

小金井市マンション管理適正化推進計画（案）

（令和4年度～令和10年度）

小金井市

目次

小金井市マンション管理適正化推進計画

1 計画の策定に当たって	1
(1) 背景	1
(2) 目的	1
(3) 計画の位置づけ	1
(4) 計画期間	1
2 小金井市が目指すマンション居住の将来像	2
(1) マンションを取り巻く状況	2
(2) マンション居住の将来像	2
3 施策展開にあたっての基本方針	3
(1) 施策の基本的考え方	3
(2) 施策全体に共通する視点	4
(3) 各主体の基本的役割	5
4 マンション施策の目標と具体的な施策展開	7
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	7
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	8
目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成	9
5 計画の推進に向けて	10
(1) 推進体制の整備	10
(2) 計画の検証と見直し	10

資料編

資料1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律	13
資料2 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	17

1 計画の策定に当たって

(1) 背景

小金井市においてマンションは、市民の居住形態のひとつとして広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。その一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が進行しています。まず建物ですが、建物の老朽化による大規模修繕工事やバリアフリー対応への工事などへの対応が必要になりますが、費用がかさむため対応が行き届いていないマンションが増加する可能性があります。鉄筋コンクリート造の寿命が50年から60年と言われている中、築40年を超えるマンションが市内に多数存在し、今後増えていくことが予想されています。また、住民の高齢化により、孤独死や空家等につながってしまうこともあります。さらに構成員の高齢化は管理組合の機能低下もあり管理不全に陥る可能性もあり、マンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

今後、高経年マンションの増加が見込まれるなか、良質なマンションストックを形成するためには、個々のマンションが建物の状況等に応じて、管理組合による十分な検討と、それを踏まえた意思決定により、修繕・改修による建物の長寿命化や建替え・敷地売却等も視野に入れた再生が適切に選択されていくことが重要となります。

東京都では、マンションの管理不全を予防し適正な管理を促進することなどにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的とする「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、都マンション管理条例）」を平成31年3月に制定しており、小金井市においてもマンションの管理の適正化の推進を進めていく必要があります。

(2) 目的

小金井市におけるマンションの管理不全予防、適正管理の促進、及び老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて施策を具体化するとともに、国や東京都、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図ることにより、施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定します。

(3) 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定に基づいて策定するものであり、都マンション管理条例をふまえて、小金井市の行政区域内におけるマンションの管理の適正化に向けた基本的施策を具体化し、推進するための計画です。

(4) 計画期間

本計画の期間は、「東京 マンション管理・再生促進計画」と整合を図り、令和4年度から令和10年度までの7年間の基本とします。また、社会経済情勢の変化、本計画に位置づけた施策の進捗状況や関連計画等との整合を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

2 小金井市が目指すマンション居住の将来像

(1) マンションを取り巻く状況

① 本格的な少子高齢・人口減少社会の到来

- 小金井市の人口は、12万2千人を超え、今後もしばらくは増加を続けるものの、令和12年頃をピークに減少に転じ、令和42年には12万人を下回ると予測されています。
- 令和2年には約21%であった高齢化率（人口に占める老年人口（65歳以上）の割合）は、令和32年には30%を超えるなど、高齢化が一層進行すると見込まれています。
- 平成27年の高齢者のいる世帯数割合は総世帯数の27.5%となっています。特に高齢単身世帯の増加数が多く、平成27年には5,590世帯となっています。

② マンションにおける「二つの老い」の進行

- 国が平成30年度に実施したマンション総合調査¹によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が62.8%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の17.1%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきています。
- 永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいます。平成30年の住宅・土地統計調査によれば、共同住宅の持ち家における世帯主の年齢が65歳以上の割合は37.3%であり、平成25年調査の23.4%から大きく増加しています。
- 東京都マンション実態調査（平成25年3月公表）によると、小金井市には202棟の分譲マンションがあり、そのうち旧耐震基準のマンションが34棟、旧々耐震基準のマンションが15棟となっています。また、東京都マンション実態調査全体（都内全域対象）の傾向として、高経年マンションほど、居住者の高齢化、賃貸住戸化や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発となる傾向が見られます。

(2) マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、中長期的視点に立ってマンション施策を推し進めていくため、2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を設定します。

- 2040年代の小金井市では、人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な市民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいます。
- 地域包括ケアシステム²や子供を安心して産み育てられる環境が整備された社会で、日頃から、マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれています。

¹ マンション総合調査：マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等を調査したものです。平成30年11月から12月にかけて、管理組合、区分所有者を対象として実施した

² 地域包括ケアシステム：重度な要介護状態となっても住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、住まい・医療・介護・予防・生活支援が一体的に提供されるシステム

- また、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資器材の備蓄に取り組むなど、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしています。
- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士等の専門家や自治体の支援も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に、自主的に取り組んでいます。
- 管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、多くのマンションが互いに切磋琢磨しながら管理の質を高め合っています。
- マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化する一方で、外部の専門家を活用した管理方式などが普及するとともに、ICT¹等の導入による合理的な管理が行われています。
- 小金井市をはじめ多くの関係団体によりマンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する調査や助言、専門家派遣などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されています。

3 施策展開にあたっての基本方針

(1) 施策の基本的考え方

マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成された管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本となります。

一方で、マンションの管理に係る意思決定には、価値観や経済状況等が異なる区分所有者等間の合意形成が必要ですが、区分所有者等の多くは専門的知識が不足しているなどの課題があります。特に、マンションは戸建住宅と比較してその規模が大きいため、管理不全に陥っている又はその兆候があるマンションや、耐震性が不足しているマンション等がその状態を放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

また、マンションは、小金井市内における主要な居住形態として広く普及し、市民に不可欠な生活の基盤並びに都市及び地域社会を構成する重要な要素となっており、まちの活力・魅力・防災力の形成及び居住環境の維持・向上とも密接に関連しているなど、地域のまちづくり、良質な市街地環境やコミュニティの形成にとって重要な存在にもなっています。

したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性・公益性の観点からも重要であり、特に周辺の市街地環境にとって大きな影響を及ぼすリスクがある場合には、小金井市としても改善に向けて強く働きかけることが必要です。

このため、小金井市が適切に関与し、将来像を実現していくために、マンションの適正な管理の促進に係る施策の積極的な展開を図るものとします。

¹ ICT：コンピュータを使った情報処理や通信技術の総称を言う。ICTはIT（情報技術）にコミュニケーションの要素を含めたもの

(2) 施策全体に共通する視点

上記の基本的考え方やマンションの管理を取り巻く状況等を踏まえ、以下の視点に留意して、マンションの適正な管理の促進に係る施策を推進します。

① 管理組合の活性化

区分所有者の高齢化や賃貸住戸化・空き住戸の増加等が見込まれる中であっても、管理組合が機能低下を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら、自主的に適正な管理、社会的機能の向上や再生に取り組むよう誘導していく必要があります。

マンションの適正な管理に取り組むには、法律、技術などの専門的な知識が不可欠であり、専門家や関係団体等と連携して、管理組合等への普及啓発や支援を行います。また、都マンション管理条例による管理状況届出制度などにより、管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、必要な助言や支援を行うなど、管理組合の活性化を図っていきます。

② 市場機能の活用

マンションは、市場において取り引きされ、資産価値が評価されるものですが、管理が良好なマンションや適切な改修等が施されたマンションが高く評価され、資産価値の維持向上につながるよう、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要です。

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の実施や周知、消費者への普及啓発などに取り組み、その効果を活用して、適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取り組みを促していきます。

③ 地域との連携等

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を進めることは、都市における良好なコミュニティの形成を図る上で重要であるとともに、災害への対応においても大変有効です。また、将来、周辺敷地と一体的にマンションの再生を図ることが有効な場合もあり、その際の合意形成を円滑に進めるためにも、日頃からマンション居住者と周辺の住民とが良好な関係を築いていることが重要です。

防災対策など地域との連携及び環境性能の向上等によるマンションの社会的機能を高める取り組みを支援・促進していきます。

(3) 各主体の基本的役割

住宅は日常生活の基盤であり、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関わることから、基礎自治体の積極的な関与が不可欠です。マンションの適正な管理や円滑な再生を効果的・効率的に促進するため、小金井市は、国や都と適切な役割分担のもと、連携して施策に取り組んでいきます。

① 小金井市の役割

小金井市は、国や都が定める基本的な方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進します。また、個々のマンションの実態把握や管理組合等への支援・指導については、都と連携しながら行います。

マンションの適正な管理の促進を図るための施策について、都と緊密に連携して、情報の共有を図るとともに、必要に応じて国や都の支援を受けながら実施します。

【関係者の果たすべき役割】

適正な管理や円滑な再生を総合的・重層的に推進するため、以下に示す関係者の主体的な役割を期待します。

② 管理組合、区分所有者等の役割

管理組合は、マンションの管理主体として、マンションを適正に管理するとともに、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社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献にも取り組むよう努めます。また、区分所有者等の意見を十分に反映するとともに、長期的な見通しを持って適正な運営を行うよう努めます。

区分所有者等は、その権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めます。

③ マンション管理士の役割

マンション管理士は、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識を有する者として、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、助言その他の援助を適切に行うよう努めます。

また、小金井市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、市と連携するよう努めます。

④ マンション管理業者の役割

マンション管理業者は、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適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めます。

また、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が小金井市が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ます。

⑤ マンション供給・分譲事業者の役割

マンション供給・分譲事業者は、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ます。また、周辺地域の住民との連携により地域社会の形成を支援するよう努めます。

⑥ その他マンションに関わる専門家・事業者の役割

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ます。

仲介事業者は、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ます。

各事業者の団体は、小金井市と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各事業者への情報提供や技術的支援等に努めます。

4 マンション施策の目標と具体的な施策展開

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

【主な取組】

- 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、管理の重要性や方法等についての周知、管理状況等の把握及び管理不全の予防に取り組みます。

【目標となる指標】

政策指標	現況	目標
25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合	—	

※管理状況届提出予定 48棟（令和3年9月1日時点）
 管理状況届出提出済 38棟（令和3年9月1日時点）
 内、修繕積立金の設定なし 4棟（令和3年9月1日時点）

今後の施策展開

① 指針の制定、普及促進及び活用

小金井市は、マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に基づく小金井市マンション管理適正化指針（以下「指針」という。）を、東京都が定める都道府県等マンション管理適正化指針と同様のものとして定めます。

② マンション管理に向けたガイドブックの周知

東京都では、管理組合が適正な管理を行うための手順や方法等を取りまとめた「マンション管理ガイドブック」や、マンションの再生を検討・計画し実施していく場合に、管理組合や区分所有者等として知っておくべきことなどについて解説する「マンション再生ガイドブック」を作成しています。これらのガイドブックを活用し、マンション管理、再生のための情報提供及び、制度等の周知を図ります。



■ 図1 マンション管理ガイドブック



■ 図2 マンション再生ガイドブック

③ マンション管理士等の専門家の活用促進

東京都は、管理組合等からの求めに応じてマンション管理士や建築士等の専門家を派遣する、「マンション管理アドバイザー制度」を実施しています。制度の一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員や適切な研修の実施、支援メニューの見直しなど、制度の充実を東京都に働きかけるとともに、東京都と連携した派遣費用の助成の検討などを行います。

④ 設計図書・修繕履歴等の保管の徹底

マンション管理組合の運営状況や設計図書、修繕履歴等を閲覧できる、東京都の「マンションみらいネット」は、令和2年に、登録（公開）項目の自由度の向上、制度の簡素化、システムの利便性の向上等が見直しが行われていることから、マンション供給・分譲事業者、マンション購入を検討している消費者双方への周知を図り、活用を促します。

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

【主な取組】

- 「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」に基づく届出制度を活用し、小金井市内のマンションの管理状況の把握を着実に進めます。

【目標となる指標】

政策指標	現況	目標
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	—	

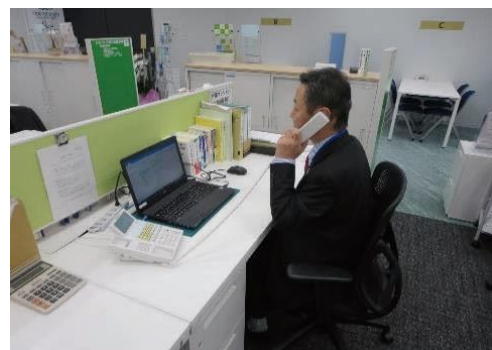
今後の施策展開

① 管理状況届出制度の確実な運用

都マンション管理条例では、要届出マンション[※]の管理組合に対し、基本情報及び管理状況の届出を義務付ける管理状況届出制度を規定しています。届出制度によって把握した個々のマンションの管理状況に応じて、調査、助言・支援や指導・勧告を行います。

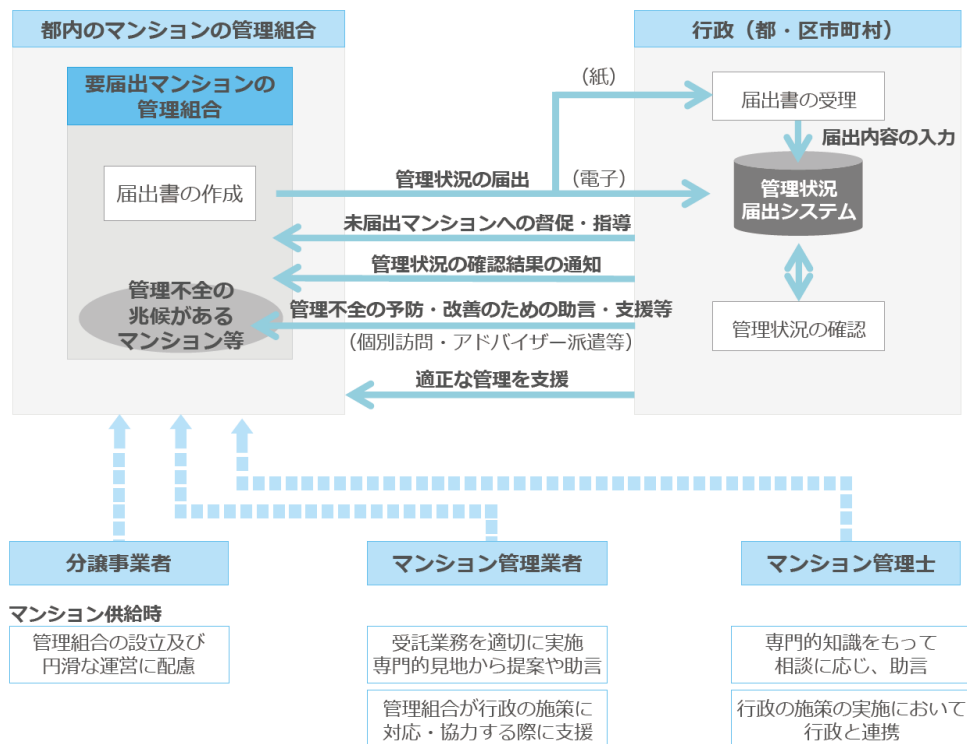
都マンション管理条例について、東京都のマンション管理セミナーや、パンフレット、マニュアルを活用するなどして普及啓発を行います。また、令和元年9月に東京都が開設した分譲マンション総合相談窓口は、管理状況届出制度に関する問合せにも対応していることから、相談窓口の周知を行います。

[※]要届出マンション：マンション管理適正化法第56条第1項に規定する人の居住の用に供する独立部分を6以上有し、かつ、昭和58年12月31日以前に新築されたマンション



■ 図3 分譲マンション総合相談窓口での電話対応の様子

出典：東京 マンション管理・再生促進計画



■ 図4 管理状況届出制度による管理状況の把握と助言・支援等のイメージ

出典：東京 マンション管理・再生促進計画

② 管理不全の予防・改善に向けた支援等

東京都は、「マンション改良工事助成制度」により、躯体・設備の耐震化や外壁塗装など、共用部分を改良・修繕する管理組合に対して利子補給を行っています。これまで、利子補給期間を7年から10年に延長するとともに、管理組合がより耐震化に取り組みやすくなるよう、「東京都マンション耐震化促進事業」等との併用を可能とするなど、制度の改善を行っています。長寿命化に向けた改修が必要な高経年マンション等がより活用しやすくなるよう、利用実態やニーズを踏まえ、利子補給期間の拡大など、制度の改善に向けた提案を東京都に行います。

目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

【主な取組】

- 管理の重要性等に係る消費者への普及啓発等により、改善、管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成などに取り組みます。

【目標となる指標】

政策指標	現況	目標
マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定件数	—	

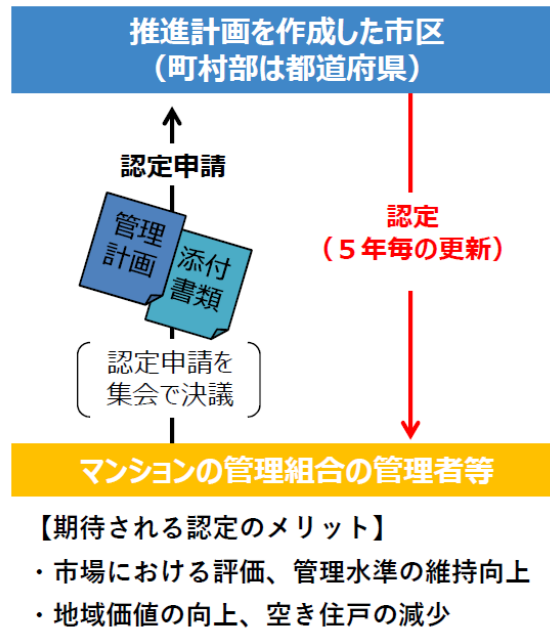
マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定をする際の基準については、国と同様の指針に基づき認定を行う。

今後の施策展開

① 消費者等への普及啓発

マンションの管理組合は、「マンション管理計画認定制度」により、自らのマンションにおける管理計画を小金井市に提出することで、一定の基準を満たす場合に認定を受けることができます。管理水準の維持向上、地域価値の向上などが期待されることから、マンション管理組合に対し、認定制度の普及啓発を図ります。

また、東京都が平成20年度に作成し、令和元年度に改定した「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」等を活用し、関係団体等とも連携して、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方等について普及啓発を図ります。



■図5 マンション管理計画認定制度のイメージ

出典：「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」の策定について（国土交通省）

5 計画の推進に向けて

(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、施策に従事する小金井市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、従事する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。

(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、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。

資料編

(マンション管理適正化推進計画)

資料1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(平成十二年十二月八日法律第百四十九号)

※「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和二年六月二十四日法律第六十二号)」により改正

※第一章 総則(第一条・第二条)、第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等(第三条―第五条の二)、第三章 管理計画の認定等(第五条の三―第五条の十三)を抜粋して記載

目次

第一章 総則(第一条・第二条)

第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等(第三条―第五条の二)

第三章 管理計画の認定等(第五条の三―第五条の十三)

(目的)

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

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

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施

設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。)の規定により置かれた理事をいう。

五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務(他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。)とする者をいう。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であつて、基幹事務(管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション(専有部分を除く。)の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。)を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの(マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。)をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

(基本方針)

第三条 国土交通大臣は、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(以下「基本方針」という。)を定めなければならない。

2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
 - 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
 - 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要となる場合におけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
 - 五 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基本的な事項
 - 六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（マンション管理適正化推進計画）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であつて第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等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計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 当該都道府県等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
 - 二 当該都道府県等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当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
 - 三 当該都道府県等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
 - 四 当該都道府県等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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
 - 五 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

- 六 計画期間
 - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限り。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

（委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務）

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九十九号）第三条の三第一項」とする。

（国及び地方公共団体の責務）

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を

講ずるよう努めなければならない

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針(管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。)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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等(管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。)に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

2 都道府県知事(市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。)は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画(以下「管理計画」という。)を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長(以下「計画作成都道府県知事等」という。)の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

(認定基準)

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び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。

(認定の通知)

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者(以下「認定管理者等」という。)に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

- 2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。
- 3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間(以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。)の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。
- 4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認

定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定(第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
 - 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
 - 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。
- 2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第五条の十一第一項」とする。

(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の特例)

第五条の十二 管理計画認定マンションの区分所有者が長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成二十年法律第八十七号)第十条に規定する認定計画実施者である場合における同条の規定の適用については、同条中「の承認を受けて」とあるのは「に届け出て」と、同条第一号中「認定計画実施者」とあるのは「認定計画実施者(マ

ンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号)第五条の八に規定する管理計画認定マンションの区分所有者に限る。次号において同じ。)」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十三 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であつて国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると思われるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
 - 二 その他国土交通省令で定める事務
- 2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあつた者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。
- 3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。
- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

資料2 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

(平成三十一年三月二九日条例第三〇号)

目次

第一章 総則(第一条―第八条)

第二章 適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項(第九条―第十四条)

第三章 マンションの適正な管理を促進するための施策(第十五条―第十九条)

第四章 雑則(第二十条・第二十一条)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この条例は、マンションが東京都内における主要な居住形態として広く普及し、都民に不可欠な生活の基盤並びに都市及び地域社会を構成する重要な要素となっていることに鑑み、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能(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社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすことをいう。以下同じ。)を向上させることにより、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マンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 マンション マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成十二年法律第百四十九号。以下「マンション管理適正化法」という。)第二条第一号に規定するマンションであって、東京都(以下「都」という。)の区域内に所在するものをいう。

二 区分所有者等 マンション管理適正化法第二条第二号に規定するマンションの区分所有者等をいう。

三 管理組合 マンション管理適正化法第二条第三号に規定する管理組合をいう。

四 管理者等 マンション管理適正化法第二条第四号に規定する管理者等をいう。

五 マンション管理士 マンション管理適正化法第二条第五号に規定するマンション管理士をいう。

六 マンション管理業者 マンション管理適正化法第二条第八号に規定するマンション管理業者をいう。

七 マンション分譲事業者 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者(同法第七十七条第二項及び宅地建物取引業法施行令(昭和三十一年政令第三百八十三号)第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者を含む。)であって、自ら売主として又は売主を代理してマンションを分譲する者をいう。

(都の責務及び区市町村との連携等)

第三条 都は、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者によるこの条例の規定に基づく取組に対する支援その他のマンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずるものとする。

2 都は、この条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行うものとする。

3 都は、マンションの適正な管理の促進を図るため、第十五条第一項及び第三項から第五項まで並びに第十六条第一項及び第二項の規定による届出の内容その他のマンションに関する情報を記録するためのデータベースの整備その他マンションに関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるものとする。

4 知事は、第一項の措置又は第二項の支援の実施に必要なと認めるときは、前項のデータベースに記録したマンションの管理状況(管理組合の運営その他マンションの管理の状況をいう。以下同じ。)その他のマンションに関する情報を区市町村に提供するとともに、マンションの存する場所の属する区市町村に対し、当該マンションの管理状況その他の情報の提供について協力を求めることができる。

(マンションの総合的な計画及び管理の適正化に関する指針の作成)

第四条 知事は、第一条に規定する目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定

めるものとする。

- 2 知事は、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（以下「指針」という。）を定めるものとする。
- 3 知事は、指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公示するものとする。

（管理組合及び区分所有者等の責務）

第五条 管理組合は、マンションの管理の主体として、法令及びこの条例（以下「法令等」という。）の定めるところにより、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めなければならない。

- 2 区分所有者等は、法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない。

（マンション管理士の責務）

- 第六条 マンション管理士は、法令等の定めるところにより、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、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。
- 2 マンション管理士は、都又は区市町村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、都又は当該区市町村と連携するよう努めなければならない。

（マンション管理業者の責務）

- 第七条 マンション管理業者は、法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について管理組合から委託を受けた業務（以下「受託業務」という。）を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、当該管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めなければならない。
- 2 受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都又は区市町村の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、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

（マンション分譲事業者の責務）

- 第八条 マンション分譲事業者は、法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努めなければならない。

第二章 適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項

（管理組合の運営体制の整備）

- 第九条 管理組合は、マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備するものとする。
- 2 管理組合（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。）第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人を除く。）は、その運営のために、管理者（区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者をいう。）を置くものとする。

（管理規約の設定）

- 第十条 管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する規約をいう。）を定めるものとする。

（総会の開催等）

- 第十一条 管理組合は、少なくとも毎年一回総会（区分所有法第三条及び第六十五条に規定する集会をいう。）を開催するものとする。
- 2 管理組合は、総会が開催されたときは、速やかに議長（区分所有法第四十一条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する議長をいう。）に議事録を作成させるものとする。

（管理費及び修繕積立金の額の設定等）

- 第十二条 管理組合は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費（当該マンションの敷地及び共用部分（区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。）の管理に要する経費の充当金をいう。）及び修繕積立金（当該共用部分について管理組合が行う修繕に要する経費の充当金をいう。）として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めるものとする。

（修繕の計画的な実施）

- 第十三条 管理組合は、マンションの維持保全の状況に応じ、一定の年数が経過するごとに修繕を計画的に実施するものとする。

（適正な管理の推進等）

- 第十四条 この章に定めるもののほか、管理組合は、指針の定めるところにより、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努めなければならない。

第三章 マンションの適正な管理を促進するための施策

(管理状況の届出)

第十五条 要届出マンション(マンション管理適正化法第五十六条第一項に規定する人の居住の用に供する独立部分を六以上有し、かつ、昭和五十八年十二月三十一日以前に新築されたマンションをいう。以下同じ。)の管理組合は、その管理状況に関し、マンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則(以下「規則」という。)で定める事項(以下「管理状況に関する事項」という。)を、知事に届け出なければならない。

- 2 知事は、マンション(要届出マンションを除く。)の管理状況について、第九条から第十三条までの規定に照らし、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該マンションの管理組合に対し、管理状況に関する事項を届け出るよう求めることができる。
- 3 前項の規定により知事から管理状況に関する事項を届け出るよう求められたマンションの管理組合は、当該管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。
- 4 前項の規定による届出を要するマンション以外のマンション(要届出マンションを除く。)の管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出ることができる。
- 5 第一項、第三項又は前項の規定による届出を行ったマンションの管理組合は、当該届出の内容に変更(建物の滅失その他の事由を含む。)が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。
- 6 第一項及び第三項から前項までの規定による届出は、管理者等(やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等)が、規則で定めるところにより、届出書を知事に提出することにより行うものとする。

(届出の更新)

第十六条 要届出マンションの管理組合は、定期に、前条第一項の規定による届出の内容の更新を知事に届け出なければならない。

- 2 前項の規定による内容の更新の届出を行った要届出マンションの管理組合は、当該更新した届出の内容に変更(建物の滅失その他の事由を含む。)が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。
- 3 前条第六項の規定は、前二項の届出について準用する。

(調査等)

第十七条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は前条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若し

くは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者(以下「職員等」という。)に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。

- 2 知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は前条第一項若しくは第二項の規定により管理状況に関する事項について届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がない場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。
- 3 前二項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第一項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。
- 4 第一項及び第二項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(管理に関する助言及び指導等)

第十八条 知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合に対し、第三条第三項に規定するデータベースに記録された管理状況に関する事項その他のマンションに関する情報を用いて、当該マンションの管理状況について必要な助言をすることができる。

- 2 知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がないときは、この条例の施行に必要な限度において、当該管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。
- 3 知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出の内容が事実と著しく異なると認められるとき又は第一項の助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められるときは、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。
- 4 前三項の規定による助言又は指導若しくは勧告は、やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等に対し、行うことができるものとする。

(管理組合等に対する支援)

第十九条 知事は、管理組合又は区分所有者等に対し、そのマンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を行うことができる。

第四章 雑則

(委任)

第二十条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(区市町村の条例との関係等)

第二十一条 区市町村の条例中に、この条例に定めるマンションの管理状況に関する事項の届出、調査等並びに助言及び指導等に関する規定に相当する規定がある場合は、当該区市町村の区域においては、第十五条から第十八条までの規定は適用しない。

2 前項の規定にかかわらず、当該区市町村は、その地域の実情を勘案し、都と協議の上、当該区市町村の区域における第十五条から第十八条までの規定の適用を都に対して求めることができる。

3 知事は、区市町村から前項の規定による求めがあったときは、当該区市町村の区域において第十五条から第十八条までの規定を適用する旨を公示するものとする。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第十五条から第十八条までの規定は、平成三十二年四月一日から施行する。