

4足都住発第2060号  
令和5年2月7日  
足立区長決定

足立区マンション管理適正化推進計画  
(計画期間：令和5年4月～令和9年3月)

法第3条の2に基づき、足立区マンション管理適正化計画を以下のとおり定める。

**1 足立区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**

足立区内におけるマンション数は、令和4年7月末時点で約68,200戸、そのうち築40年以上（昭和57年以前に建築）のマンションは約10,300戸と約15%を占めている。今後高経年の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 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進**

■ マンションの管理は、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、居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、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。

管理組合運営、維持管理等の知識や重要性については、区が実施する分譲マンション維持管理セミナー等を通じて啓発していく。

■ 区は、管理組合による自主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やマンション管理業者等と連携して、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、管理組合の取組を支援していく。

具体的には、マンション管理組合等の依頼に応じて、総会や理事会等の場にアドバイザーを派遣し、管理運営等に対する課題や問題に対して助言を行う。また、マンション管理士による相談会を実施し、個々の区分所有者の悩み解決の一助としていく。

**目標2 管理状況届出制度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等がますます進行する中、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、地域の生活環境や周辺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、平成31（2019）年に制定・公布された。

管理状況届出制度により届出された管理状況を蓄積、分析することにより、専門家や関係団体等とも連携して、管理組合への支援策の強化に取り組んでいく。

## **2 足立区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足立区が講ずる措置に関する事項**

区では、都条例に基づく届出制度の事務について、今後も当該制度の確実な運用により、区域内におけるマンションの管理状況の把握を進めていく。

- 具体には、平成31年に策定した「足立区住生活基本計画（2017－2026）」の更新のタイミングに併せ、分譲マンション実態調査を実施し、アンケートやヒアリング等により、管理組合等が直面する課題等の抽出・分析を図り、計画や施策に反映していく。
- 本計画は新たな足立区住生活基本計画において一体的に検討するものとし、新たな計画にあっては、「足立区基本計画」「足立区都市マスタープラン」「東京都住宅マスタープラン」等の関係する計画と調和と連携を図るものとする。

## **3 足立区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**

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。）に基づき、管理計画の認定事務を実施する。

また、都条例に基づく管理状況届出制度を確実に運用し、把握したマンションの管理状況等を踏まえ、施策の充実について検討する。

## **4 足立区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（足立区マンション管理適正化指針）に関する事項**

### **【指針の概要及び特記事項】**

区では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を足立区マンション管理適正化指針として定める。

本指針は、足立区内におけるマンションの管理組合が、マンション管理の適正化にあたり留意が求められる事項を示すものであり、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要となる。

#### 【指針本体】

- 足立区マンション管理適正化指針は、別紙1のとおりとする。
- 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は、別紙2のとおりとする。
- 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は、別紙3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（第5号）

区では、以下のマンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する取組みを実施する。

- マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、区の窓口・あだち広報やホームページ等を通じて、普及・啓発を進める。
- 区内のマンション管理士会と連携し、年に2回管理組合向けの維持管理セミナーを開催しているほか、予約制による相談窓口を設置している。
- 管理組合によるマンション管理士の活用を促進するため、アドバイザー派遣事業を実施しており、希望する管理組合に対してマンション管理士を年3回まで無料で派遣している。
- 日常の管理、計画的な修繕を確実に実施していたとしても、エレベーター、キュービクル、機械式駐車場、給排水管などの交換・更新の必要な時期を迎える。これらの設備等の交換・更新は莫大な工事費用を要するとともに、その工事期間中には仮転居が必要となる場合があるなど、生活への影響が非常に大きい。また、旧耐震基準で建築されたマンションでは、多額の費用を要する耐震診断・耐震改修の実施を検討する必要もある。  
これらのことから、高経年のマンションに対しては計画的な修繕による長寿命化を図る以外にも、建替え・敷地売却等のマンション再生制度を紹介・普及し、マンション及び管理組合の将来像についての選択の幅を広げる取組みを進める必要がある。  
とりわけ、要除却認定制度及び容積緩和制度、敷地売却制度等のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年法律第78号）に基づく手法については、早期に相談体制を整備し、専門家等との協力体制を構築する。

区は、上記の取組みについて、今後も継続して実施する。

### 6 計画期間

令和5（2023）年度から足立区住生活基本計画（平成29年11月策定）の再策定（更新）の日までとし、原則として、令和8（2026）年度までの4箇年とする。

## 足立区マンション管理適正化指針（管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針に関する事項）

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示すとともに、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、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、マンション区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されている。

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できる限り保全し、かつ、快適な居住環境を確保できるように、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。

- (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努めるとともに、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、健全性を確保するよう、十分な配慮がなされなければならない。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、運営の透明化等を通じ、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作成し、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。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、また、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、経理の透明性を担保する必要がある。

(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、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る。

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重要である。

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、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、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、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、全棟の連携をとって、全体として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）により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。

マンションが足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成30年足立区条例第15号。以下「集合住宅条例」という。）の対象となる規模等である場合においては、集合住宅条例に定める規程を遵守し、適切な管理がなされるように配慮しなければならない。

### 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して、管理状況に関する情報の公開に努める必要がある。

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り。）をもって管理委託契約を締結することが必要である。

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。

## 足立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4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)

足立区では、国のマンション管理適正化指針と同様の内容を足立区マンション管理適正化指針とする。

本指針は、足立区内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り、本指針の内容について十分留意した上で、日常的なマンションの管理適正化に努めることが必要となる。

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、国が作成した各ガイドライン及び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ど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た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在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、建物の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における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) 足立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。

**足立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、指導及び勧告を行う場合の指針)**

法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対し、区が助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安は、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3年9月28日国土交通省告示第1286号)三のマンション管理適正化指針に即し、区は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。