

## 第6章 マンション管理適正化推進計画

### 1 計画の策定・目的

マンションの管理の適正化の推進を目的に、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」が改正され、令和4年4月に施行されました。

この法改正により、国が「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」を策定し、それを基に、地方公共団体がマンション管理適正化推進計画を作成することが可能となりました。

大田区では、マンションの管理水準及び資産価値の維持向上とマンション居住者の安全で快適な生活を確保するために、「大田区マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理計画認定制度等を実施することでマンション管理の適正化を進めていきます。

### 2 マンション管理計画認定制度

マンションの管理組合は、自らのマンションの管理計画を大田区長に提出し、一定の基準を満たす場合、認定を受けることができます。

マンション管理計画認定制度の対象となるマンションは、マンション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2条に規定するマンションとします。

管理計画の認定を受けることにより、以下の効果が期待できます。

- ・住人のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準の維持向上につながる。
- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価される。
- ・マンション購入希望者が、個々のマンションの管理状況等を把握しやすくなる。

【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

### 3 マンション管理に関わる主体の役割

#### (1) 管理組合及び区分所有者

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合です。管理組合は、国の基本方針等や大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針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ます。

マンションの高経年化が進む中、管理組合は、自らの責務を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適正に管理を行うとともに、国・東京都・大田区が講じる施策に協力するよう努める必要があります。

マンションの区分所有者は、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。

#### (2) 大田区

区は、区内のマンションの実態把握を進めながら、大田区住宅マスタープラン、大田区マンション管理適正化推進計画、大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針及び国の基本方針等に基づき、計画的に施策を推進します。

また、管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図ります。

#### (3) マンション管理士等の専門家及びマンション管理業者等

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士や一級建築士などの専門家は、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要があります。

また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要があります。

#### (4) 分譲事業者等

マンション分譲事業者は管理組合の立ち上げや円滑な運営のため、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について適切に定めるとともに、マンション購入希望者に対し説明及び理解を得られるよう努める必要があります。

また、新築マンションを対象とした管理計画案の「予備認定」の利用等により、管理に十分配慮したマンションを供給するよう努める必要があります。

## 大田区マンション管理適正化推進計画

「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」という。）第 3 条の 2 第 1 項に基づき、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 年国土交通省告示第 1286 号）のもと、大田区マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。用語の定義は「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」の例によるものとする。

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

「大田区住宅マスタープラン」で掲げた施策の方向性を踏まえ、マンション管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、専門家等と連携して適切に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進していく。

### 2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

管理組合や区分所有者に対し、マンションの管理状況等の実態把握を目的とした調査を実施する。また、「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」（平成 31 年条例第 30 号）に基づく管理状況届出制度について確実に運用し、マンションの管理状況の把握を進める。

### 3 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

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施する。また、管理組合の管理者等に対し、同法に基づき適切に助言、指導等を必要に応じて行う。さらに、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施する。

### 4 管理組合のマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

マンション管理適正化法第 3 条の 2 第 2 項第 4 号に規定するマンション管理適正化指針は、「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」とする。

また、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は、別紙 1 のとおりとする。

なお、「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 年国土交通省告示第 1286 号）において定める「マンション管理適正化指針」及び「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」に基づき、マンション管理適正化法第 5 条の 2 により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、別紙 2 のとおりとする。

## 5 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

国・東京都の施策や制度、大田区のマンション管理適正化推進計画・相談体制・支援策やマンション管理計画認定制度等について、大田区報や大田区公式ホームページ、大田区相談窓口、マンション管理士等専門家との協力による講習会や相談会等を通じて、普及・啓発を進める。

また、新築マンションについては、管理計画案の「予備認定」等について周知・啓発を行うなど、分譲時から適切な管理について促す。

## 6 計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

ただし、必要に応じて5年ごとに見直すものとする。

## 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

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画を認定する際の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

### 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（総会）が年1回以上開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること
- (4) 理事会が開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること
- (5) 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、区分所有者（組合員）名簿、居住者名簿、要援護者名簿等を備えており、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (6) 名簿の取扱いに関する規定を定め、名簿を適正に管理組合が保管及び利用していること
- (7) マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書を適正に保管していること
- (8) 建築物及び設備に係る法定の検査又は点検を実施するとともに、当該マンションの良好な住環境を維持するために必要な日常点検等を適切に実施していること

### 2 管理規約

- (1) 管理規約及び細則等が作成され適正に保管されていること
- (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
- (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等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、見直し及び計画的修繕の実施等

- (1) 国が策定する「長期修繕計画標準様式」に準拠して長期修繕計画が作成され、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（総会）にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが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
- (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
- (7) 長期修繕計画に基づく大規模修繕工事等の計画的修繕が実施されていること

#### 5 届出

- (1) 「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年条例第30号）に基づく管理状況の届出を行っていること

#### 6 危機管理体制

- (1) 地震、火災等の災害への備え及びリスク管理として、自主防災組織（災害対策基本法第2条の2第3号に規定する自主防災組織をいう。）の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物質の整備、要支援者等の把握等を行っていること
- (2) マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
- (3) 昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしているマンションについては、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合には、管理組合として耐震改修や長期修繕計画の見直しを行っていること

#### 7 コミュニティの形成

- (1) マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること

## マンション管理適正化法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

マンション管理適正化法第5条の2により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。

ただし、個別の事案に応じて、以下の事項以外の事項についても、国の「マンション管理適正化指針」及び「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」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) 集会（総会）を年に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

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

## 大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針

### 第1 制定の趣旨・目的

マンションは区民の主要な居住形態として普及し、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関連する社会性の高い住宅ストックである。一方で、今後増加するマンションの高経年化による維持管理や建替えの問題、多様な区分所有者間の合意形成が必要であることや利用形態の混在等、特有の困難さも持ち合わせている。

大田区マンション管理の適正化に関する指針は、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びに適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぎ、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を実現するため、その基本的な考え方を示すとともに、必要な事項を示すものである。

また、マンション管理の主体となる管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動の際にこの指針に示す事項に取り組み、適正管理の維持に努めるものとする。

### 第2 用語の定義

この指針における用語の定義は、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」（平成12年法律第149号）、「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。）及び東京都が策定した「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」（令和元年告示第648号）の例による。

### 第3 基本的な考え方

#### 1 管理組合によるマンション管理適正化の基本的方向

(1) マンション管理の主体は、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。

管理組合は、マンションの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切な運営を行うことが必要である。

(2) 管理組合を構成する区分所有者等は、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、その運営に積極的に参加する等、区分所有者としての役割を適切に果たすよう努める必要がある。

(3) 管理組合の経理は健全な会計を確保するよう、十分に配慮をすることが必要である。

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。

(4) 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、管理組合は状況に応じ、マンション管理士等の専門的知識を有する者の支援を得ながら、管理組合としての主体性をもって、適切に対応をしていくことが重要である。

- (5) 外部の専門家が管理組合の管理者又は役員に就任する場合、マンションの区分所有者等が当該管理者又は役員の選任や業務の監視等を適切に行うとともに、監視・監督の強化のための措置を講ずることで、適正な業務運営を担保することが重要である。

#### **第4 マンション管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項**

##### **1 管理組合の運営体制の整備**

- (1) 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で成り立つものである。管理組合の運営にあたっては、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。
- (2) 集会（総会）は管理組合の最高意思決定機関である。管理組合の管理者等は、その意思決定にあたり事前に必要な資料を整備し、集会（総会）において適正な判断が行われるよう配慮する。
- (3) 集会（総会）及び理事会の開催時には議事録を作成する必要がある、また、作成した議事録を適正に管理する必要がある。
- (4) 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、法令等を遵守し、誠実にその職務を遂行する必要がある。

##### **2 管理規約及び管理組合の運営**

- (1) 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、「区分所有法」に則り、国の策定する「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、適切な規約の作成及び点検をし、必要に応じてその改正を行い、十分な周知を図る。
- (2) 管理規約等を設定する際は、当該管理規約等に、長期修繕計画の定期的な見直しに係る規定を設けるよう努める。
- (3) 安心安全な住環境を目指し、区分所有者間等のトラブルを未然に防止するため、マンションの実態に即した使用細則等、住まい方の具体的なルールを定めておくことも重要である。
- (4) 管理費の滞納等の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、是正又は排除を求める少額訴訟等の法的措置をとることも、あらかじめ定めておくことが重要である。
- (5) 未然にトラブル防止を図るために、専有部分と共用部分の区分・範囲や、管理費用を明確にすることが重要である。特に駐車場等の使用に関しては、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、明確に定めておくことが重要である。
- (6) 管理組合がその機能を十分に発揮するために、経済的基盤が確立されていることが重要である。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、帳簿上もそれぞれ区分した管理を行う必要がある。

また、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、区分所有者等の請求があった場合は、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。

(7) 組合の管理者等は建物及び設備に係る法定の検査又は点検とともに、良好な住環境維持のための日常点検等を適切に実施する必要がある。

(8) 良好な住環境の確保や資産価値の維持向上、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適切に積み立てておくことが重要である。

(9) 長期修繕計画の作成及び見直しに際しては、国の策定する「長期修繕計画標準様式」及び「長期修繕計画作成ガイドライン」等を参考に、必要に応じてマンション管理士等の専門家の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行い、適切な計画となるよう配慮する。

また、高経年化マンションにおいて、長期修繕計画の検討を行う際には、マンションの除却や建替え等も視野に入れた検討を行うことが望ましい。検討の過程については、区分所有者等に十分に周知し、意向の把握や合意形成を図りながら進める必要がある。

(10) 管理業務の委託や工事の発注等については、事業者選定に係る意思決定の透明性の確保や利益相反等に注意しながら、適切に行われる必要がある。

(11) 防犯・防災や日常的なトラブル防止等の観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要となる。マンション内で組織する自治会を設置したり、区分所有者や居住者が地域の町会・自治会等へ加入して様々な活動に貢献するなど、良好な地域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。

一方で、町会や自治会等は各自の判断で加入するものであることに留意し、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、適切に運用をする必要がある。

(12) 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、全棟の連携をとりながら、マンション全体としての適切な管理がなされるよう配慮する。

(13) 管理組合は、組合員名簿や居住者名簿、要援護者名簿等の管理方法等について、個人情報取扱事業者としての義務を負うことを認識し、適正な管理を行う必要がある。

## 第5 計画的な修繕の実施

管理組合は、計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応

じて最適な実施方法を検討の上、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公平かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。

- (1) 計画的な修繕工事の実施に向けた専門委員会の設置
- (2) 計画的な修繕工事の実施体制
- (3) 計画的な修繕工事の内容・仕様
- (4) 計画的な修繕工事を実施する業者の選定方法
- (5) 計画的な修繕工事に要する費用の調達方法
- (6) 計画的な修繕工事に関する履歴の保管方法
- (7) 長期修繕計画への反映

## 第6 耐震化対策

管理組合は、昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしている建物については、耐震性が不足している可能性があるため、マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成に向け、区分所有者等に対して、その重要性について説明し、次に掲げる事項に留意しながら、耐震化対策に取り組むことが重要である。

- (1) 専門委員会の設置や専門家の活用等、計画的な実施に向けた検討体制を確保すること
- (2) 耐震診断、耐震設計及び耐震補強工事に係る費用負担その他住戸への影響について、区分所有者等の理解を十分に得ること
- (3) 構造面における耐震化対策だけにとどまらず、設備に関する耐震対策も行うなど、総合的な視点で耐震化を進めること
- (4) 耐震診断の結果、耐震性が不足しているにもかかわらず、早期に耐震補強をすることが難しい場合には、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること

## 第7 防災対策

管理組合は、火災、地震、風水害等に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが重要である。

- (1) 緊急に対応が必要で、総会や理事会で意思決定できずに専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備
- (2) 自主防災組織の設置
- (3) 防災マニュアルの作成
- (4) 屋内の避難場所の確保
- (5) 防災用備蓄倉庫の設置
- (6) 地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理
- (7) 飲料水及び非常用食料の確保等
- (8) 避難行動要支援者の把握
- (9) 防災訓練の実施

## (10) 火災・地震保険の加入

### 第8 マンション管理状況届出制度の活用

昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上あるものは、「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年 条例第30号）の規定に基づき、管理組合による管理状況の届出が義務付けられている。なお、要届出マンション以外の管理組合も任意に届出を行うことができる。

届出を行ったマンションの管理組合に対し、東京都や大田区から管理状況に応じた助言や支援が実施されるため、届出制度の活用が重要である。

### 第9 マンションの区分所有者等が留意すべき事項

- 1 マンションを購入しようとする者は、マンション管理の重要性を十分に認識し、売買契約のみならず、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等の管理に関する事項にも十分に留意することが重要である。
- 2 管理組合及び区分所有者等は、相隣関係等に配慮を要する必要があることを十分に認識し、マンションの快適な住環境の保持と資産価値の維持向上を図るために、管理組合の一員として管理規約等を遵守し、管理組合の運営に積極的に参加をすることが重要である。また、マンション管理に関する法律等について理解を深めることが望ましい。
- 3 専有部分の賃借人等の占有者は、マンションの使用方法について区分所有者等と同等の義務を負うことを認識する。

### 第10 管理委託に関する事項

- 1 管理組合は、マンションの管理主体が管理組合自身であることを認識し、管理事務の全部または一部を第三者に委託しようとする場合は、国の策定する「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検討したうえで、管理委託契約を締結することが重要である。
- 2 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、説明会を活用する等、適切な選定がなされるよう努める必要がある。
- 3 管理委託契約先が選定された際は、管理組合の管理者等は説明会等を通じ、区分所有者等に対し契約内容等を周知するとともに、マンション管理業者の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。
- 4 マンション管理業者の業務に関し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、管理業者が所属する団体にその解決を求める等の措置を講ずる必要がある。

