参考資料３－２

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

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っては、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たっては、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	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	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	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	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	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

認定基準（申請者：管理組合の管理者等）（R9.4.1～）

管理組合の管理者等が申請者となる場合の認定基準

（マンション管理適正化法第５条の16、同法施行規則第１条の10及び第１条の11、基本方針 別紙２）

※改正部分

○管理組合の運営

- 管理者等が管理規約に基づき選任されていること
- 監事が管理規約に基づき選任されていること
- 管理者等及び監事の在任期間が管理規約の任期を超えていないこと
- 集会（総会）が年１回以上開催されていること
- 区分所有者名簿（組合員名簿）及び居住者名簿を作成し、及び保管し、並びに年１回以上の更新を行っていること

○管理規約

- 管理規約が作成されていること
- 管理規約において、以下の事項が定められており、要件を満たしていること
  - 管理者等及び監事の選任及び解任に関する事項
  - 管理者等及び監事の任期に関する事項
  - 専有部分等への立入り及び保存行為の実施に関する事項
  - 修繕等の履歴情報の整理及び管理等に関する事項
  - 管理組合と管理者等及び監事との利益相反取引に関する事項
  - 区分所有者等の集会（総会）の招集の請求に関する事項
  - 集会（総会）において決議すべき事項
  - 管理組合の財務及び管理に関する情報の提供に関する事項

○管理組合の経理

- 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行われていること
- 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
- 修繕積立金の３箇月分以上の滞納額が全体の１割以内であること

○長期修繕計画の作成及び見直し等

- 長期修繕計画（標準様式に準拠）が作成され、長期修繕計画の内容（資金計画を含む）が集会（総会）で決議されていること
- 長期修繕計画の作成又は見直しが申請日前５年以内（認定更新：従前の認定日から認定更新申請日までの間）に行われていること
- 計画期間が30年以上で、かつ、申請日から計画期間終了日までの間に大規模修繕が２回以上含まれるように設定されていること
- 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること
- 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
- 計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること
- 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された１月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと

○良好な居住環境の維持及び向上

- 次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること
  - 防災訓練の実施方針
  - 防災情報及びその周知方法
  - 防災物資等の備蓄方針
  - 災害等の緊急時における活動体制

○その他

- 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

認定基準（申請者：分譲事業者）（R9.4.1～）

分譲事業者が申請者となる場合の認定基準

（マンション管理適正化法第５条の16、同法施行規則第１条の10及び第１条の11、基本方針 別紙３）

新設

○管理規約の案

- 管理規約の案が作成されていること
- 管理規約の案において、以下の事項が定められており、要件を満たしていること
  - 管理者等及び監事の選任及び解任に関する事項
  - 管理者等及び監事の任期に関する事項
  - 集会を年１回以上開催する旨
  - 区分所有者名簿（組合員名簿）及び居住者名簿の作成及び保管並びに年１回以上の更新に関する事項
  - 専有部分等への立入り及び保存行為の実施に関する事項
  - 修繕等の履歴情報の整理及び管理等に関する事項
  - 管理組合と管理者等及び監事との利益相反取引に関する事項
  - 区分所有者等の集会（総会）の招集の請求に関する事項
  - 集会（総会）において決議すべき事項
  - 管理組合の財務及び管理に関する情報の提供に関する事項
  - 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行われる旨
  - 修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨
  - 修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨

○長期修繕計画の案の作成及び見直し等

- 長期修繕計画の案（標準様式に準拠）が作成されていること
- 長期修繕計画の案の作成又は見直しが申請日前５年以内に行われていること
- 計画期間が30年以上で、かつ、計画期間内に大規模修繕が２回以上含まれるように設定されていること
- 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること

○長期修繕計画の案の作成及び見直し等 ※左下の続き

- 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
- 計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること
- 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された１月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと
- 計画期間全体における１月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次のいずれにも適合すること
  - 最低額が基準額（計画期間全体における１月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額）の0.6倍以上であること
  - 最高額が基準額の1.1倍以内であること

○良好な居住環境の維持及び向上

- 次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること
  - 防災訓練の実施方針
  - 防災情報及びその周知方法
  - 防災物資等の備蓄方針
  - 災害等の緊急時における活動体制

○マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ

- 管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること

○その他

- 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