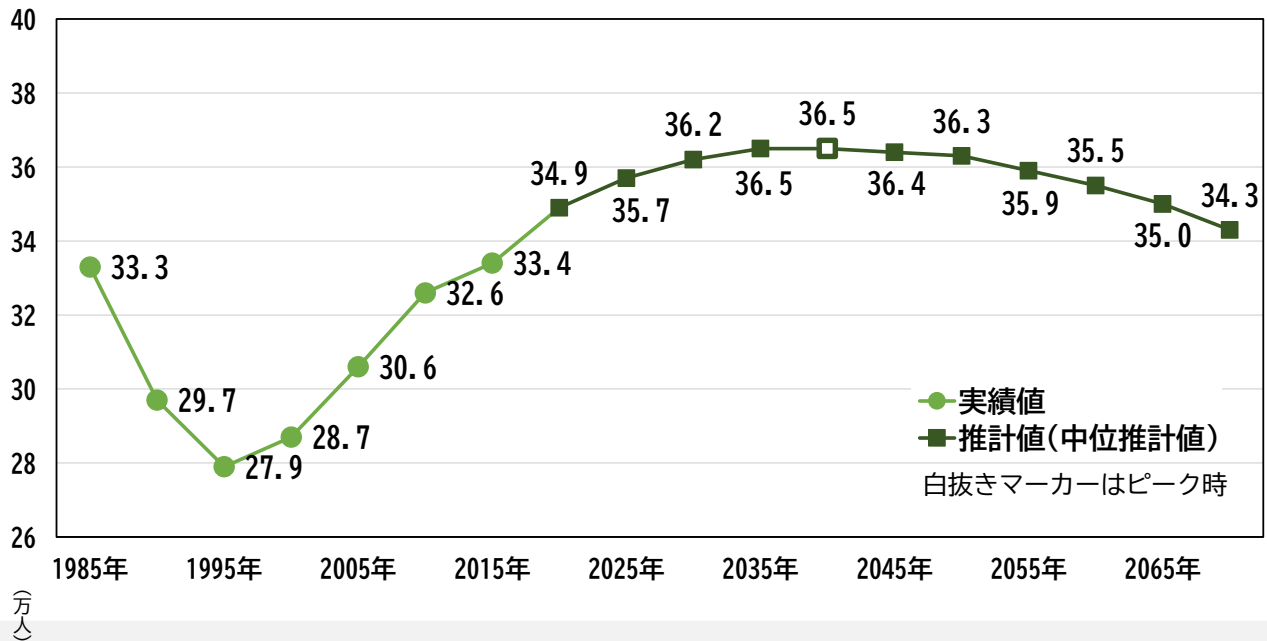
マンションを取り巻く現状と課題

1 新宿区の居住者の現状

(1) 総人口について

令和2年（2020年）国勢調査によると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、令和22年（2040年）にピークを迎えます。その後、減少過程に入る見通しです。

図1 新宿区の将来人口の推計（総人口）



【出典：新宿区新宿自治創造研究所 Web レポート 2023】

課題

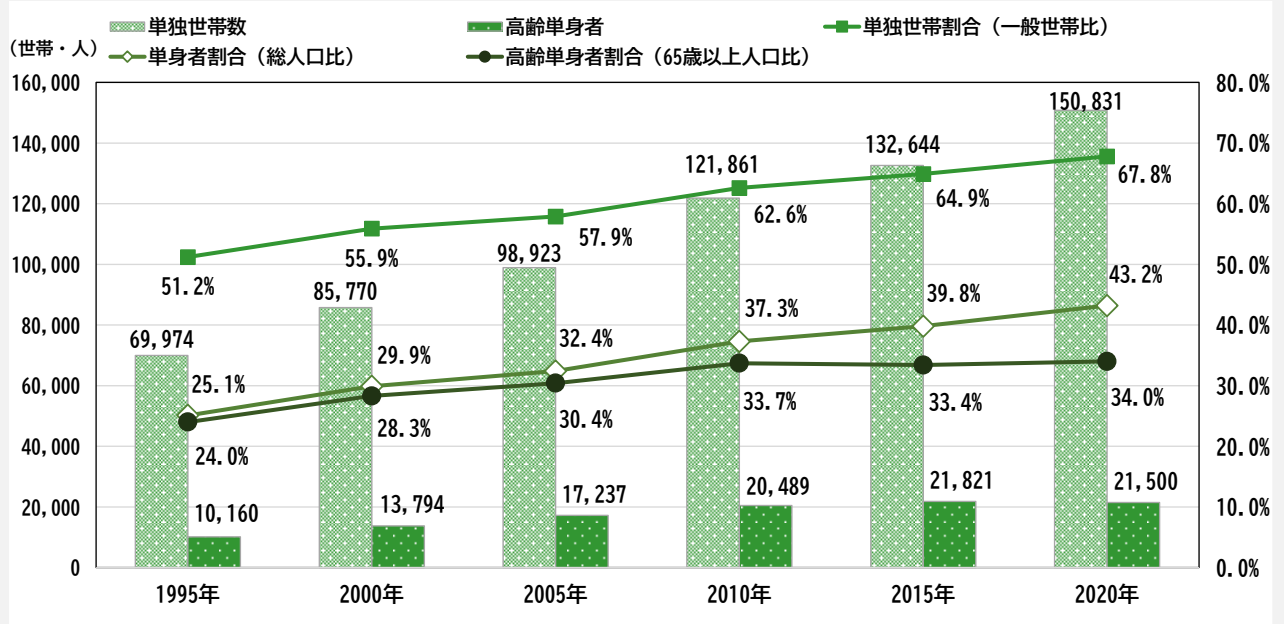
今後もしばらく人口増加が見込まれるためマンション数も増加していくと予想されますが、将来人口は減少に転じることから、マンションの管理運営に携わる人が減り、管理不全に陥るマンションが増えていくと考えられます。

(2) 世帯について

2020年時点において、一般世帯と比較した単独世帯割合は67.8%で、1995年(51.2%)と比べて16.6ポイント上昇しています。また総人口に占める単身者割合は43.2%でした。

高齢単身者割合は34.0%で、2010年(33.7%)からほぼ横ばいですが、1995年(24.0%)と比較すると10.0ポイント上昇しています。

図2 単独世帯・高齢単身者の推移



【出典：新宿区新宿自治創造研究所レポート2022 No.1】

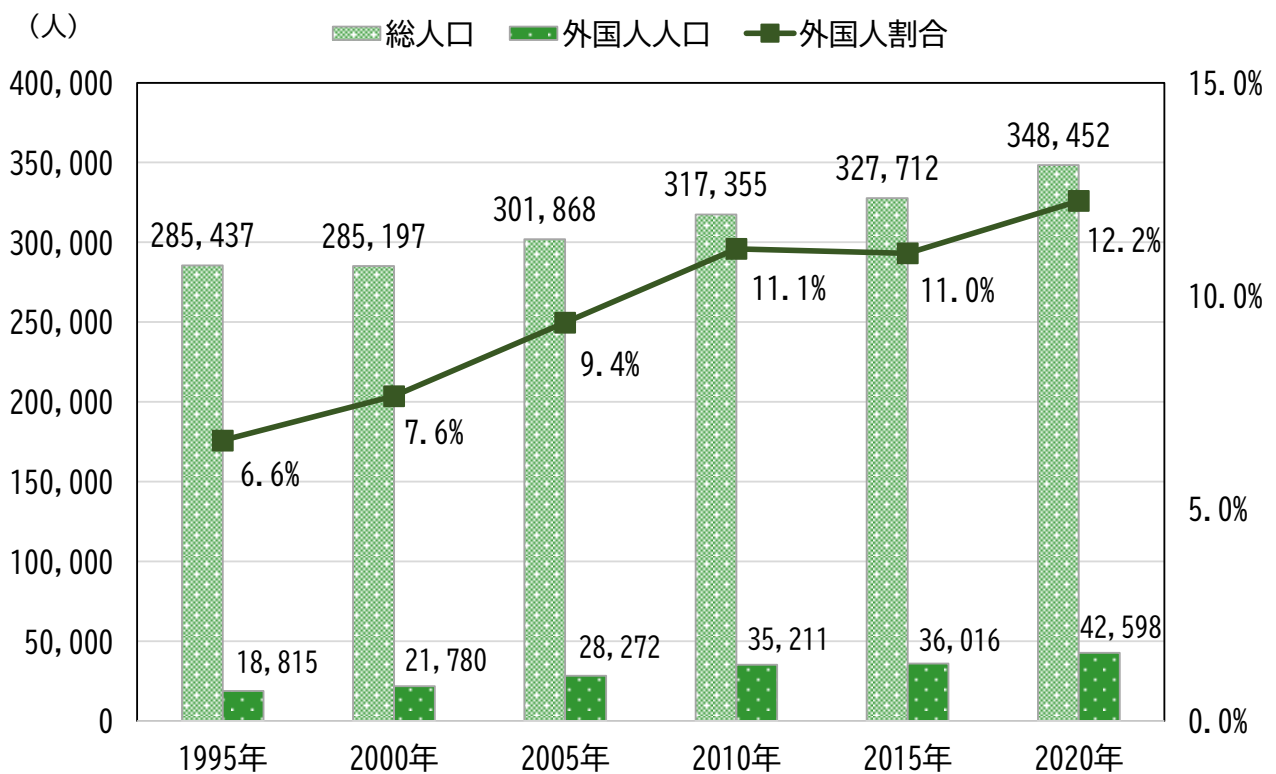
課題

単独世帯が増加しており、マンション内や地域のコミュニティがさらに希薄化するおそれがあります。また、65歳以上の高齢単身者割合も上昇傾向にあります。これらを踏まえ、住まいに関わるコミュニティ形成のより一層の推進が必要です。

(3) 外国人人口について

新宿区は外国人が多く居住しています。外国人人口は東日本大震災やそれに伴う原発事故、新型コロナウイルス感染症の影響により一時減少しましたが、現在は増加傾向にあります。

図3 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】

課題

震災や新型コロナウイルス感染症の影響で、一時的に外国人人口割合が減少しているものの、全体をとおして増加しており、今後も増加していくものと見込まれます。マンションにおいても外国人居住者が増えていくことが予測されるため、多文化共生社会の推進に向けた誰もが暮らしやすい居住環境づくりへの取組が必要です。

2 調査データから見た新宿区のマンションの現状

(1) 実態調査から見た新宿区のマンションの現状

新宿区は実態調査を実施し、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、防災や防犯への取組など、幅広く現状を把握してきました。ここでは分譲マンションに関する実態調査の対象とした2,200棟のうちアンケートの有効回答があったマンションについて結果を記載し、新宿区のマンションの現状について分析します。

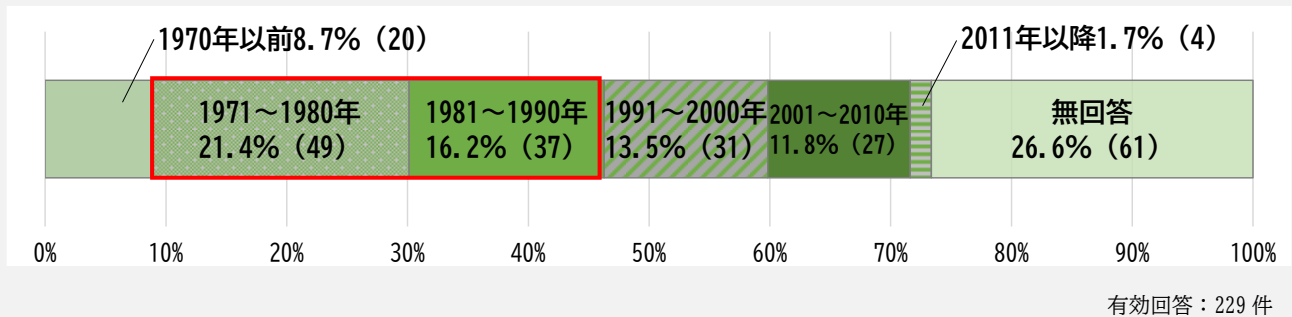
※図のカッコ内の数値は回答があったマンション数を示します。

ア マンションストックについて

① 築年数

新築年は、1971～1980年が21.4%、1981～1990年が16.2%で、1970年代及び1980年代に竣工したマンションが多い状況です。また、約3分の1が旧耐震基準^{※8}で建てられたマンションです。

図4 築年数

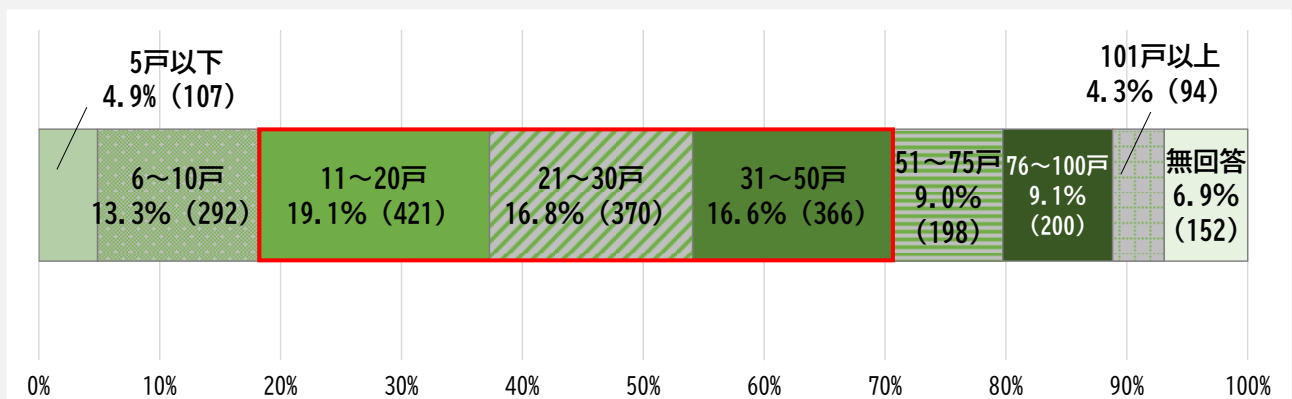


【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

② 住戸数

住戸数は、11～20戸が19.1%、21～30戸が16.8%あり、11～50戸程度を中心に幅広く分布しています。

図5 住宅戸数



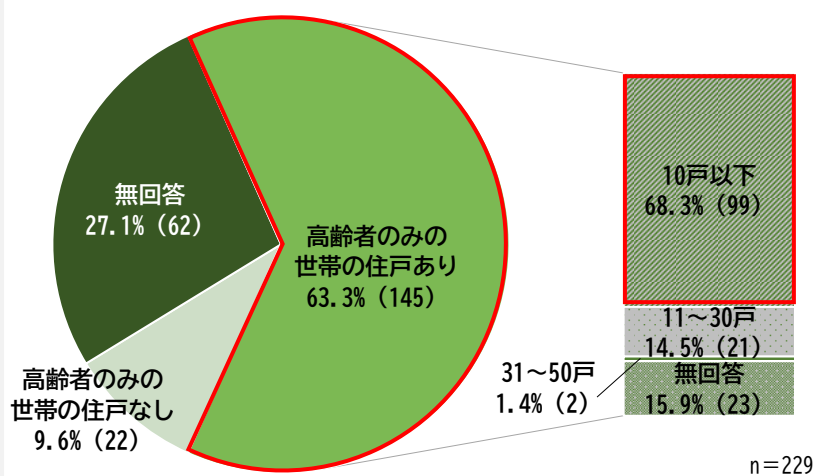
有効回答：2,200件(アンケート有効回答数229件・現地訪問調査数1,971件)

【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

③ 高齢者のみ世帯の住戸数

高齢者のみ世帯の住戸があるマンションは「あり」が63.3%、「なし」が9.6%となっています。また高齢者のみ世帯の住戸数は、「10戸以下」が68.3%と、多くが小規模マンションとなっています。

図6 高齢者のみ世帯が居住している住戸数

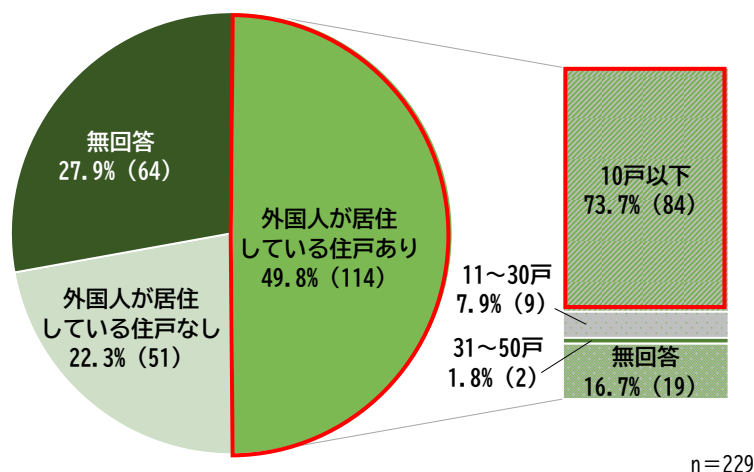


【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

④ 外国人が居住している住戸数

外国人が居住しているマンションは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、多くが小規模マンションとなっています。

図7 外国人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年度）】

課題

旧耐震基準で建てられたマンションが約3分の1存在することから、その内の未だ耐震性を有していないマンションに対して、耐震化に向けた働きかけを行う必要があります。

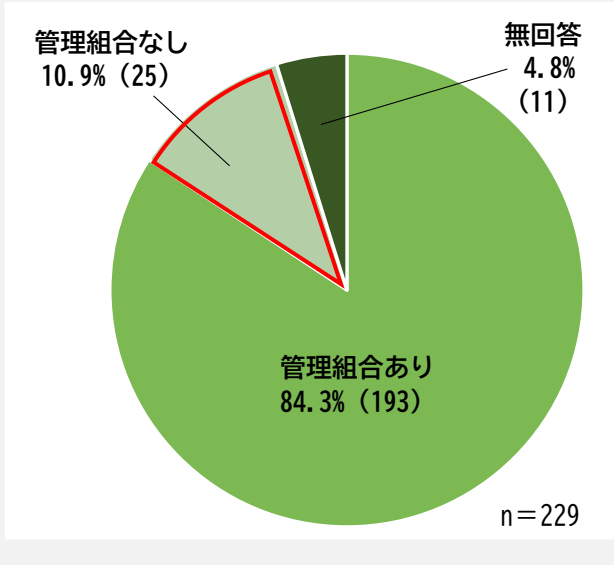
加えて、高齢者のみ世帯の住戸があるマンションが約6割、また外国人が居住する住戸があるマンションは約5割存在しています。これらのほとんどが小規模マンションであるとともに、居住者の高齢化や多国籍化もあり、管理不全へつながることが懸念されます。

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%です。

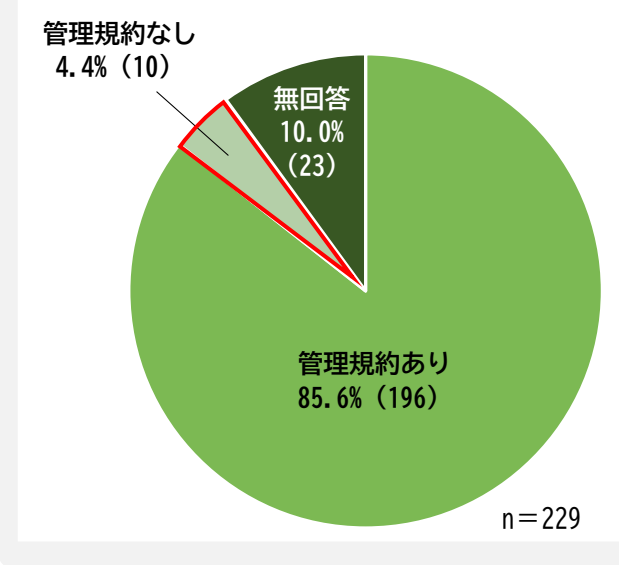
図8 管理組合の有無



⑥ 管理規約^{※2}の有無

管理規約について「あり」が85.6%、「なし」が4.4%です。

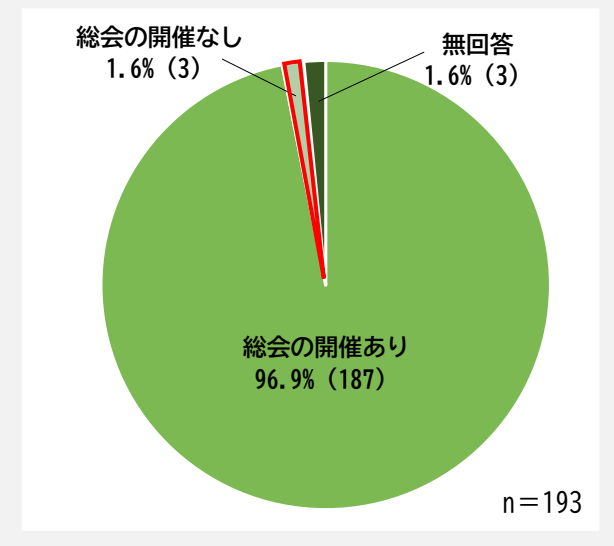
図9 管理規約の有無



⑦ 総会^{※19}の開催の有無

総会の開催について「あり」が96.9%、「なし」が1.6%です。

図10 総会の開催の有無



【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

課題

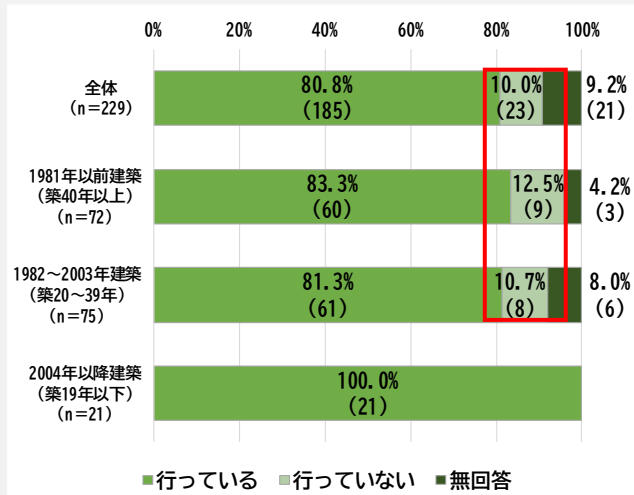
管理組合や管理規約、総会をもたないマンションが存在しています。管理組合や管理規約、総会は適切な維持管理を行うために必要不可欠です。管理組合や規約を設け、総会を開催するよう支援することで、管理組合の適切な運営につなげていく必要があります。

ウ 修繕・建替えについて

⑧ 管理費と修繕積立金^{※15}の区分経理の有無

管理費と修繕積立金の区分経理は、築19年以下のマンションで100%行われていますが、築20年以上のマンションは約1割が区分経理されていません。

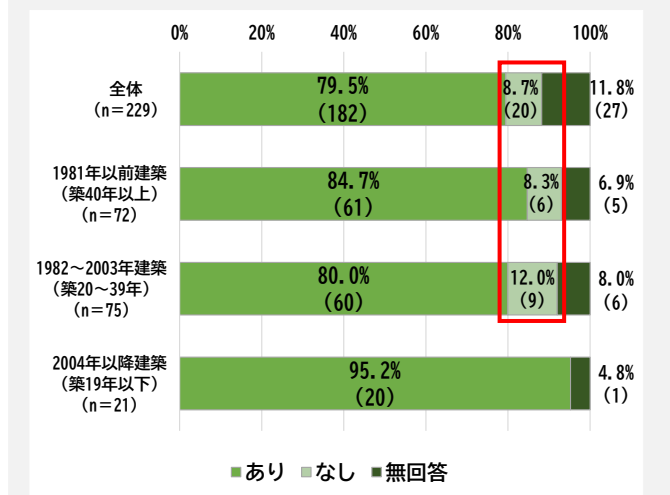
図11 区分経理の有無



⑨ 修繕積立金の有無

修繕積立金の徴収は、築19年以下のマンションでほぼ100%行われていますが、築20年以上のマンションでは約1割が徴収されていません。

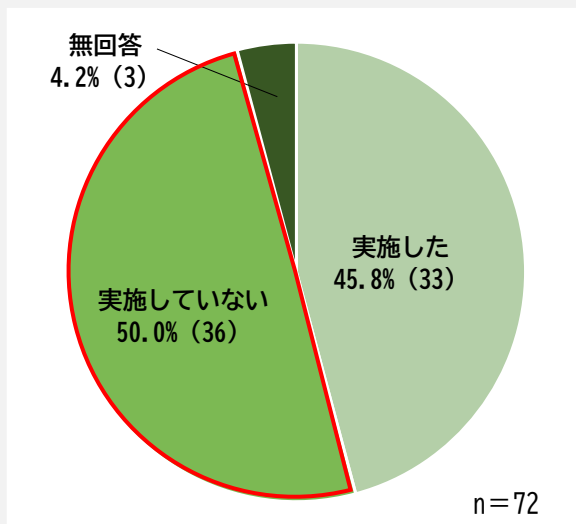
図12 修繕積立金の有無



⑩ マンションの耐震診断の実施の有無

旧耐震基準のなかで耐震診断を実施したマンションは45.8%、実施していないマンションは50.0%となっています。

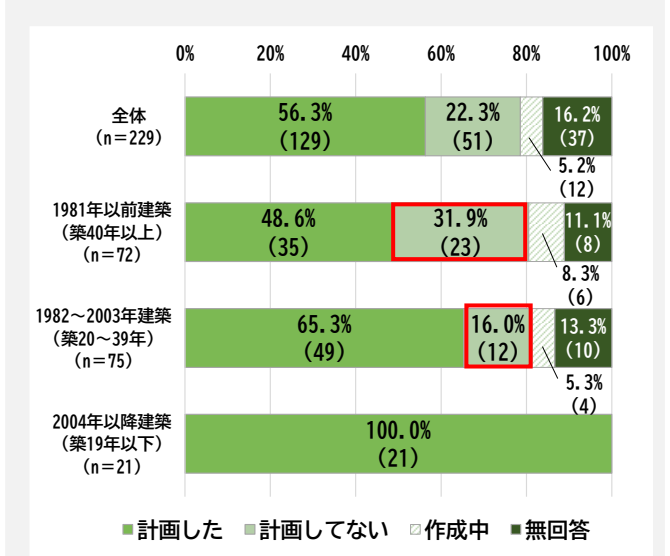
図13 耐震診断の実施の有無



⑪ 長期修繕計画^{※22}の有無

長期修繕計画の作成は、築19年以下のマンションで100%行われていますが、築20年～39年で約2割、築40年以上で約3割のマンションで計画されていません。

図14 長期修繕計画の有無



【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

課題

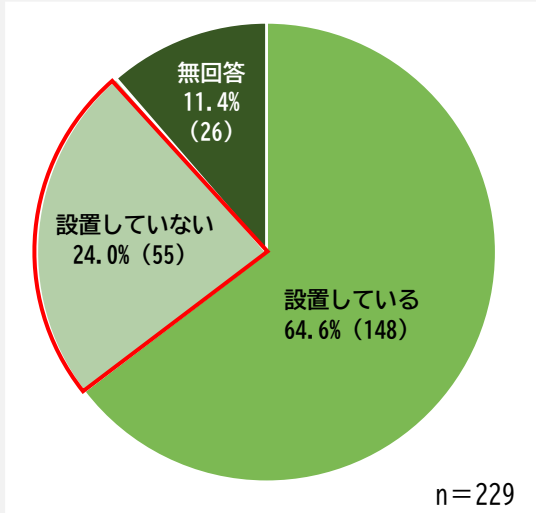
マンションの築年数が古いほど、修繕積立金や長期修繕計画をもたない割合が高い傾向です。また旧耐震基準のマンションのうち、耐震診断を実施していないマンションは5割存在しており、マンションの安全・安心な居住環境の形成に向けた取組が必要です。

エ 防災について

⑫ 防火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%、設置していないマンションは24.0%となっています。

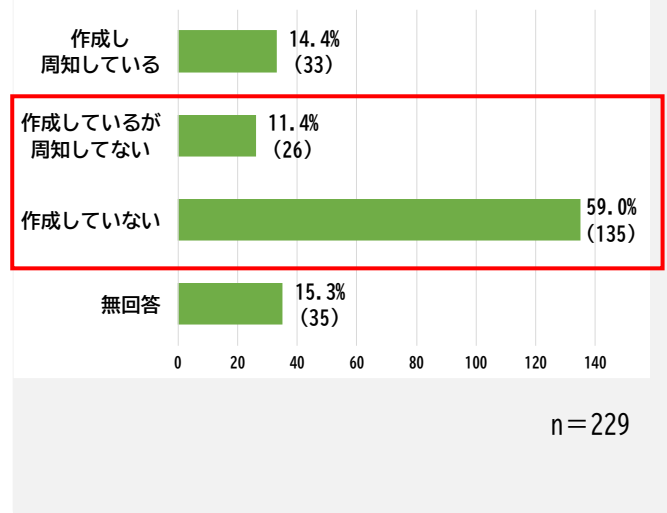
図15 防火管理者の設置の有無



⑬ 災害対応マニュアル等作成・周知の有無

災害対応マニュアル等を作成していないマンションは59.0%、作成しているが周知していないマンションは11.4%存在しています。

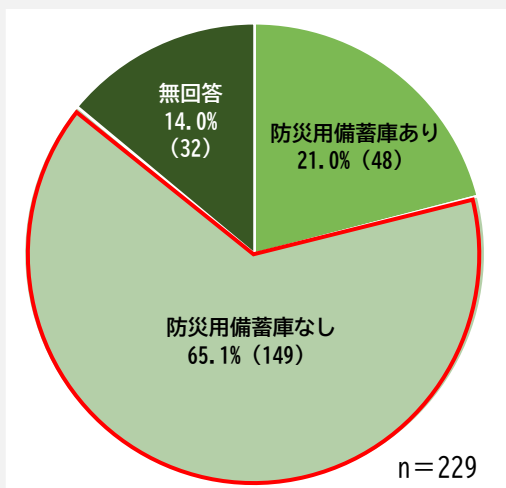
図16 災害対応マニュアル等作成・周知の有無



⑭ 防災用備蓄庫の設置の有無

防災用備蓄庫の設置をしているマンションは21.0%、設置していないマンションは65.1%となっています。

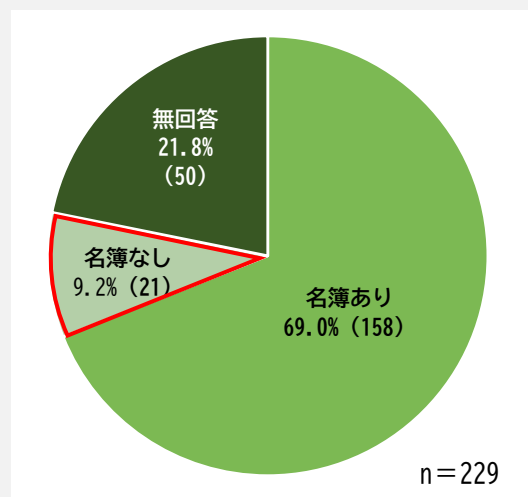
図17 防災用備蓄庫の有無



⑮ 居住者の名簿の有無

居住者名簿があるマンションは69.0%、ないマンションが9.2%となっています。

図18 名簿の有無



【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

課題

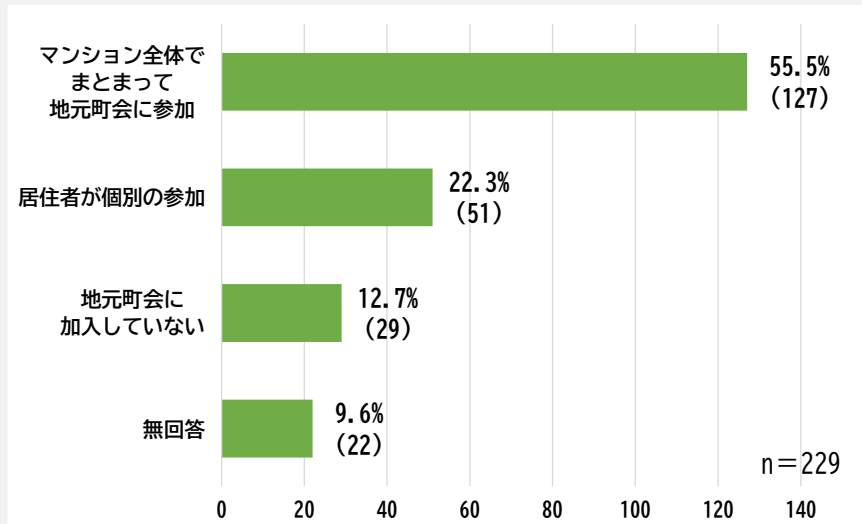
防火管理者の設置や災害対応マニュアルの作成、防災用備蓄庫の設置は、マンションの防災・減災のために必要な取組です。いずれについても実施していないマンションが少なくないことから、区が引き続き、各マンションで防災に備えた取組を実施するよう支援していく必要があります。また、災害など緊急時の迅速な対応やコミュニティ形成促進にあたって、居住者名簿を整備し、適宜更新しておくことが必要です。

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

町会への加入状況は「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。一方、地元町会に加入していないマンションは12.7%です。

図19 町会の加入状況

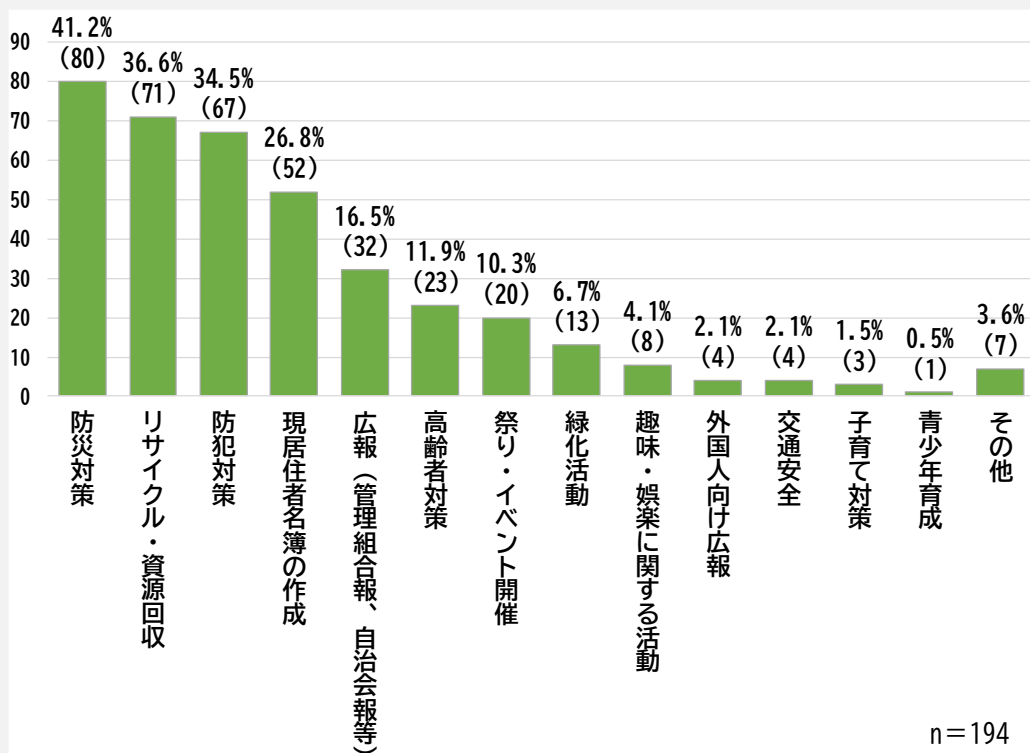


【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

⑰ 管理組合または自治会がマンション内コミュニティについて取り組んでいること

管理組合または自治会がマンション内コミュニティについて取り組んでいることは、多い順に防災対策が41.2%、リサイクル・資源回収が36.6%、防犯対策が34.5%となっています。

図20 マンション内コミュニティについて取り組んでいること（複数回答）

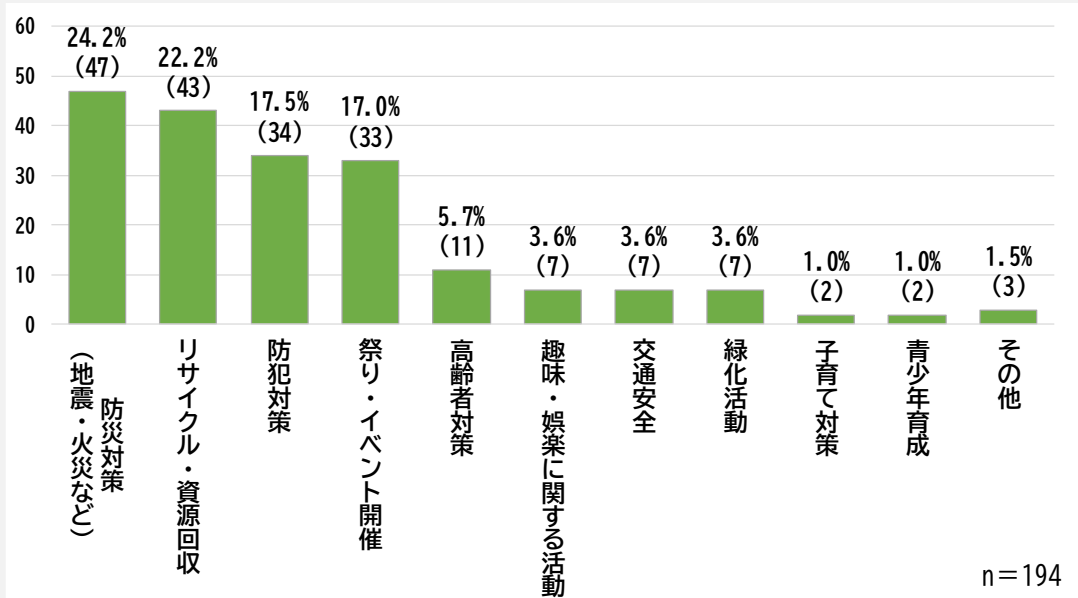


【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

⑱ 管理組合または自治会が地域住民とともに取り組んでいること

管理組合または自治会が地域住民とともに取り組んでいることは、多い順に防災対策（地震・火災など）が24.2%、リサイクル・資源回収が22.2%、防犯対策が17.5%となっています。

図21 地域住民とともに取り組んでいること（複数回答）



【出典：新宿区マンション実態調査報告書（平成28年度）】

課題

区分所有者間でコミュニケーションを図れるよう日頃から良好な関係性を築くことは、マンション内の円滑な合意形成や災害時において有効となります。現在、主に防災対策やリサイクル・資源回収に取り組んでいることから、これらに加えて新たな活動に注力する等、マンション内のコミュニティの更なる活性化に向けた取組が必要です。

また、災害時等においては地域住民との連携も重要です。日頃から地域住民とともに活動することをおして、地域のコミュニティを活性化していく必要があります。マンション内とともに、当該地域におけるコミュニティ形成の促進に向けた取組が必要です。

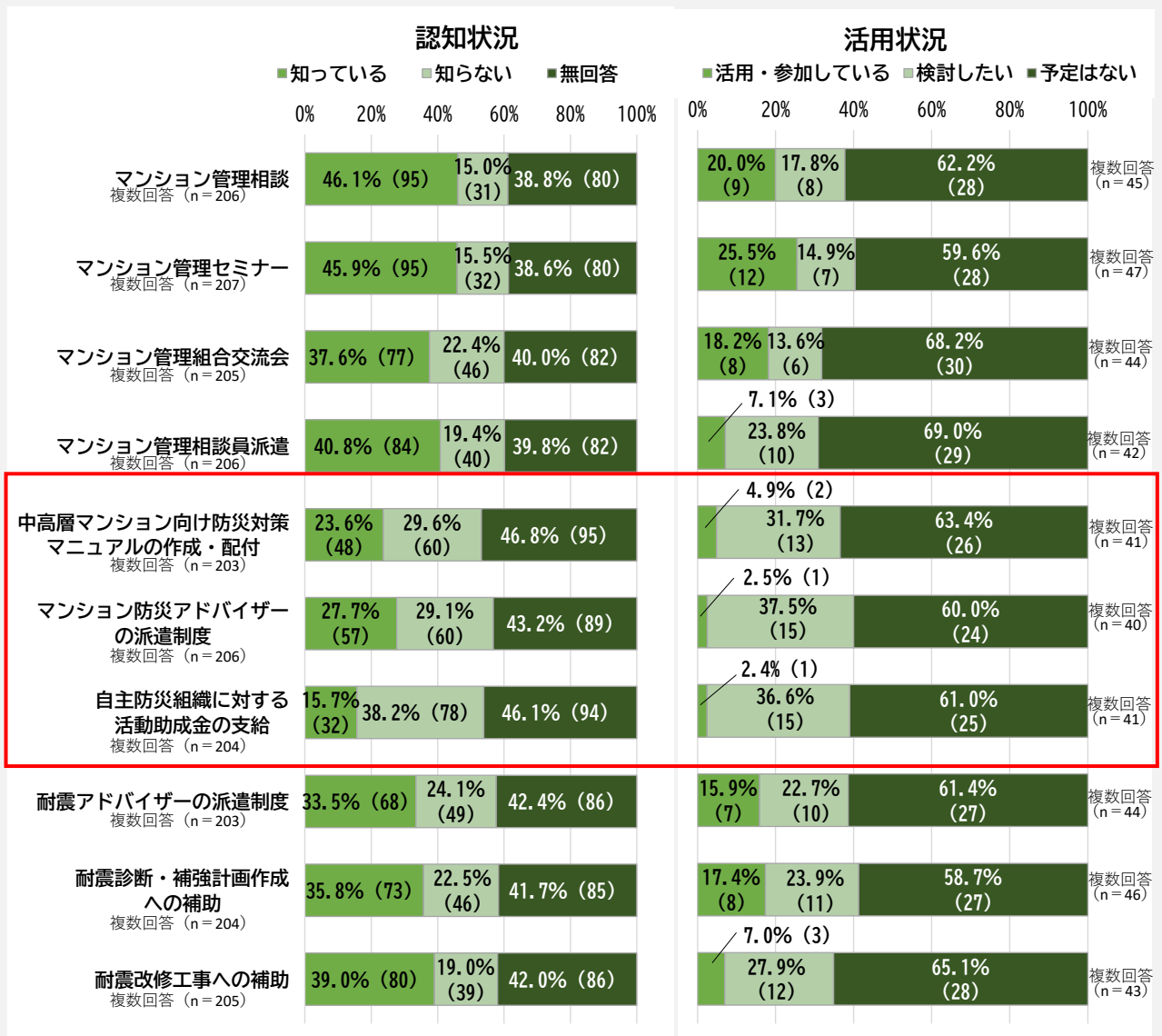
カ その他

⑨ 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、「知っている」が約30～40%です。一方、「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状況です。

また、マンション支援事業の活用状況については、防災関連事業を「検討したい」とする割合が30～40%と比較的高く、必要性の高さが伺えます。

図22 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年度）】

課題

マンションの適正な管理運営や災害時の対応を行うために、マンション支援事業の周知をより一層推進する必要があります。

⑳ 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

■耐震改修^{※21}に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事の費用負担が課題。助成制度の充実に求む 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 	■建替えに関する意見 <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、建蔽率の緩和 建替え資金の助成制度
■改修工事に対する助成 <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 	■防災対策に関する意見 <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
■防犯対策に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> 防犯対策用の補助制度 	■民泊やシェア居住に関する意見 <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
■外国人居住者への対策に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> 外国人の居住者増加に伴う対策 外国人区分所有者への対応策 	■管理組合運営に関する意見 <ul style="list-style-type: none"> 役員の担い手がないことに対する不安
■区のマンション相談窓口に関する意見・要望 <ul style="list-style-type: none"> メールでの相談、土日の相談の実施 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開催場所について 	

【出典：新宿区マンション実態調査（平成 28 年度）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

今後も必要に応じて管理組合へのアンケートや訪問調査を実施することにより、ストック状況や管理実態の変化等を把握していきます。

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

実態調査によると、分譲マンションにおいて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ない場合、管理不全に陥り、良好な居住環境やマンション自体の資産価値を維持することが困難になるおそれがあるため、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 マンションにおける安全性の確保

区内のマンションの約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、建物や附属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、適切な修繕計画を策定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、防災への取組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 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形成は重要です。単身高齢者の孤独死を未然に防ぎ、災害発生時にはお互いが助け合えるよう、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。近年では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いことから、管理運営上の様々なトラブルが発生する懸念があります。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。地域コミュニティでの活動は、防災や防犯、子育て支援等、地域の課題を解決するための重要な役割を果たしています。そのため、地域の住民とも交流を重ね、コミュニケーションの円滑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」は、「新宿区マンション実態調査（平成28年度）」の数値としています。なお、目標年度は令和9年度です。

目標	指標	現状	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%

▼各指標の設定理由

●管理組合があるマンションの割合

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ることから、適切な維持管理及び運営を推進するために必要不可欠な管理組合があることを指標とします。

●管理規約があるマンションの割合

管理規約はマンションの管理運営のために必要不可欠な管理組合の最高自治規範であることから、管理規約があることを指標とします。

●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

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り、特に経年劣化に対応するためには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ことが必要であることから、指標とします。

目標値については、住生活基本計画^{*14}(全国計画)の成果指標「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」の上昇率を援用し、設定しています。

●居住者名簿があるマンションの割合

居住者名簿の作成は、コミュニティ形成促進及び災害時の対応において有用であることから、指標とします。

●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

マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものです。管理組合においても、地域活動をとらして良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましいとされていることから、目標として定めます。

第4章 施策の展開

第3章で定めた目標に向けて、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みます。

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^{※4}の運用と周知

管理計画認定制度とは、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。マンション管理適正化法が改正されたことにより、マンションの管理組合はこのように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。管理計画の認定を行う際の基準は、32ページに記載のとおりであり、これらの項目を全て満たしていることが必要です。

期待される効果

管理計画認定制度を通じて期待される効果として、以下の点が挙げられます。(令和6年1月現在)

① 管理の適正化

管理組合による管理の適正化に向けた自主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について、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の良好な居住環境の維持向上にも寄与すると考えられます。

② (独) 住宅金融支援機構による金利等の優遇

詳細は、住宅金融支援機構のホームページ等でご確認ください。

◆マンション共用部分リフォーム融資の借入金利引下げ 詳細▶

(<https://www.jhf.go.jp/loan/yushi/info/mansionreform/index.html>)

管理組合が大規模修繕工事を行う際に利用できる融資制度です。

認定を受けたマンションは金利が引き下げられます。

※マンションすまい・る債の積立を行っている管理計画認定マンションの場合、マンション共用部分リフォーム融資の借入金利がさらに引き下げられます。

◆【フラット35】維持保全型の借入金利引下げ 詳細▶

(<https://www.flat35.com/loan/ijihozen/index.html>)

認定マンションを購入する際に、購入者が利用できる住宅ローンです。

当初5年間の金利が引き下げられます。

◆マンションすまい・る債の債券利率を上乗せ 詳細▶

(<https://www.jhf.go.jp/loan/kanri/smile/index.html>)

国の許可を得て住宅金融支援機構が発行する、マンション管理組合のための10年満期の利付債券です。認定を受けたマンションが債券を購入する際、利率が上乗せされます。



③ 長寿命化促進税制（固定資産税の減税措置） 詳細▶



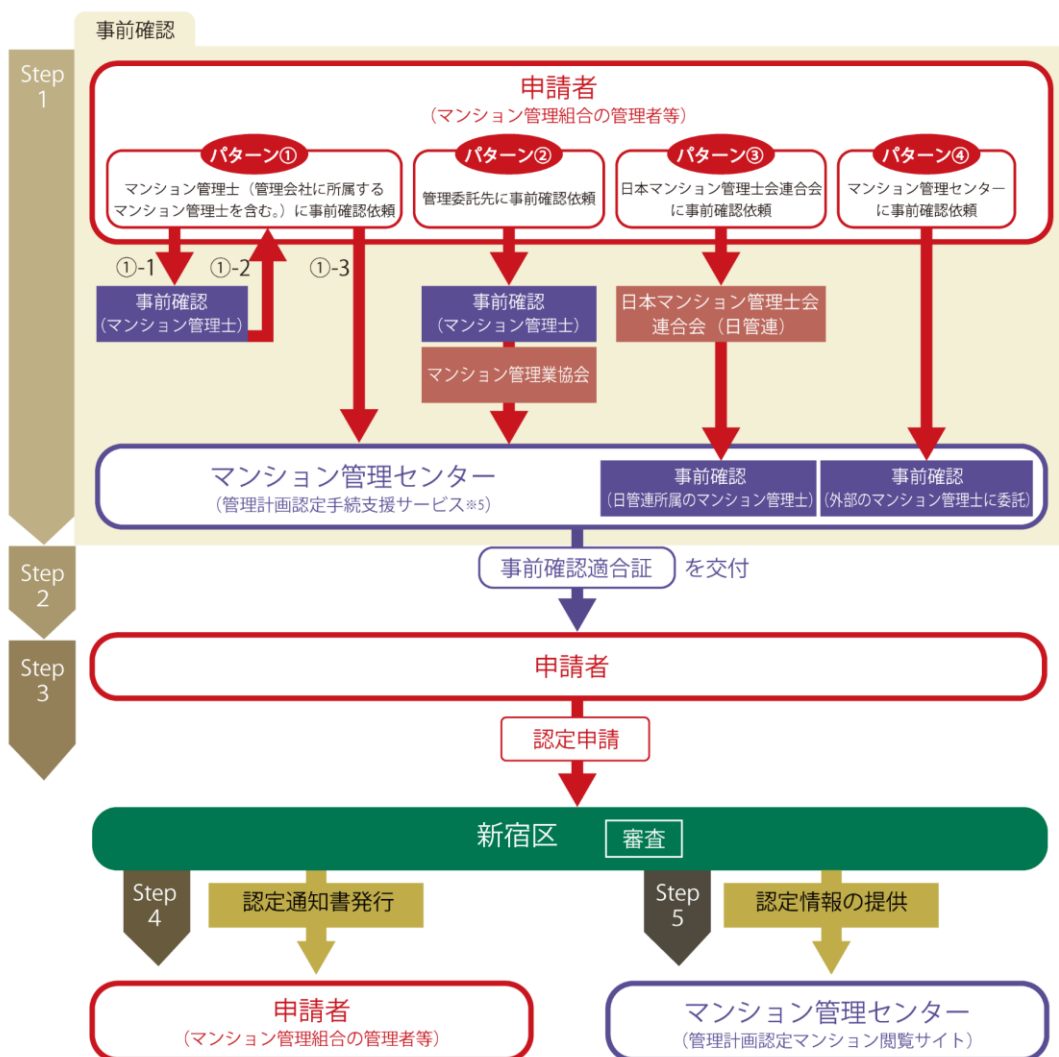
(https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/oshirase/2023/daikibo_syuzen.html)

長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事）を過去に1度以上実施している等、一定の要件を満たす認定マンションが、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了させた場合、工事翌年度に課される固定資産税が東京23区においては1/2減税される場合があります。詳細は、国土交通省や東京都主税局のホームページ等でご確認ください。

新宿区では、管理計画認定制度を積極的に周知するほか、申請する管理組合の経済的負担軽減のため、管理計画の認定申請を行う際にかかる手数料を補助します。これらにより、管理計画認定制度の取得促進を図ります。

認定を取得したマンションに対しては、補助事業を別途設ける等、認定取得のメリットを明確にしていきます。また、認定を取得したマンションを公益財団法人マンション管理センター※12のホームページで公表することで、当該マンションの市場における評価の向上を支援します。なお、認定申請の流れは、以下の図23のとおりです。

図23 認定申請の流れ



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。（管理計画認定手続支援サービス手数料補助事業） ・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。（管理計画認定取得促進補助事業） ・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。

施策② マンション管理状況届出制度^{※26}の運用

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（以下「東京都マンション管理適正化条例」という）^{※23}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適正化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

新宿区は、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。これら事業の運用を行うとともに、継続的な事業周知により、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	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 ^{※27} 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。

事業名	概要
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、賃貸マンション所有者です。
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 【東京都マンション管理士会新宿支部主催】	マンション管理士 ^{※25} 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の相談に応じます。

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

マンションを長期的に使い続けるためには、経年に伴う劣化などに対して適時適切な修繕が行えるよう長期修繕計画を立て、資金の準備等の備えをしておくことが重要です。

このため、新宿区は長期修繕計画の作成等にかかる費用の助成制度を新設します。

事業名	概要
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補助します。

施策⑤ 防災性の向上に関する施策

マンションの安全性確保に向け、新宿区は防災に関する複数の支援事業を実施しています。これら事業の運用及び周知を行い、マンションの防災性の向上を図ります。

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。
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步」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。

事業名	概要
長周期地震動シミュレーター訓練 既存事業	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、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。
擁壁及びがけ安全化対策支援事業 既存事業	擁壁及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

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

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事業をはじめ、町会・自治会への加入促進や外国人向けの情報提供等を行う事業があります。これらを充実させることで、地域コミュニティの醸成を目指します。

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や防災講座の開催、マンション内に自治会を設立するための勉強会等
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かけるため、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。 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の設置）

マンションの管理適正化 事例紹介

区の制度を活用し、専門家への相談のもと、
マンションの管理不全から
再生を図った事例を紹介します。

▼管理不全までの経緯

2023年現在で築50年になる当マンションには管理組合がなく、自治会と名称がついた住民による自主管理組織による管理となっており、管理費と修繕積立金は区分されていませんでした。築40年を過ぎた頃から壁の剥がれなど、あちこちで不具合が目立つようになり、屋上からの雨漏りや、高置水槽の老朽化なども発生し、いよいよ大規模な修繕工事が必要となってきました。

▼専門家派遣により様々な課題が明らかになる

新宿区の施策である「マンション管理相談員派遣」や「耐震アドバイザー派遣・簡易耐震診断」（「建築物等耐震化支援事業」）を活用し、診断を受けたところ、耐震性不足、屋上防水の劣化による機能不全や、高置水槽や受水槽の衛生面での課題、給排水管や浴室防水の劣化、ベランダ天井鉄筋爆裂、玄関ドアの気密性不足と開閉時の騒音など様々な課題が明らかになりました。

▼再生のための組織体制の構築

新宿区が実施する「マンション管理相談」を活用し、これまでの「自治会」から「管理組合」に名称変更するとともに、役員輪番制導入、役員免除制度（管理協力金を徴収）の設立により、まずは管理体制の基本を整えていきました。



建物名称：
新宿第二ローヤルコーポ

竣工年：
1973年

総戸数：48戸

▼優先順位をつけて段階的な工事に着手

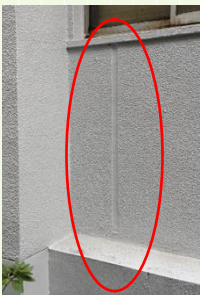
多数見つかった課題の中から、緊急性の高い順番で工事に着手し、再生を図りました。

- ・第一段階として、屋上防水と給水設備の更新、第二段階として建物耐震改修工事と排水管更新を計画。
- ・当時合わせて6,000円であった管理費・修繕積立金を段階的に上げ、管理費500円（管理協力金4,000円）・修繕積立金19,600円に改定。
- ・第一段階の工事はこれまでの手元資金で賄えたが、第二段階は足りないため、区の「建築物等耐震化支援事業」の耐震診断・補強設計費の補助を活用し、不足する分は住宅金融支援機構から借り入れることにした。
- ・借入には規約の改正が必要となるため、マンション管理士と契約し管理規約を改定した。

▼改修工事を経て

工事を終え、現在は漏水・雨漏り・大地震に対するリスク等が解消されました。今後は修繕積立金を貯めた上で懸案のサッシ更新、その他の劣化について対応していく予定です。

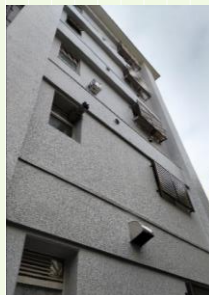
【施工事例紹介】



写真①



写真②



写真③

写真① 柱に近い壁にスリット（細い切込み）を入れ柱の弾性を高める耐震工法

写真② 増圧直結給水ポンプ：公共水道から受水槽と高置水槽を経ずに新鮮な水を給水することが可能で、水槽の清掃などのメンテナンスが不要になった。

写真③ 増し打ち壁耐震補強：1階及び2階部分の壁が増し打ちにより他の階に比べ厚くなっている。

第5章 新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方

第5章

新宿区マンション管理適正化指針の基本的な考え方

1 新宿区マンション管理適正化指針

前章まで新宿区の現状の把握を踏まえ、管理適正化に向けた基本的な考え方や目標、施策について言及しました。以下では、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」（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。マンション管理適正化法第5条において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^{*6}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

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の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^{※16}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

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ながら、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配慮することが重要である。

また、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。

また、管理組合は、管理委託契約を締結したマンション管理業者が業務を適切に遂行しているか確認することが重要である。マンション管理士のほか、弁護士や公認会計士等、マンション管理について一定の専門的知識を有する者の支援を得ながら、マンション管理業者の運営状況をチェックするなど、対策を講じる必要がある。

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 管理計画の認定基準

ここでは「第4章 施策の展開」の「施策① 管理計画認定制度の運用と周知」（20ページ）で説明した管理計画を認定する際の基準を提示します。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。認定基準ごとの、審査を行う際に必要となる提出書類や確認事項等は、「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3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和5年4月改訂、国土交通省）」に示されています。

■管理計画の認定の基準

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ど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^{※20}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

3 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

新宿区は、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。

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。

■ 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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（新宿区ホームページ）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。

マンションの管理適正化事例 マンション談

住宅課職員が現地訪問してヒアリングした事例を紹介します

うちのマンションは
こんなことを
しています



管理組合の運営

- マンション居住者に入居手引きと管理規約を渡し、誓約書を交わしている。(築約 50 年・約 50 戸)
- 理事会議事録を所有者全員に回付し確認している。所有者全員にファイルを配りそこに綴じこんでもらうようにしている。(築約 50 年・約 50 戸)
- 役員任期 2 年で、交代は半数が残るような周期とし、引継ぎがうまくいくようにしている。(築約 50 年・約 120 戸)
- 理事会に専門委員会を設置し、理事任期中に解決することが難しい案件の継続検討や、専門性の高い事項の検討ができる仕組みを取り入れている。(築約 50 年・約 120 戸)
- 1 階共用部分に管理運営に関する「目安箱」を設置し、居住者が意見を出しやすくする工夫をしている。(築約 50 年・約 120 戸)
- 連絡はメールを活用している。(築約 50 年・約 50 戸)

設備の利用に関する工夫

- 電動自転車にも対応できるよう可動式の自転車ラックに改修した。(築約 10 年・約 40 戸)
- 戸数分の駐輪場を確保できなかったため、駐輪場所によって利用料に差をつけることや、電動自転車優先枠の抽選など行っている。(築約 10 年・約 40 戸)

修繕・更新

- 大規模改修では、給水設備関係のほか、玄関ドアの交換や窓を複層ガラス（ペアガラス）タイプに改修するなど断熱性の向上を行った。(築約 50 年・約 50 戸)
- 修繕した箇所は一覧にまとめ、いつ、どこを、どのような理由でどのような内容の工事を行ったのか、一目で分かるよう整理している。(築約 50 年・約 50 戸)
- 管理費がかからないことが売りのマンションだったが、外壁塗装で足場を組んでいる途中で予算が足りなくなるなど、様々な危機を経て、管理組合を立上げ、修繕積立金も 3,000 円から 15,000 円に値上げした。(築約 50 年・約 50 戸)
- エレベーター交換工事にあたっては、複数のメーカーを導入している他のマンションから情報を得て、比較して決めた。(築約 50 年・約 50 戸)

防災対策

- 世帯数が多いため、「階別防災委員」として各階 2 名の防災委員をおいている。(築約 10 年・約 1,000 戸)
- 防災用品を（各階の倉庫に）世帯の 3 日分備蓄している。(築 10 年・約 1,000 戸)
- 居住者名簿に災害時に援護が必要となる方の情報を記入するよう促し、更新は年に 2 回行っている。(築約 50 年・約 50 戸)





高齢者対応

- 高齢者のみの世帯が増えてきており、中には認知症を発症していると思われるマンション居住者を廊下や敷地内で見かける。このことから、管理組合の役員を中心に、区が実施している認知症サポーター養成講座を受講するなどし、意識を高めている。(築約40年・約200戸)

コミュニティづくり

- 毎年近隣で実施される花火大会を屋上で鑑賞するイベントを開催している。(築約40年・約200戸)
- 展望ラウンジなどを活用しクラシックやジャズ音楽のコンサートを定期的に開催するなど工夫している。(築約10年・約1,000戸)
- 花火大会や仲秋の名月を屋上で鑑賞するイベントを開催している。マンション入居者に対し、参加する場合はマンション住民以外の近隣の方にも声をかけるよう周知し、地域との関係づくりに寄与している。(築約50年・約50戸)
- 「コミュニティ便り」をマンション内に掲示している。(居住者間のあいさつの呼びかけ、防災訓練、盆踊り大会のお知らせなどの周知を、キャッチーな見せ方・表現にして、居住者の目を引くよう工夫している)(築約50年・約50戸)

ペットをめぐるトラブル対策

- ペットクラブを設置している。動物を飼育する入居者同士の親睦と飼育マナーの向上を図り、飼育していない居住者とのトラブルを防ぐために設置した。(築約50年・約50戸)
- 飼育を明示するための標識交付を設置している。(築約50年・約50戸)

管理・維持に要する費用面の工夫

- 管理会社への委託から自主管理に変更した。清掃は区のシルバー人材センターに依頼している。費用対効果を念頭に置き節約できた積立金で必要な設備を順番に更新していく予定。(築約40年・約50戸)
- 共用部分の管理費について、これまで区分所有面積に応じた金額で徴収してきたが、世帯数で割った金額へと変更し、滞納率を下げる工夫をしている。(築約50年・約120戸)

最後に…

マンション管理の成功の秘訣は？

- 良好な管理を行っていくには、住民(区分所有者や管理組合役員)の“意識”が大切である。つまり、「自分ごと」と捉えること。自分の住まいを維持していくんだとの意識を持つことが、良い管理をしていくための条件とも言える。どんな仕組みを作ってもこれがないとうまくいかないと思う。(築約10年・約1,000戸)
- 区分所有者が50人いれば、50分の1の権利と義務があるのだという認識を各自持つてもらうことは適正な管理をしていく上でとても大切なことである。(築約50年・約50戸)
- 管理を管理会社に全て任せるのは良くない。自分達でできることはしっかり行い、見積についても、必ず複数取ることが大前提である。(築約50年・約30戸)

- 1 本計画に関わる支援策一覧
- 2 用語解説
- 3 マンション管理適正化法（抄）

1 本計画に関わる支援策一覧

※令和6年1月時点

資料編

事業名	内容	問い合わせ先
マンション管理相談	分譲マンションの管理組合役員、区分所有者等、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。	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	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。	
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、賃貸マンション所有者です。 ※賃貸マンション向けセミナーは建物の維持管理に関するもののみです。	
マンション管理組合交流会	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。	
長期修繕計画作成費等補助事業 ※令和6年4月開始	区内分譲マンションの管理組合が長期修繕計画の作成又は見直しを専門家等に委託する費用の一部を補助します。	
管理計画認定取得促進補助事業 ※令和6年4月開始	マンション管理計画の認定を取得した区内分譲マンションの管理組合が新たに宅配ボックスを設置する際に要する費用の一部を補助します。	
管理計画認定手続支援サービス 手数料補助事業 ※令和6年4月開始	区内分譲マンションの管理組合がマンション管理計画の認定申請を行う際、公益財団法人マンション管理センターが運営するマンション管理計画認定手続支援サービスを利用するにあたって発生するシステム利用料及び事前確認審査料の一部を補助します。	
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。	

事業名事業名	内容	問い合わせ先
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步」の配布	中高層マンションに居住する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	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。	危機管理担当部 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
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。	
マンションにお住まいの方への「町会・自治会」の加入案内	地域コミュニティへの参加を呼びかけるため、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。 さらに、不動産協会、宅建協会と連携して、「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。	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

事業名事業名	内容	問い合わせ先
地域コミュニティ事業助成	<p>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。</p> <p>【助成対象事業例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>【助成率】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・助成対象経費の3/4 <p>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。</p> <p>【助成限度額】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1事業当たり10万円 <p>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</p>	<p>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>管理組合等の区民（原則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、区が支援します。</p> <p>【支援内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・支援対象品目の回収重量1kgあたり6円の報奨金を支給します。 ・作業支援物品（軍手、ゴミ袋等）を年1回支給します。 <p>【条件等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・集団回収実践団体として登録（10世帯以上）すること ・回収量を区に報告（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>

事業名事業名	内容	問い合わせ先
資源回収容器の貸付	<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、資源回収容器を管理できる管理組合、自治会、建物のオーナー、管理会社、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"> ・びん用コンテナ、缶用コンテナ、スプレー缶・カセットボンベ・乾電池用コンテナ ・ペットボトル用自立式ネット <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>(建物の住所により管轄があります)</p> <p>新宿清掃事務所 新宿区下落合 2-1-1 TEL 03-3950-2923 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>
防鳥ネットの貸付	<p>カラス等によるごみの散乱被害を防ぐため、防鳥ネットを管理できる管理組合、自治会、建物のオーナー、管理会社、管理人などの申し出により、防鳥ネットを貸し付けます。</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>地球温暖化対策の推進を図るため、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>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>建築物の耐震診断・改修工事などの相談に応じる専門の技術者を派遣する耐震アドバイザー派遣、簡易耐震診断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</p>
擁壁及びがけ安全化対策支援事業	<p>擁壁及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。</p>	<p>本庁舎 8 階 6 番窓口 TEL 03-5273-3745 FAX 03-3209-9227</p>

事業名事業名	内容	問い合わせ先
アスベスト対策	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。	都市計画部 建築調整課 本庁舎8階5番窓口 TEL 03-5273-3544 FAX 03-3209-9227
「新宿生活スタートブック」の配布	冊子の中で、外国人居住者に向けた住まい方のルール等について情報提供を行っています。	地域振興部 多文化共生推進課
外国人相談窓口の開設	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も受けています。	本庁舎1階12番窓口 TEL 03-5273-3504 FAX 03-3209-7455

2 用語解説

あ行		
1	空家対策特別措置法	空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号) のことで、空家等の所有者・管理者に適切な管理を努める責務があることや、その中でも特に深刻な影響を及ぼしている特定空家等に対しては、建物の除却や修繕などを命令できること等が定められている。
か行		
2	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。
3	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。
4	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(区市及び都道府県)が、修繕や管理方法、資金計画、管理組合の運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。
5	管理計画認定手続支援サービス	マンション管理組合が管理計画認定を申請するための一連の手続きをインターネット上の電子システム(オンライン上)で行うことができるサービスのこと。
6	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。
7	既存不適格	現行の建築基準法には適合していないが、建築基準法が改正される前に建築された等の特例により、違法建築ではないとされている建築物のこと。
8	旧耐震基準	昭和 56 年(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こと。
9	行政代執行	行政代執行法に基づき、義務者が行政上の義務を履行しない場合に、代わって行政が強制的に措置を行うこと。
10	区分所有者	建物の区分所有等に関する法律第 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。
11	建築基準法	建築物の安全性の確保等を目的として、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めている法律(昭和 25 年法律第 201 号)。

12	公益財団法人マンション管理センター	マンション管理の適正化を推進する事業を行うため設立された団体。マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、国土交通大臣より「マンション管理適正化推進センター」の指定を受けている。
13	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、国土交通省の資料では、建築後40年を超えるマンションを対象に取り扱っている。
さ行		
14	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及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。
15	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。
16	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。
17	除却	家屋等の建築物を解体し、取り除くこと。
18	新宿区住宅マスタープラン	「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例（平成3年（1991年）2月）」第7条に定める住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画であるとともに、「新宿区基本構想」を実現するために定めた「新宿区総合計画」の個別計画として策定された計画のこと。
19	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。
た行		
20	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。
21	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。
22	長期修繕計画	将来予想される修繕工事や定期点検を計画し、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。

23	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。
24	特定空家	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。
ま行		
25	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。
26	マンション管理状況届出制度	東京都が平成 31 年に制定した「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、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出や、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援を行うこととした制度のこと。
27	マンション管理相談員	新宿区マンション管理相談員は、区長が委嘱したマンション管理相談を行う者で、マンション管理士や一級建築士等の資格を有する専門家から構成されている。なお、マンション管理相談員に対しては、研修会等の実施をとおして知識や技能のより一層の向上を図っている。
28	マンション管理適正化法	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）。マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上等に寄与することを目的としている。

3 マンション管理適正化法（抄）

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二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（区分所有法第二条第三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

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他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（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

(基本方針)

第三条 国土交通大臣は、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「基本方針」という。）を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要となるときにおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）

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に関する基本的な事項

六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項

三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

四 当該都道府県等の区域内における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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項

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に関する事項

六 計画期間

七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。

- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。
(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第三条の三第一項」とする。
(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。
(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあつては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。
(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第四百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあつては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

第三章 管理計画の認定等 (管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等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。

（認定の通知）

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

（報告の徴収）

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施できると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
- 二 その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

新宿区マンション管理適正化推進計画

発行年月 令和6年2月

印刷物作成番号

2023-10-4014

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(直通) FAX (03) 3204-2386

