

豊島区マンション管理適正化 推進計画

令和 5 年 2 月



目次

第1章 計画の背景と目的	1
1-1. 背景と目的	1
1-2. 計画の位置付け	2
1-3. 計画期間	2
第2章 マンションを取り巻く現状と課題	3
2-1. 豊島区のマンション施策の歩みと課題分析	3
2-2. 豊島区や国のマンション状況	5
2-3. 管理状況届出書に基づく管理状況	6
2-4. 豊島区におけるマンション管理等の課題	9
第3章 マンション管理適正化の推進に関する基本理念と目標	12
3-1. マンション施策の基本理念	12
3-2. 基本目標	12
3-3. 指標・目標値	15
第4章 マンション管理の適正化の促進を図るための施策	19
第5章 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 に関する施策	22
第6章 マンションの管理に関わる皆様の役割と責務	23
6-1. マンションの管理に関わる皆様の役割と責務	23

6-2. マンションの管理に関わる者の役割と責務 23

第7章 その他マンション管理の適正化の推進に関する重要事項
..... 26

第8章 計画の推進に向けて 26

8-1 推進体制の整備 26

8-2 計画の検証と見直し 27

第1章計画の背景と目的

1-1. 背景と目的

平成30年の住宅・土地統計調査によると、豊島区内の居住世帯のうち約8割がマンションを含む共同住宅に居住しており、土地利用の高度化の進展に伴い池袋を中心として区内全域に渡って一般的な居住形態として定着しています。

一方、マンションは永住志向の人、自身はマンション外に住みながら賃貸して収益を得ることを目的とした人、など様々な人々が1つの建物を区分所有しています。そのため、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題があります。

特に今後、区内において竣工後40年以上の期間が経過したマンションは急激に増加していくため、これらに対して適切な維持管理・修繕がなされないままに放置されると、これらの高経年マンションは、住環境の低下だけに留まらず、外壁の剥落による通行者への被害、周辺コミュニティを含めた居住環境の悪化といった深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうしたなかで国も、老朽化したマンションや管理組合の担い手が不足するマンションが急増する見込みであることを踏まえ、各自治体が「マンション管理適正化推進計画」および「管理計画認定制度」を定め、具体的に目標や施策を設けることができるよう、マンション管理適正化推進法を令和2年6月に改正しました。

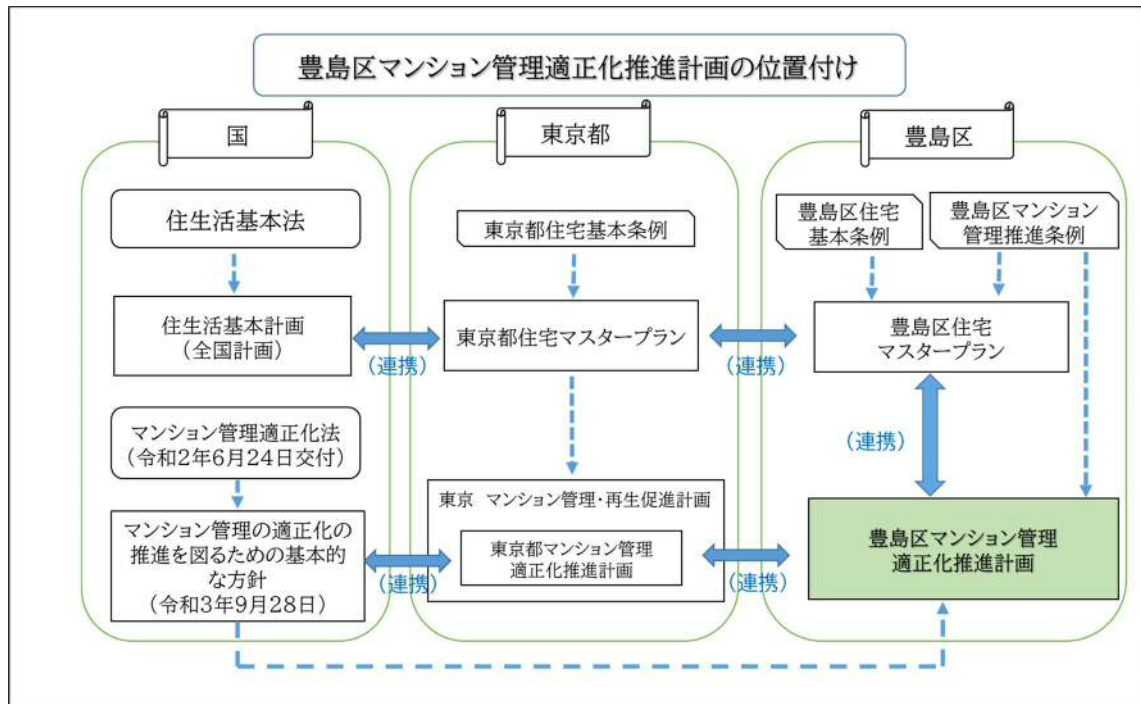
<国の動き>

- ① マンション管理適正化推進計画制度…基本方針に基づき、管理適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成することができる。(任意)
- ② 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は適切な管理計画を有するマンションを認定することができる。
- ③ 管理適正化のための助言指導等…管理の適正化のために、必要に応じて管理組合に対して指導・助言等を行えることとする。

このような状況のなかで、マンションの管理水準と資産価値の維持向上、およびマンションが区民生活の居住環境の向上に寄与するために、豊島区はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化を推進するため、本計画を策定します。

1-2. 計画の位置付け

本計画は、住生活基本法に基づいて策定される「住生活基本計画」、「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。))に基づいて定められた「マンションの管理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)」に基づき、豊島区内のマンションの管理の適正化を推進するための計画です。



1-3. 計画期間

計画期間は、令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)までの10年間を計画期間とします。社会情勢や住宅政策の動向が大きく変化した場合には、必要に応じて見直しを行います。

第2章 マンションを取り巻く現状と課題

2-1. 豊島区のマンション施策の歩みと課題分析

(1) これまでの豊島区マンション施策の歩み

年度	備考
平成10年度、11年度、14年度	マンション実態調査、アンケート実施 →結果を基にセミナー、耐震診断助成制度を開始
平成22年度	マンション管理に関する相談の増加を受け、全国に先駆けて分譲マンション対策専門の「マンション担当課」を設置。 区内全マンションを対象とした実施調査の実施
平成23年度	学識経験者やマンション団体関係者、区職員で構成する「豊島区マンション適正管理推進会議」を設置
平成25年7月	「豊島区マンション管理推進条例」を施行
平成26年度	マンションを職員と専門家で訪問し、その場で管理組合の疑問に回答することや、実態調査、管理状況届出書の督促等を目的とした「マンション管理支援チーム派遣事業」開始

(2) マンションの課題の分析

平成22年度に実施した実態調査から以下の課題が鮮明になりました。

① 管理組合役員の成り手不足
② マンション管理に関する情報の不足
③ マンション管理への関心の低さ
④ 大規模修繕工事を行うための資金の不足
⑤ 防災に対する取り組み意識の低さ
⑥ 進まない耐震化・建替えの検討
⑦ マンション居住者間および地域とのつながりの希薄さ
⑧ 管理組合の連絡先がないなど接点は一切つかめないマンションの存在

(3) 豊島区マンション管理推進条例と管理状況届出制度

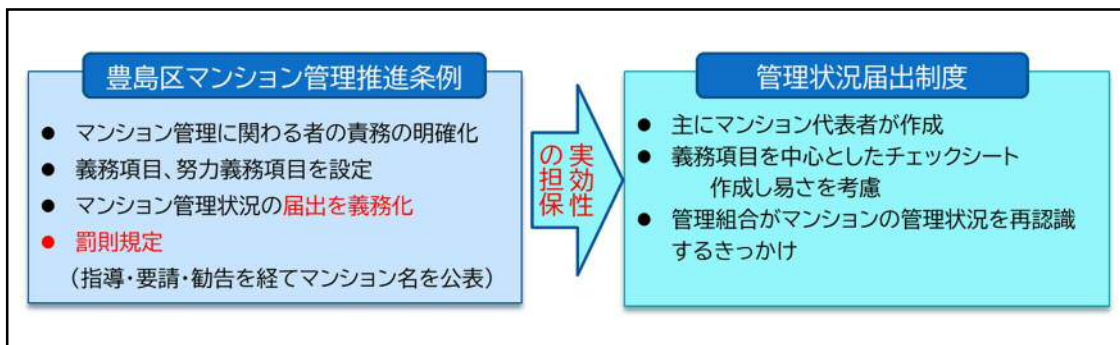
(1) 豊島区マンション管理推進条例の策定

豊島区は実態調査の後に平成23年度に区内マンションの現状の検証、マンションの適正な管理の推進に関する条例の制定について専門的な見地から検討するため、学識経験者やマンション団体関係者、区職員で構成する「豊島区マンション適正管理推進会議」を設置し、翌24年度にかけて議論を重ね、パブリックコメントを経て『豊島区マンション管理推進条例(以下「区条例」)』を平成24年12月に制定し、平成25年7月に施行しました。

(2) 豊島区マンション管理推進条例及び条例義務事項を担保する仕組み

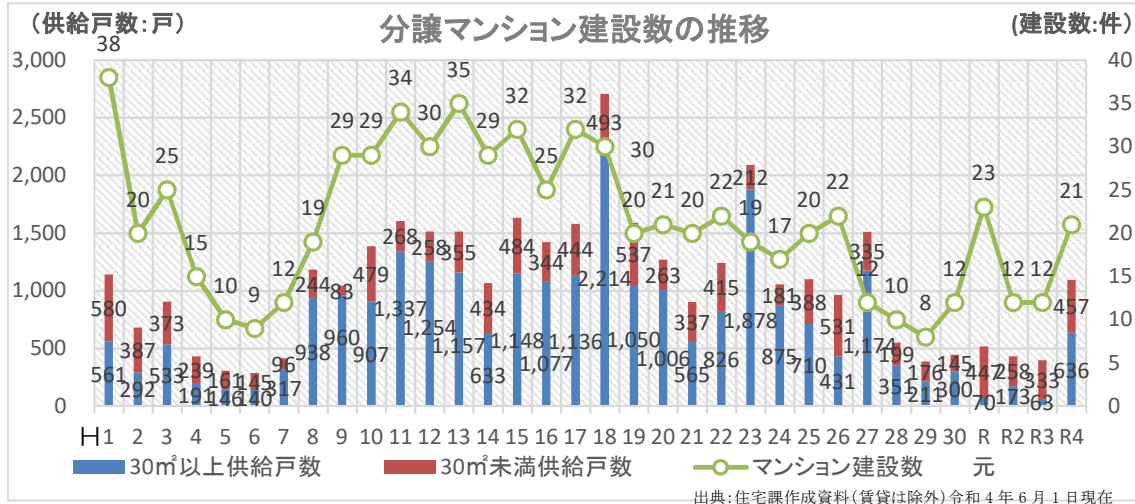
豊島区は区条例でマンション管理に関わる者の責務を明確にすると共に、マンション代表者等がマンションを適正に管理するために必要なこと(管理規約の作成・保管・閲覧、名簿の作成、連絡先の明確化、長期修繕計画の作成及び適切な見直し等々)を義務項目や努力義務項目に位置付けました。

また、区条例では、マンション代表者等による適正管理を担保する仕組みとして管理状況届出書の届出を義務化しています。



2-2. 豊島区や国のマンション状況

(1) 豊島区のマンション竣工状況

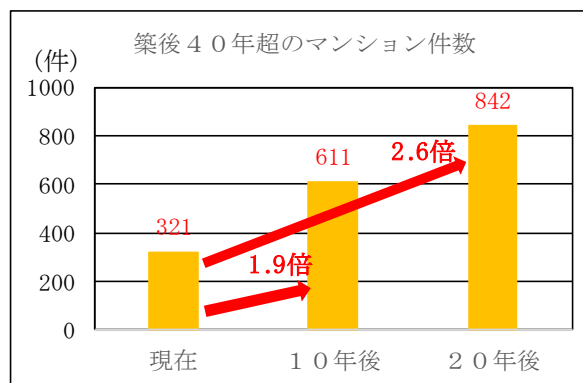


グラフ:「分譲マンション竣工数の推移」について ※30㎡以上供給戸数は、平成21年以前は29㎡以上のものをいう。※30㎡未満供給戸数は、平成21年以前は29㎡未満の供給戸数の数値である。

豊島区における分譲マンションの供給は昭和39年ころから始まり、昭和53年からは年間に1,000戸前後と竣工戸数が増大し、竣工件数も昭和56年をピークに多くのマンションが建設されました。平成以降も多数のマンション竣工が続き、バブル崩壊後の平成4年からの数年間を除いて、毎年1,500戸前後の戸数が供給される状態が続きました。平成28年以降は30㎡以上供給戸数が少なくなる一方で、30㎡未満の供給戸数は若干増加する傾向を見せています。

(2) 高経年マンションの急増

1982年に竣工を迎えたマンション群は現在築40年を迎えており、こうした築40年超のマンションが、現在の321件から10年後には約1.9倍の611件、20年後には約2.6倍の842件となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する恐れがあります。



このような高経年マンションでは、小規模マンションでは管理組合の活動を担うことのできる人が限られていること、また、マンションが出来た当時は管理費や修繕積立金を見直す習慣がなかったために、それらの積立額が少なくなる傾向にあることから、建物の高経年化と入居者の高齢化が同時に進行する「二つの古い」の影響を大きく受けると考えられます。これらのマンションで管理が適正に行われていないと、今後急速に居住環境に影響が出ることが予想されます。

(3) 平成30年度マンション総合調査から見た全国的なマンションの管理傾向

国土交通省が、概ね5年に一度管理組合や区分所有者に対してのマンション管理の実態を把握するために行っている「マンション総合調査」によると、「マンションへの永住志向の高まり」がある一方、「老朽化対策が議論されることは少ない」など、マンション管理に対して様々な問題があることが見受けられます。

<平成30年度マンション総合調査に見られるマンション管理傾向>

①	マンションへの永住志向の高まり、居住者が高齢化している。
②	高経年マンションの賃貸化が進み、所在不明・連絡先不通の戸数割合が増加している。
③	管理組合で老朽化対策を議論されることは少ない。議論をしても結論を出すことが難しい。
④	管理費の滞納がないマンションは減少傾向にあるが、未だに4割近いマンションで滞納が発生している。
⑤	居住者間のトラブルを抱えるマンションが増加している。
⑥	1/4のマンションが区分所有者の高齢化や役員の成り手不足を理由に、外部役員を選任することを検討または検討の意向を持っている。

出典：平成30年度マンション総合調査結果報告書

2-3. 管理状況届出書に基づく管理状況

1. 届出対象

豊島区内に所在するマンションの管理組合

届出対象件数 1,205 件(令和4年3月末日現在)

2. 集計期間(届出率)

平成25年7月1日(区条例施行日)から令和4年3月末日までに、区条例および『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「都条例」)』に基づく届出があったマンション

届出件数 950 件(届出率 78.8%)

3. 届出状況

1. 建築時期別届出状況

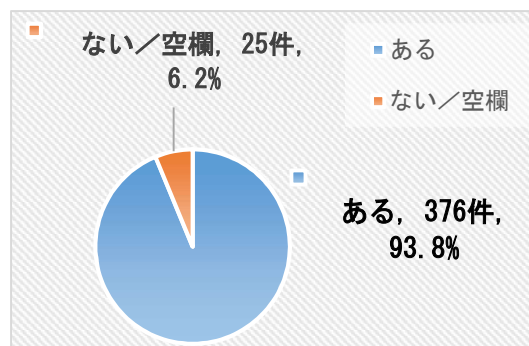
	1970年 以前	1971~ 1980	1981~ 1990	1991~ 2000	2001~ 2010	2011~ 2020	合計
届出件数	39	208	257	172	195	79	950
総件数	41	223	316	212	263	150	1,205
届出率	95.1%	93.2%	81.3%	81.1%	74.1%	52.7%	78.8%

2. 戸数別届出状況

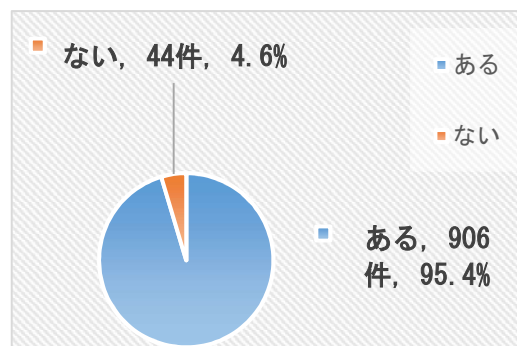
	10戸 未満	10~ 19戸	20~ 29戸	30~ 49戸	50~ 99戸	100~ 199戸	200 戸以上	合計
届出件数	46	148	216	260	211	51	18	950
総件数	65	180	274	353	260	55	18	1,205
届出率	70.7 %	82.2 %	78.8 %	73.7 %	81.1 %	92.7 %	100.0 %	78.8%

3. 項目別の管理状況

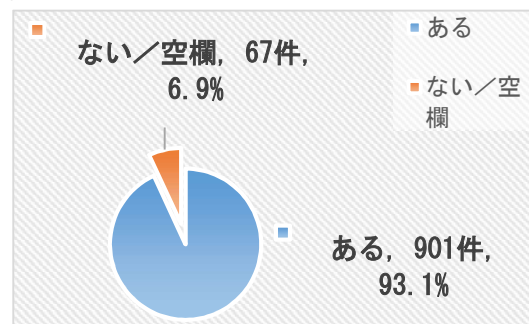
① 管理組合を有するマンションの割合



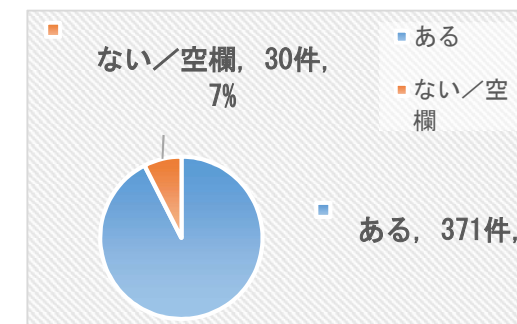
② 管理者を有するマンションの割合



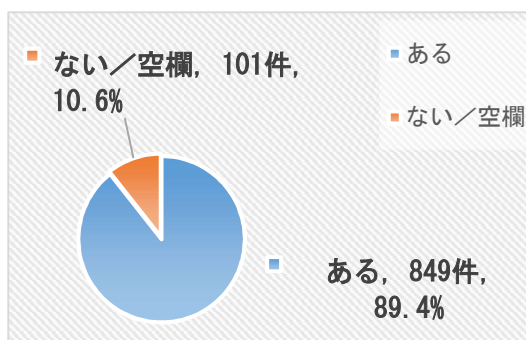
③ 管理規約を有するマンションの割合



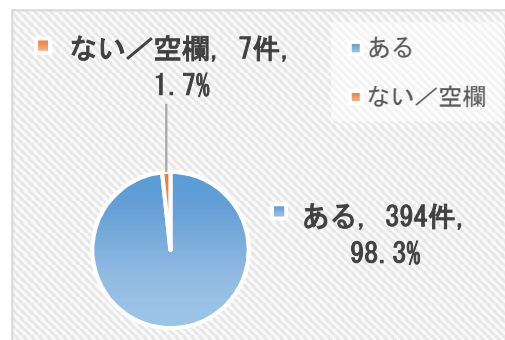
④ 総会を年1回以上開催するマンションの割合



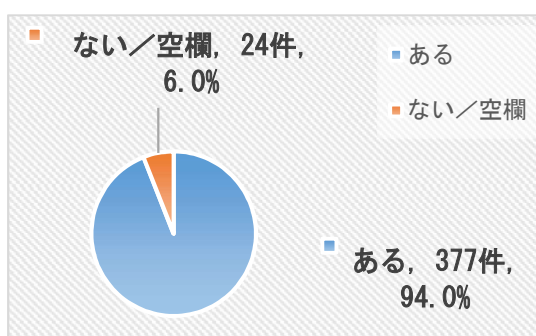
⑤ 総会議事録を有する割合



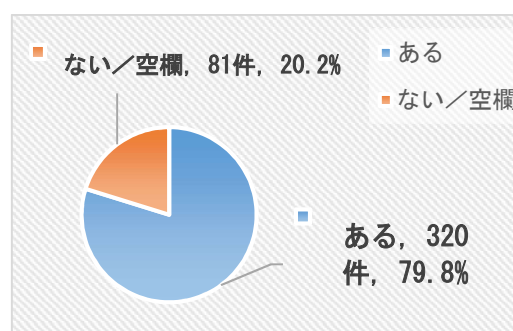
⑥ 管理費を徴収している割合



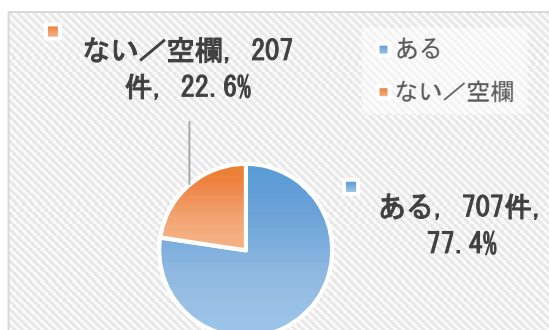
⑦ 修繕積立金を徴収している割合



⑧ 修繕の計画的な実施を実施している割合



⑨ 長期修繕計画を有するマンションの割合

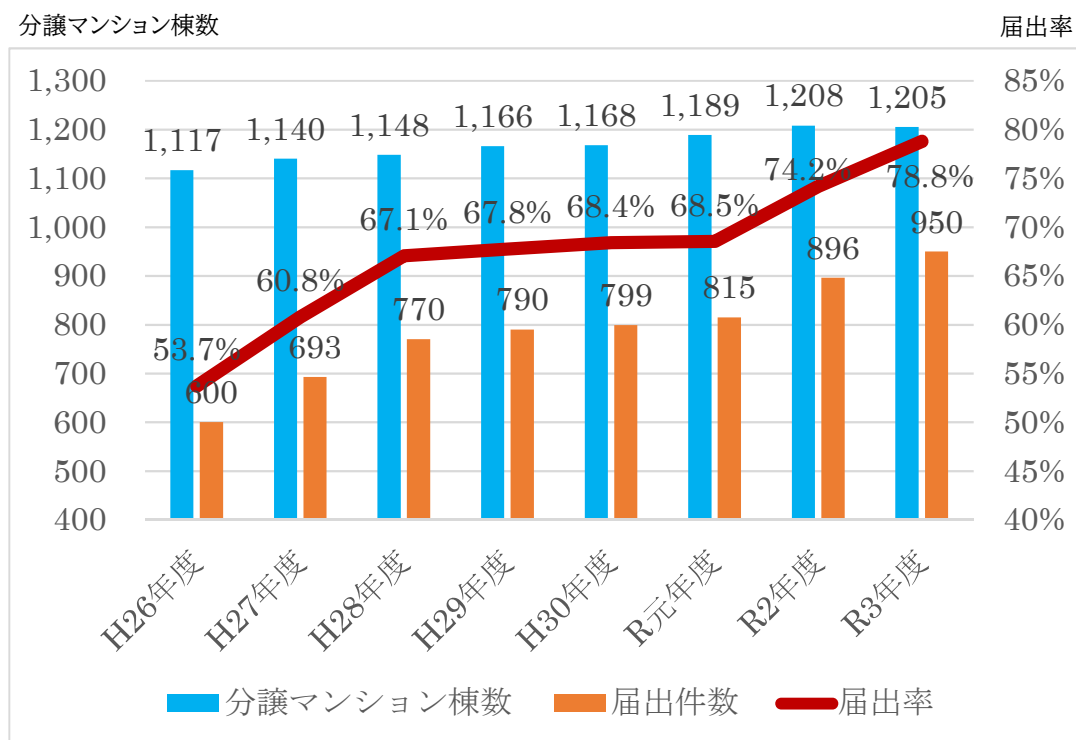


マンション管理支援チーム派遣事業等で訪問しているマンションには、建物の外壁や設備が著しく劣化しているものが見受けられなかったことから、管理状況届出書の届出をしているマンションでは、概ね一定の管理水準が保たれているものと思われます。

しかし長期修繕計画を有していないマンションが22.6%あり、これらのマンションでは修繕費の積立が不足している可能性が高いものと思われます。

また、防災への取組みを行っているマンションが19%と低くなっています。

4. マンション管理状況届出書届出率の推移



※分譲マンション棟数：豊島区住宅課マンションデータ記載の件数

※届出件数：東京都の条例対象マンションを含む、区内分譲マンションの管理状況届出件数

2-4. 豊島区におけるマンション管理等の課題

(1) 管理組合活動の停滞

マンション管理は区分所有者で構成される管理組合が主体となって行うものであり、その活動には継続性が求められます。

しなしながら、理事長や理事会は存在しているにも関わらず、総会が何年も開催されていないマンションが存在しています。

その一方で、理事長を同じ人物が相当な長期間にわたって担っているマンションもあります。こうしたマンションでは、マンション管理のノウハウを有しているのは理事長のみという場合が多く、何らかの理由で理事長が管理組合の業務を担えなくなった場合、管理組合業務が機能しなくなり、その結果、急速にマンションが管理不全に陥ってしまう可能性を潜在的に抱えています。

（２）管理の仕組みの未整備

マンション管理の主体である管理組合は、『建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」）』に定められている様にマンションの発生（竣工）と共に当然発生するものです。しかしながら、区分所有法に定められているものは一般論的かつ必要最低限の内容となっています。そのため区分所有者は、区分所有者の権利や義務、総会等の意思決定方法、管理費や修繕積立金の徴収方法や未納者への督促方法等を明記しマンション管理がルールに則ってスムーズに行われるよう、自ら各マンションの特徴に応じた管理規約を作成することが求められます。

管理組合や管理規約といった管理の仕組みが整っていない場合、意思決定の過程や責任の所在があいまいになってしまうだけでなく、管理の不具合情報の集約や共有も困難であるため、管理課題が山積し、マンション管理の再建が著しく困難になってしまいます。

（３）管理組合活動を担う人材の不足

マンションへの永住志向の高まりにより、管理組合員の高齢化が見られます。そのため、特に高経年化した小規模マンションにおいては、高度かつ複雑である管理組合活動の引き受け手が不足する事態が生じています。

このままでは高経年小規模マンションを中心に管理組合活動を担える人材が不足し、管理組合活動に悪影響が生じてしまう恐れがあるため、管理組合活動を担う人材を確保する必要があります。

（４）長期修繕計画の未策定による建物の老朽化の加速

長期修繕計画とは、居住環境や性能、資産価値維持のために、40年、50年といった長期的な視点で修繕に必要な費用や解体に必要な費用を算出し、マンションの将来予想される修繕・改修等に備えると共に、資金計画を組み立てるための計画です。

月々の修繕積立金額はマンションの竣工当初は低く設定されている場合が多く、長期修繕計画を策定し見直しを図らないと修繕費用は不足がちになります。そうなると十分な修繕を行うことが出来なくなり、建物の老朽化が進んでしまうことになります。

また、長期修繕計画を策定しないことにより、以下のような悪影響が生じる恐れがあります。

- ① 適切なメンテナンスが実施されないことによる修繕・改修箇所の増加、および改修を実施する機会の増加、及びこれに伴う管理組合の業務量の増加

- ② 予防的なメンテナンスが実施されないことによる不具合程度の深刻化、及びこれに伴う修繕費用の増加
- ③ マンションの居住環境の悪化による資産価値の低下や周辺地域への悪影響

(5) その他の課題

① 管理状況届出書の未届け

令和4年3月末時点での管理状況届出書の届出状況は、届出対象マンション1,205件に対し届出済のマンションは950件、届出率は78.8%となっています。

本来、管理状況届出書の届出は、『管理組合が自らマンション管理の現状を顧みるきっかけを作る』という意味があります。

このため、管理状況届出書が未届である場合、適正管理に必要な事項がそのまま改善されることなく、長く続いてしまう恐れがあります。

また、区も未届マンションについては管理実態を把握することが出来ず、支援の手立てを講じることが出来ません。

② 管理状況届出書変更届の未届け

管理状況届出制度では、届出書の内容に変更が生じた場合、変更届出を義務付けています。届出の必要な変更項目は(1)管理組合、(2)管理者等、(3)管理規約、(4)総会開催、(5)管理費、(6)修繕積立金、(7)修繕の計画的な実施、(8)区分所有者名簿、(9)長期修繕計画、(10)受託管理業者、(11)連絡先となっており、いずれも適正管理を行う上で重要なものです。

これらの項目は管理状況届出書を届出した時点では問題が無くても、時間の経過と共に管理体制の変更が生じたことをきっかけに問題化してしまう可能性を有しています。また、建物の高経年化によって問題と化す可能性もあります。

例えば、「管理組合が管理費や修繕積立金滞納に対する請求規定を設けていなかったため、滞納金額が高額になり、回収が難しくなってしまった。」あるいは、「これまで区分所有者名簿を毎年更新していたが、管理組合の高齢化によって人手不足になり、更新が止まってしまった。」の様な場合も、早期に状況を把握していれば問題が大きくなる前に対応することができます。

マンション管理は継続的なものであり、絶えず変化する管理状況を把握するためにも、管理状況届出書の変更届出を促進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推進に関する基本理念と目標

3-1. マンション施策の基本理念

豊島区のマンション施策の基本理念は、『マンションの管理不全の予防』です。この理念に沿って区条例を制定し、管理状況届出制度の普及に努めるとともに、マンション専門家派遣事業をはじめとする支援事業を実施してきました。

他方、区条例の制定後、10年が経過する中で、マンションの「二つの老い」が顕在化し始めており、区分所有者の高齢化により管理組合活動に支障が生じているマンションや、長期修繕計画を策定していないために修繕積立金が不足し、修繕を満足に行うことができないマンションの存在が明らかになってきました。

そのため、『管理不全の予防』に基づく施策を継続すると共に、二つの老いの影響が大きいマンションが管理不全に陥らないよう、新たな状況に対応した施策を構築し展開していきます。

3-2. 基本目標

【基本目標1】管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進

<現状と施策の方向性>

豊島区はマンションの適正管理(管理不全の予防)を目的として区条例を定め、平成25年7月に施行しました。

区条例の対象となる全てのマンションの代表者等は管理状況届出書を豊島区に届出することを義務とされており、豊島区はこの届出書によってマンションの管理状況の把握に努めてきました。

届出率は区条例を施行した翌年である平成26年度の時点で50%台に達しましたが、更に届出率を上げるために、資料の郵送による区条例及び届出制度の周知に加え、平成27年12月に「マンション管理支援チーム派遣事業」を開始しました。

マンション管理支援チーム派遣事業は区職員とマンション専門家でチームを組み、管理組合の理事長や理事を訪問し、その場でマンション管理に関する質問に応じると共に、区条例や管

理状況届出制度の周知を行うことを目的としています。また、建物の外壁や配管等の様子から修繕が適切に行われているか否か、推測することで次なる支援につなげていきます。

令和4年3月末の時点で届出率は78.8%に達していますが、未だに2割強のマンションが届出をしていません。これらの未届マンションの中には管理組合が機能不全に陥っている可能性があるため、管理実態の把握を一段と強化する必要があります。

■ 目標 1-1 管理状況届出書の届出促進

管理状況届制度は「管理組合が届出書を作成する際にマンションの管理状況を確認すること」を主な目的としています。

そのため、届出書の作成は管理組合が自ら行うことが望ましいのですが、現状では管理会社が作成するケースが多くなっています。そのため、届出制度の主旨について、改めて管理組合に周知を行う必要があります。また、管理会社が届出書を作成した場合においても、届出書の内容を管理会社と管理組合の間で共有してもらう必要があり、この点についても周知を強化していきます。

■ 目標 1-2 管理不全兆候のあるマンションに対する支援・指導の強化

管理状況届出書にあるチェック項目の中で、管理不全に至る可能性の高い項目について、区が各マンションの改善状況を確認すると共に、改善状況が芳しくない場合は専門家派遣事業等の区の支援事業を管理組合が利用するよう積極的に働きかけをおこないます。

管理組合がないマンションや管理組合があっても機能不全になっているマンションに対しては、区が再建の支援を行う必要があります。

また支援を行った管理組合が再建を果たすには、一般的には2回の総会開催を経験する必要があります。

そのため、区はマンション管理士等の専門家を2年程度の長期間に渡って派遣できるように支援体制を整備していきます。

【基本目標2】管理組合による自主的な維持管理の推進

<現状と施策の方向性>

マンションの管理組合は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが大原則です。

そのためには、区分所有者は進んで、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ります。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ことが重要です。

他方、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の専門的知識を有する者の支援を活用しながら、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す。

また、管理組合は、理事会での活動状況に関する情報公開を積極的に行うと共に、内容を分かり易く丁寧に区分所有者に提供していく必要があります。

こうして、区分所有者がマンションで生じている管理課題を自分にとっての課題と認識し、自主的にマンション管理(管理組合の活動)に参加することによって、管理組合の自主性は向上します。

また、マンション管理に必要な高度な専門知識に対応するためや、管理組合活動を担える区分所有者の減少に対応するために、外部の専門家を管理組合の管理者等又は役員に就任させた場合も、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適正な業務運営を担保することが必要となります。

■目標 2-1 自主的な管理組合活動を担うことのできる区分所有者の育成

各区分所有者が理事長や理事会から発信される情報を理解し、管理を担う当事者として行動するにはマンション管理に関する基礎知識が必要です。

しかしながら、区分所有の仕組みは複雑であり、関連する法律も多々あります。また、マンションの適正管理がなぜ必要なのか、管理組合の民主的運営のあるべき姿や非民主的運営による弊害等々を理解するには困難が伴います。

そのために豊島区は、個々の区分所有者を対象にマンション管理に関する基礎知識を分かりやすく提供・発信してまいります。

■目標 2-2 第三者管理制度の普及促進による高経年小規模マンション等における管理不全の予防

規模の小さい高経年マンションにおいて区分所有者の高齢化が進み、管理組合活動を担う人員が不足する状況は確実に迫ってきているため、豊島区は第三者管理制度の普及促進に努める必要があります。

その一方で、第三者管理制度は利用実績が少ない制度であるので、豊島区は、制度のメリットやデメリット、制度を普及するための課題等について、マンション管理士会等と協力して検討を進めてまいります。

【基本目標3】管理計画認定制度の利用によるマンション管理水準の向上

<現状と施策の方向性>

長期に渡ってマンションの良質な住環境を維持していくためには、管理組合や区分所有者がマンション管理の主体となり、マンションの性能向上を図りながら維持管理していくことが大切です。そこで各マンションが自身のマンションの維持管理水準を確認する手段として、区では管理計画認定制度を設けています。この制度により区から認定を受けたマンションは、一定の管理水準が満たされていることを確認出来ることに加えて、認定結果を公表することで中古マンション市場においても適切に評価されるなど、恩恵を受けることが可能となります。さらに、この制度を通じ、管理組合によるマンションの管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることが期待されることから、豊島区は本制度の普及・利用促進に努めます。

(補足 管理計画認定制度と管理計画認定基準)

管理計画認定制度とは、マンションの管理組合が、自らのマンションの管理計画を、本区に提出し、一定の基準を満たす場合、本区長による認定を受けることが可能となる制度です。この制度を通じ、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ことも期待されています。

更に、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、国の定める認定基準に加えて各自治体が独自に認定基準を追加することが可能であることから、豊島区独自の認定基準として豊島区マンション管理推進条例にも記載のある「マンションの防災への対応」、「マンションの地域とのコミュニティ形成」の2項目を追加します。

3-3. 指標・目標値

区条例及び都条例の管理状況届出書の届出項目の中からマンションを適正に管理する上で特に重要なものについて、令和13年度末における達成率を目標値としました。

指標【1】:区条例、都条例を含めた管理状況届出を行ったマンションの割合

管理状況届出制度は、豊島区のマンション施策の根幹を成すものです。

マンションの管理者等が届出書を作成することは、その時点でのマンションの管理状況を確認するきっかけとなります。

また、豊島区にとっても届出の内容・傾向を分析することによりマンション施策を検討するデータであると共に、必要に応じて個々のマンションに支援を行うこともできます。

このことから管理状況届出を行ったマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
78.8%	85.0%

指標[2]:管理組合を有するマンションの割合

区分所有法第3条で「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附則施設の管理を行うための団体を構成し」とされ、マンションにおいて当然に構成されるものとされている管理組合はマンション管理の主体です。

このことから管理組合を有するマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
93.8%	100.0%

指標[3]:管理者等を有するマンションの割合

管理者等は区分所有法では必ず置くものとはされていませんが、区条例では建物の維持管理に関する事務を円滑に行うために置くものとしています。

このことから管理者等を有するマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
95.4%	100.0%

指標【4】:管理規約を有するマンションの割合

管理規約はマンションの良好な維持管理のために必要不可欠な管理組合の最高の自治規範であることから、管理規則を有するマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
93.1%	100.0%

指標【5】:総会を年1回以上開催するマンションの割合

管理組合は、区分所有者全員をもって構成する組織であるため、総会を管理組合の最高意思決定機関とし、組合員全員で組織すること、年1回開催することが義務付けられています。

総会には、前年度の収支決算や事業を報告するといった極めて重要な役割があることから、総会を年1回以上開催するマンション合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
93.0%	95.0%

指標【6】:管理費を徴収しているマンションの割合

管理費は管理組合が「敷地及び共有部分等の管理に要する経費」として必要な費用です。このことから管理費を徴収しているマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
98.3%	100.0%

指標【7】:修繕積立金を徴収しているマンションの割合

マンションの良好な居住水準を維持するためには、外壁の塗装や屋上防水、給排水設備等の工事を計画的かつ適正に実施する必要があり、多額の修繕費用が必要になります。

そのため、修繕時に臨時的に一度に徴収するのではなく、修繕積立金として計画的に積み立てていくことが望ましいとされています。

このことから修繕積立金を徴収しているマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
94.0%	95.0%

指標【8】:区分所有者等名簿を有するマンションの割合

マンション代表者等は、区分所有者等及び居住者等への平常時における連絡に加え、地震等の自然災害及び火災や漏水等の事故並びに犯罪発生などの緊急時の迅速な対応を行うため、区分所有者等及び居住者等の名簿を作成し、適正に保管する必要があります。

このことから、区分所有者等名簿を有するマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
91.2%	95.0%

指標【9】:長期修繕計画を有するマンションの割合

長期修繕計画にて、将来予想される修繕計画等を計画し、必要な費用を算出することで、月々の修繕積立金が適切に算出することができます。そのため、長期修繕計画は、必要不可欠な計画です。

このことから長期修繕計画を有するマンションの割合を指標に定めます。

※令和3年9月の国交省の長期修繕計画ガイドラインの改正に合わせた長期修繕計画の見直しが行われるように、周知、支援を行っていきます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
77.4%	85.0%

指標【10】:修繕の計画的な実施(大規模修繕工事)をしているマンションの割合

マンションは経年劣化を適切に修繕し適切に維持管理することにより、安全で快適な居住環境を確保していかなければならず、その為には定期的な大規模な修繕工事が必要不可欠です。また、こうした工事が資産価値の低下を抑えることにもつながります。

こうしたことから修繕の計画的な実施をしているマンションの割合を指標に定めます。

令和3年度末現状値	令和13年度目標値
79.8%	85.0%

第4章マンション管理の適正化の促進を図るための施策

本計画では第4章マンションの管理の適正化に関する目標《【基本目標1】「管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進」》・《【基本目標2】「管理組合による自主的かつ民主的な維持管理の推進」》で定めた目標に沿って施策を実施していきます。

【基本目標1】「管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進」に関する施策

■施策1-1「管理状況届出書の届出促進」に関する施策

施策①:管理状況届出書未届マンションに対する制度周知及び届出督促の強化

- 管理状況届出書を未届のマンションに対して、資料の郵送やマンション管理支援チーム派遣事業による現地調査により制度周知を継続していきます。

施策②:マンション管理支援チーム派遣事業の継続

- マンション管理組合が機能不全(若しくは存在しない)分譲マンションを対象に、職員と専門家で構成したアドバイザーチームで訪問し、マンションが抱える問題の解決を図るとともに、管理組合自身の管理運営能力を高めていくことを目的として平成27年度から実施しているマンション管理支援チーム派遣事業を今後も継続していきます。
- 職員と専門家(マンション管理士、一級建築士又は建築設備士、税理士)でチーム構成し、マンションの外観調査(マンションの壁面や配管等設備の補修実施状況や管理組合ポストの有無、緊急連絡先の表示等の確認)、管理組合役員へのマンション管理状況の聞き取り、管理状況届出書の提出催促等を行っています。

施策③:管理状況届出制度 届出状況集計報告書の作成及び周知

- 管理状況届出制度の分析結果に解説を加えた報告書を作成し、管理組合に配布を行います。
- 管理組合はこの報告書により、自らのマンションの豊島区内における管理水準を客観的に把握できるようにすることにより、管理組合の管理意識の向上を図ります。

■施策 1-2 「管理不全兆候のあるマンションに対する支援・指導の強化」に関する施策

施策①:マンション専門家派遣事業の利用促進

- マンション専門家派遣事業は、区内に所在するマンションの管理組合に対し、マンションの管理に関する専門家(マンション管理士または一級建築士、建築設備士、税理士)を派遣し、マンションの管理の適正化を推進するための助言、指導及び情報提供を行うことにより、マンションの良好な維持管理への支援を目的とする制度です。1 マンションにつき同一年度内に 4 回まで利用することができます。
- マンション管理セミナー、マンション管理支援チーム派遣事業等の機会を通じて事業の周知を図ります。

施策②:管理組合の存在しないマンションの管理体制構築、管理組合機能不全マンションの管理体制再生等、長期に渡る支援の在り方の検討

- 管理状況届出書の分析やマンション管理支援チーム派遣事業による現地訪問を通して、管理組合が存在しないマンションや管理組合が機能不全に陥っているマンションに対して、管理体制の再構築が図られるまでの期間、マンション専門家を継続的に派遣する制度について検討を行います。

【基本目標 2】 「管理組合による自主的な維持管理の推進」に関する施策

■目標 2-1 「自主的な管理組合活動を担うことのできる区分所有者の育成」に関する施策

施策①:豊島区マンション管理適正化推進計画・指針の周知・啓発

- 豊島区マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンション管理の基本的な考え方や実施すべき取組を示すものです。管理組合による適正なマンション管理(管理不全の予防)を推進するため、本指針の内容を分かり易く解説したパンフレットの作成やマンション管理セミナー、マンション管理支援チーム派遣事業等の機会を通じて、指針の周知と啓発に取り組みます。

施策②:マンション専門家派遣事業の利用促進(再掲載)

- マンション専門家派遣事業は、区内に所在するマンションの管理組合に対し、マンションの管理に関する専門家(マンション管理士または一級建築士、建築設備士、税理士)を派遣し、マンションの管理の適正化を推進するための助言、指導及び情報提供を行うことにより、マンションの良好な維持管理への支援を目的とする制度です。1 管理組合につ

き同一年度内に4回まで利用することができます。

- マンション管理セミナー、マンション管理支援チーム派遣事業等の機会を通じて事業の周知を図ります。

施策③:管理組合の仕組みや運営方法に関する基礎知識等の分かりやすいパンフレットの作製と普及

- 「マンションの管理の適正化に関する法律」や「建物の区分所有等に関する法律等のマンションに関連する法律」、管理組合の役割、長期修繕計画作成及び見直しの重要性等々、各区分所有者がマンションの適正管理の重要性を理解できるような分かりやすい冊子を作成し、区分所有者の方達がマンション管理の当事者意識を醸成することにより、自主的な管理組合運営の推進を図ります。

■ 目標 2-2 「第三者管理に関する普及啓発の促進」に関する施策

施策①:第三者管理制度の周知・啓発

- 高経年、小規模マンションにおいて、今後、管理組合に従事することができる区分所有者が減少し、管理組合が機能不全になることを防止するために、第三者管理制度に関する周知・啓発を行います。
- 第三者管理制度の導入を検討する管理組合が、制度の基礎的な理解を深めるために、マンション専門家派遣事業を利用することを周知します。
- 第三者管理制度理解を深め、普及への課題等を検討するために、マンション管理士会等と共同で制度研究を行います。

【基本目標3】「管理計画認定制度の利用によるマンション管理水準の向上」に関する施策

施策3-①:管理計画認定制度の周知・啓発

- 管理計画の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管理計画認定制度の周知を行います。
- 管理計画認定制度の利用を目指す管理組合を対象にしたマンション管理セミナーを開催し、管理組合の管理水準の向上に役立てます。

第5章 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施策

豊島区分譲マンション管理セミナー

- 分譲マンションの適切な維持管理による、快適なマンション居住を支援するため、管理組合役員や区分所有者、マンション管理に関心をお持ちのかたを対象に、マンション管理に役立つ情報を、専門家がわかりやすく解説するセミナーを年2回開催します。
- 平成20年度から、東京都マンション管理士会城北支部及び東京都建築士事務所協会豊島支部の協力を得て、参加者による交流会または個別相談会も合わせて実施しています。

マンション専門家派遣事業

- マンション専門家派遣事業は、区内に所在するマンションの管理組合に対し、マンションの管理に関する専門家(マンション管理士または一級建築士、建築設備士、税理士)を派遣し、マンションの管理の適正化を推進するための助言、指導及び情報提供を行うことにより、マンションの良好な維持管理への支援を目的とする制度です。1管理組合につき同一年度内に4回まで利用することができます。

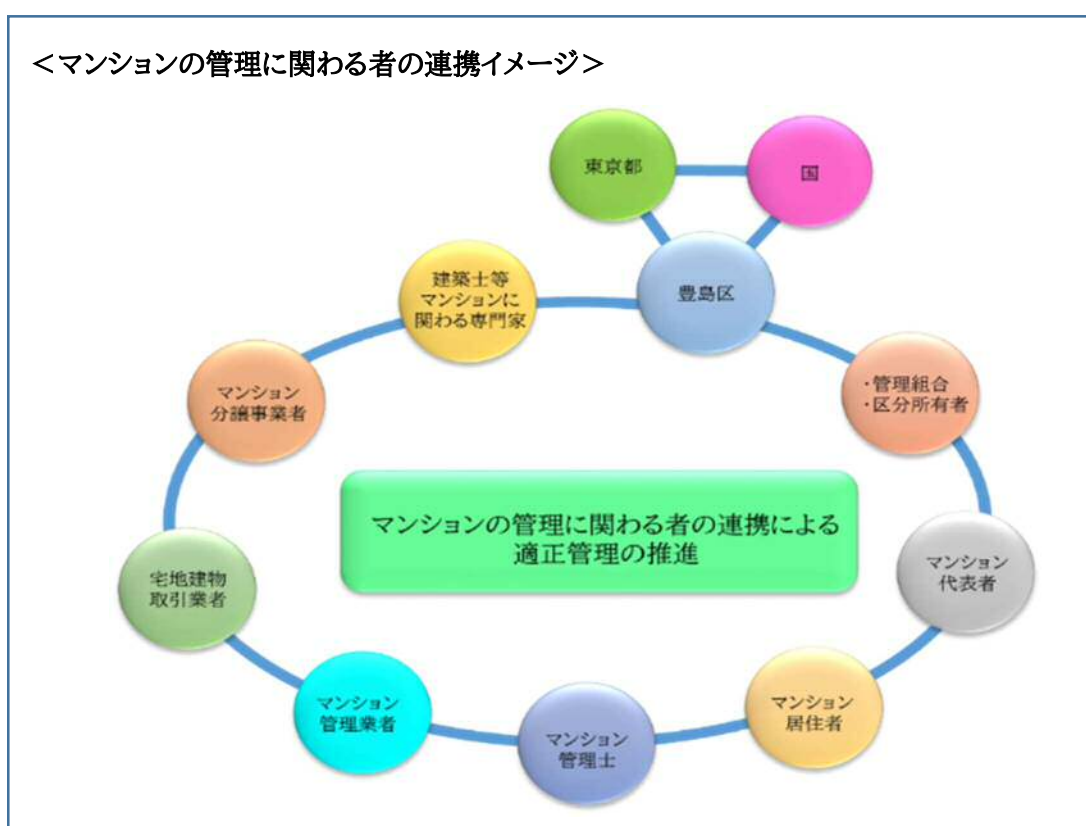
管理状況届出制度届出状況集計報告書の作成及び周知

- 管理状況届出制度の分析結果に解説を加えた報告書を作成し、管理組合に配布を行います。
- 管理組合はこの報告書により、自らのマンションの豊島区内における管理水準を客観的に把握できるようにすることにより、管理組合の管理意識の向上を図ります。

第6章 マンションの管理に関わる皆様の役割と責務

6-1. マンションの管理に関わる皆様の役割と責務

豊島区は区条例でマンションに関わる者の役割と責務を定めていますが、豊島区マンション管理適正化推進計画の策定に際し、国の示した「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」の中に示されているマンション管理に関わる者の役割も含めた連携イメージを以下に示します。



6-2. マンションの管理に関わる者の役割と責務

豊島区は区条例でマンションに関わる者の役割と責務を定めていますが、豊島区マンション管理適正化推進計画の策定に際し、国の示した「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」の中に示されている役割の内、区条例には記述されていないもの及び、区条例では示されていない「マンション分譲業者」について記述を加えました。

(1) 豊島区の役割と責務

- 区分所有者等によるマンションの管理適正化を支援し、マンションの良好な居住環境を確保するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めること。
- 管理組合等への支援・指導等に必要な施策を実施していくこと。

(2) 管理組合、区分所有者等の役割と責務

- マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理すること
- マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域コミュニティの形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献といった社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めること
- 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り、情報の開示、運営の透明化等、を通じ開かれた民主的なものとする
- 管理組合運営は、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うこと。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こと
- 区分所有者等は、当該マンションへ居住しているか、賃貸オーナーとしてマンション外に居住しているかに関わらず、管理組合の一員として、管理規約等及び区条例及び都条例の規定を遵守するとともに、その権限及び責任に基づき、管理組合の運営に積極的に参加し、区分所有者等で共同してマンションを適正に管理するよう努めること

(3) マンション代表者等の役割と責務

- マンション管理の目的が達成できるように、マンション管理適正化法及びマンションの管理に関連する法令、区条例、都条例、各マンションで定めた管理規約等の法令を遵守し、マンションを適正に管理するよう努めること
- 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めること
- マンションの区分所有者等のため、誠実に職務を執行すること。

(4) 居住者等の役割と責務

- 当該マンションの所有の有無にかかわらず、マンションに居住し、又は使用する一員として、マンション管理適正化法及びマンションの管理に関連する法令、区条例、都条例、各マンションで定めた管理規約等の法令の規定を遵守すること
- 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に努めること

(5) マンション管理士の役割と責務

- 管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、公平な立場から当該マンションの実情に応じた助言その他の援助を適切に行うよう努めること
- 豊島区が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、区と連携するよう努めること

(6) マンション管理業者の役割と責務

- 管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を誠実に履行するとともに、受託業務を行うに際して、区分所有者等及び管理組合に対し、当該マンションの管理に関する情報を提供すると共に専門的見地から提案又は助言を行うよう努めること
- 受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が豊島区で行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、管理組合に対して、必要な支援を行うよう努めること
- 区分所有者等間、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の支援に努めると共に、区が行う調査及び支援業務に協力すること

(7) 宅地建物取引業者の役割と責務

- マンションの売買契約業務又は賃貸借契約業務を行うときは、契約を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画を契約前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めること
- マンション購入希望者への的確な情報提供や適切な価格査定等を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努めること

(8) マンション分譲事業者の役割と責務

- 管理組合の設立及び運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努めること

(9) その他マンションに関わる専門家の役割と責務

- 建築士などの専門家は、管理組合の運営や建物の修繕・改修・建替え等、マンションの管理や再生に関して、専門的知識を持って、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適切に行うよう努めること

第7章 その他マンション管理の適正化の推進に関する重要事項

本計画の達成手段の一つとして、マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度を運用します。

管理計画の認定は5年ごとの更新制であり、更新しなければ認定の効力は失われます。また、認定期間中の管理計画変更時には再度認定が必要となります。(有効期間は延長されません。)

また、認定期間中に豊島区から報告徴収、改善命令等の監督を受ける場合があるため、マンションの管理者等には、認定を取得したマンションとしての適正管理に努めることが求められます。

第8章 計画の推進に向けて

8-1 推進体制の整備

施策の推進に向けて、国や都、専門家等、関係者相互の連携強化を図ります。また、施策に従事する行政職員を対象とした研修への参加、都の開催する連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、行政職員の能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図っていきます。

8 - 2 計画の検証と見直し

今後、社会経済状況の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられます。このため、本計画については、(定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、)状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとします。

豊島区マンション管理適正化 推進計画

別紙

(別紙1)豊島区マンション管理適正化指針

(別紙2)豊島区マンション管理適正化指針

(マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定をする際の基準
として指針に定める事項)

(別紙3)豊島区マンション管理適正化指針

(マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導等を行う
場合の指針)

（別紙1）豊島区マンション管理適正化指針

本マンション管理適正化指針は、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別紙1に示すとともに、豊島区がマンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙2に、豊島区が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、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙3に示すものです。

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

マンションは、我が国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す。

このようなマンション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、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とする必要があります。

- (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す。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ります。

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ります。

- (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ります。
- (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す。
- (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ますが、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

又は役員を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により適正な業務運営を担保することが重要です。

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す。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、を通じ開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。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ります。

また、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ります。

(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ります。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(昭和三十七年法律第六十九号)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、これらを十分周知することが重要です。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す。

また、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す。

(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す。

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重要です。

(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必要があります。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、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

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ります。

(5) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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す。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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成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ります。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す。

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す。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重要です。

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です。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ります。

(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す。

(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す。

また、防災・減災、防犯に加え、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す。

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必要があります。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ありません。

(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つつ、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に配慮することが重要です。

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す。

また、管理組合は、組合員名簿や居住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(平成十五年法律第五十七号)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ります。

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事項

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ことが重要です。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ります。

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ります。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ことが重要です。

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必要です。

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す。

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ります。

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ります。

万一、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ります。

(別紙2)豊島区マンション管理適正化指針(マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定をする際の基準として指針に定める事項)

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とする。

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)集会在年1回以上開催されていること

2 管理規約

- (1)管理規約が作成されていること
- (2)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。
- (3)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

- (1)管理費及び修繕積立金について明確に区分して経理が行われていること。
- (2)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。
- (3)直前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

- (1)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集会にて決議されていること。

- (2)長期修繕計画の作成または見直しが見直しが7年以内に行われていること。
- (3)長期修繕計画の実効性を担保するために、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。
- (4)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。
- (5)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。
- (6)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

- (1)マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めていること。

また、マンション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に、組合員名簿、居住者名簿を備えると共に、災害時において特に援護を要する者(以下「災害時要援護者」という。)の情報の把握に努め、1年に1回以上は名簿内容の確認を行っていること。

- (2)マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めていること

2 マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議していること

(※ 町会・自治会への加入は任意)

- (3)豊島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。

(別紙3)豊島区マンション管理適正化指針(マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導等を行う場合の指針)

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する。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、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2年2月28日閣議決定)三のマンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができる。

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)少なくとも集会を年一回以上開催すること。

2 管理規約

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

管理費及び修繕積立金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

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。

長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その見直しを行うこと。

豊島区マンション管理適正化推進計画

令和5年（2023年）2月

発行 豊島区都市整備部住宅課

〒171-8422

豊島区南池袋2-45-1

TEL 03-3981-1111(代表)