

## 文京区マンション管理適正化推進計画(案)

(計画期間：令和5年7月～令和7年3月)

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

文京区内におけるマンションの数は、令和4年時点で約1,400棟、築40年以上のマンションは約340棟と確認されている。今後、高経年マンションの急増が見込まれているが、良質なマンションストックを形成するためには、管理不全を予防し、適正な管理を促進することが重要である。本計画では、以下の目標を設定し、その実現に向け具体的な施策を展開していく。

#### 目標1 管理組合による主体的かつ適正な維持管理の推進

- マンションの管理は、第三者に管理事務を委託している場合であっても、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で主体的に行うことが基本であるが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化などにより、マンションに居住している区分所有者等だけでは管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。
- 管理組合による主体的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家と連携して、管理の重要性や方法などについて普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していく。

#### 目標2 管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進

- 建物の老朽化や居住者の高齢化がますます進行している現状を放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。
- 管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援するため、マンションに関わる者の責務、管理状況届出制度及び管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定した「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」(平成31年東京都条例第30号。以下、「都条例」という。)が制定・公布された。
- 届出等によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、専門家等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいく。

## 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

区では今後も、都条例に基づく届出制度の事務を確実に運用していくとともに、マンション実態調査を実施すること等により、区内におけるマンションの管理状況の把握を進めていく。

## 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「法」という。）に基づき、管理計画の認定事務を実施するとともに、管理組合の管理者等に対し、必要に応じてマンション管理適正化指針に即した助言・指導等を行う。

また、マンションの管理の適正化の推進を、区が行っている以下の支援施策により促進していく。

### (1) マンション管理士派遣

マンションの維持管理・大規模修繕などについて助言等を行うマンション管理士を、管理組合が開催する理事会や各種専門部会等に派遣する。

### (2) 分譲マンション管理個別相談

区分所有者及び居住者からの管理上の様々な相談（日常生活上のトラブル、管理組合の運営、管理会社との関係など）について、マンション管理士がアドバイスをを行う。

### (3) 管理組合設立支援

管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言・提案等を行うマンション管理士を、会合等に派遣する。

### (4) 劣化診断調査費助成

大規模修繕を実施するための劣化診断調査の費用を助成する。

### (5) 長期修繕計画作成費助成

計画的に修繕を実施するための長期修繕計画を作成する費用を助成する。

### (6) 共用部分改修費助成

共用部分のバリアフリー化工事に係る費用を助成する。

### (7) マンションアドバイザー制度利用助成

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンションアドバイザー制度」を利用する管理組合等に対して、派遣料を助成する。

### (8) マンション管理セミナー

マンション管理に役立つ情報を専門家が解説するセミナーを開催する。

なお、把握したマンションの管理状況等を踏まえ、施策のさらなる充実について検討する。

#### **4 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(文京区マンション管理適正化指針)に関する事項**

文京区マンション管理適正化指針は、国が定めるマンション管理適正化指針と同様のものとして別紙1のとおり定める。本指針は、区内の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。

また、同時に、本指針は、管理組合の管理者等に対する必要な助言及び指導等を行う場合の判断の基準及びマンションの管理計画認定制度における認定基準を示すものである。

#### **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の認定制度等について、区の窓口・広報誌やホームページなどを通じて、普及・啓発を進める。

#### **6 計画期間**

令和5(2023)年7月から令和7年3月までとする。

この計画期間以降は、「文京区住宅マスタープラン」の見直しに合わせ、本計画を包含し、マスタープランの計画期間においてマンションの管理の適正化を推進していく。

## 文京区マンション管理適正化指針（案）

文京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とともに、区内マンションの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、必要な事項を示すものである。

また、区が法第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、法第5条の2の規定に基づき管理組合の管理者等に対し助言・指導及び勧告を行う場合の判断の基準を別紙3に示すものである。

### 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、本区においても重要な居住形態のひとつであり、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る。  
管理組合は、区分所有者等の意見を十分に反映させるとともに、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に心がけることが重要である。
- (4) 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、運営の透明化等を図ることで、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、その意思決定に当たっては、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。

### (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。作成に当たっては、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。以下「区分所有法」という。）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て適切な規約を作成し、及び必要に応じてその改正を行うこと、並びに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。

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重要である。

### (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ときは、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ある。特に、経年による劣化に対応するため、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る。

長期修繕計画の作成及び見直しに当たっては、「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、事前に建物診断等を行い、その計画を実行性のあるものとする必要がある。そのためには、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することが重要である。

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適切に保管し、マンションの区分所有者等からの求めに対して、適時閲覧できるようにしておくことが重要である。

なお、建築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。建替え等の検討に当たっては、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。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を得ることのできる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が重要である。

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つつ、全棟が連携することで、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ある。

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の管理方法等、個人情報の取り扱いに当たっては、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ことが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地も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上で、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。

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。

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。

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る。

## 法第 5 条の 4 の規定に基づく管理計画の認定の基準

法第 5 条の 4 の規定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) 集会が年 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の専有部への立ち入り、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（又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。

## 5 その他

- (1) 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、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。
- (2) 文京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。

## 法第 5 条の 2 の規定により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

法第 5 条の 2 の規定により管理組合の管理者等に対し、助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

### 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) 集会を年に 1 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。