

## 第2回 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会

日 時：令和5年7月28日（金）  
15時30分から17時00分まで  
場 所：葛飾区総合庁舎新館7階  
705会議室

### 次 第

- 1 開会
- 2 前回の振り返りについて
- 3 議事
  - (1)葛飾区マンション管理適正化推進計画たたき台について
  - (2)具体的な施策について
- 4 その他
- 5 閉会

## 第1回 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会議事要旨

- 場 所：葛飾区総合庁舎新館5階 庁議室
  - 日 時：令和5年6月16日（金） 15時30分～17時00分
  - 出席者：中城委員長、熊谷副委員長、青木委員、江國委員、山岸委員、中里委員、津村委員、  
吉田委員、渡井委員
  - 事務局：角谷住環境整備課長、吉田、鈴木、小林
  - 委託業者：応用技術株式会社上田氏、松本氏
- 

### 【次第】

- 1 開会
- 2 委員紹介
- 3 委員長・副委員長の選出
- 4 計画策定までのスケジュール
- 5 議事
  - (1)マンション管理適正化推進計画に係る法改正等について【資料1】
  - (2)令和4年度分譲マンション実態調査について
  - (3)葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について【資料2】
  - (4)管理計画認定制度等について【資料3】
- 6 その他
- 7 閉会

### 【資料】

- 資料1 マンション管理適正化推進計画に係る法改正等について
- 資料2 葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について
- 資料3 管理計画認定制度等について

### 【参考資料】

- マンション管理適正化推進計画策定検討委員会名簿
- 令和4年度分譲マンション実態調査報告書（概要版）
- 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会設置要綱

## 1 開会

## 2 委員紹介

事務局より委員を紹介。

## 3 委員長・副委員長の選出

委員長として明海大学不動産学部教授である中城委員が、また、副委員長として東京理科大学工学部建築学科准教授である熊谷委員がそれぞれ選出された。

## 4 計画策定までのスケジュール

事務局よりマンション管理適正化推進計画策定検討委員会日程（予定）を説明。

## 5 議事

### (1) マンション管理適正化推進計画に係る法改正等について【資料1】

事務局よりマンション管理適正化推進計画に係る法改正等について【資料1】を説明。

<質疑応答>

委員長                      マンション管理適正化推進計画の策定は「任意」となっているが、葛飾区としては実際に計画を作るという方針か。

事務局                      お見込みのとおり。

### (2) 令和4年度分譲マンション実態調査について

事務局より令和4年度分譲マンション実態調査について報告書（概要版）を用いて説明。

<質疑応答>

委員                      アンケート調査の設問に「管理組合の設置状況」とあるが、「ない」と回答した件数が4件あるが、区分所有法ではマンションは必然的に管理組合が出来ることになっている。

事務局                      区分所有法の昭和58年改正以降は必ず管理組合があるが、改正以前のマンションの可能性もある。

委員                      報告ではマンション数が922件とあるが、2年前の住宅基本計画では683件となっている。この数字の違いは何か。

事務局                      住宅基本計画では、住宅・土地統計調査という国の調査で、ある一定のエリアのデータを取って推計している。今回は民間のマンションのデータベ

ースと葛飾区で持っている届出情報、登記簿情報などを突合して重複部分を削除しており、実際の実数に近いのは今回の実態調査である。

委員長

居住者名簿について、委員の皆様にお聞きしたい。昨今は個人情報ということで、表札も出さない、名簿を作らない・作れないという風潮が強まっているように思えるがどうか。

委員

分譲マンションとは若干異なるかもしれないが、自治会の事務局長を長年務めている。以前は自治会の会員の名簿をしっかりと作っていたが、さすがに昨今はそれが出来なくなった。会員も減っていることもあるが、色々なことが難しくなっていており、自治会活動がかなり制限されている状況はある。

委員

ほとんどの町会で町会名簿が作成できなくなっている。マンションに訪問しても表札がなく、番号だけで名前がわからないというところが多々あり困っている。

委員

私の地域の自治会でも名簿は作っていない。転入、転出が多く難しい。ただし、マンションは部屋番号で管理できるので、そこに住んでいる人が自治会の会員ということで対応している。一方、区分所有者は、管理組合の方の仕事になるが、きちんと管理はされていると思う。名簿を作成することが個人情報の関係で非常に難しくなっていると色々なところから聞く。個人情報を集める時には、「自治会活動のみで使います」といった断り書きを必ず入れる等、非常に気を使っている。

委員

区分所有者に外国人の方が多い場合で、その管理する日本の法人が居なくなるケースがある。日本人であれば調べられる場合もあるが、外国人の場合は調べることが困難で非常に困る場合も多いと聞く。

委員

マンション管理組合は、個人情報の絡みもあって名簿を管理することが難しい部分はある。また、最初に名簿を作っても、それを更新していくことは非常にハードルが高い感じがする。それは自治会においても同じであると思う。

委員

実態調査の内容から、葛飾区のマンションの特徴の一つとして、中規模や小規模のマンションが多いと思う。規模として、何戸・何世帯ぐらいのマンションであるか、大変かと思うが規模別に分析を行うなど、クロス集計により規模感が分かるようなものがあると良いと思う。

事務局

後でも出てくるが、クロス集計をしているものがあるので、戸数・規模感の構成についても今後の検討委員会の中で報告できると良いと思っている。

委員長

「総会への出席割合」とあったが、委任状はどちらになるのか。

事務局

「出席」に含んでいる。

### (3) 葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について【資料2】

委託業者より葛飾区マンション管理適正化推進計画骨子案について【資料2】を説明。

<質疑応答>

委員 パワーポイントの資料はなかなか良いことが書いてあると思った。説明の時間が短かったが、いずれ例えば紙面で資料として提供して欲しい。

事務局 承知した。

委員 1981年に日本の建築基準法が大きく変わり、それよりも古いマンションを旧耐震、そこからの基準を新耐震と呼んでいる。葛飾区では旧耐震マンションが47件あって耐震診断の未実施が34件と、なかなか進んでいないのが事実である。私も旧耐震マンションの方から結構相談を受けるが「今後、このマンションをこのまま使い続けていくのか、どこかで建替えを考えていくのか、どうしたら良いのか。」という素朴な疑問から始まっている。今は、地球環境に配慮しつつなるべく長く使っていこうという時代になってきているので、まずは耐震診断でどこのどの部分が弱いのか強いのかを調べることから始めて、耐震補強の可能性の有無や、どれぐらいの費用がかかるのか、その辺りが一番の関心事である。耐震診断を実施しない理由に多いことが、旧耐震基準のマンションを今の基準で測るので、当然「弱い」という判断になってしまい、売ることを考えたときに資産価値が落ちるということもよく言われる。耐震診断に踏み切ること自体もハードルが高いことも事実である。ただ、補強が出来ないことはないので、まずは診断からやってもらえると良いなという気持ちである。

委員 スライドには色々なネガティブな情報も多くあったが、回答率がこれだけであると、回答のなかったマンションの実態はもっと悪い状況なのかと思ってよいのか。

事務局 区としても、回答がなかったマンションを含め、管理状況をどのように把握していくかということが、1つの課題だと思っている。援助が必要なマンションに、区の情報が届かないということがないように、区がきちんと把握して施策を打てるように目標を挙げている。回答がなかった原因の1つに、管理組合の郵便受けがなく、質問票が届かなかったこともある。

委員 郵便受けが無い件数は86件なので、届く割合は高いと思う。

委員 この回答は強制ではないこともあり、回答率が低いと思う。560件近く回答していないマンションがあるため、大変ではあると思うが何回もアンケート調査を行ったり、周知等をしないと実態が掴めない。

委員 マンションライフサイクルを通した適正管理の支援ということで、建替えや敷地売却も書いてあるが、そこまでフォローするというように読めるがそういうことか。

委員長 「長期に使いましょう」という意味の適正化もあるし、外部不経済を出すようになったら建替えた方が良いついていうこともあると思う。それも管理

の一部だが、その辺りは位置付けがあるのか。

事務局

今回のマンション管理適正化推進計画において、建替えや敷地売却制度については触れるかどうかについても、この検討委員会で検討したいと思っている。推進計画自体には必須ではないがカテゴリーによっては触れなければいけないことを念頭において、皆さんのご意見を頂きたいと思っている。

委員

長期修繕計画はおおむね 25 年とか 30 年ぐらい先までを見越して、かかる費用とそれに見合う積立金を設定する。国交省の中では 5 年ぐらいおきに見直しなさいというようなガイドラインも出ている。

昨今、さらに、「長期マネジメント計画」というような単語も出てきている。「長期マネジメント計画」とは、その建物・マンションが本当に寿命を迎えるまで、ここで言うと、壊して、敷地売却になるのかどうか、建替え等、本当に寿命を全うするまでの計画を意識することが必要である。場合によっては 50 年とか 100 年という単位になる可能性がある。そこまでもなくても、築 30 年を超えるようなマンションであれば、このマンションを本当にどこまで使い続けるのか、どこで壊すということを想定するというを考えていくべきだろうということが言われ始めている。場所が良いところは、大きく建てて、余剰の住戸をたくさん作って、自分たちの負担を減らすというようなやり方もある。立地によっては、住戸をたくさん作っても売れない。その場合は、建替えするにしても、自分たちの負担で考えるしかなく、3,000 万、4,000 万ぐらいかかってしまうこともある。金銭負担ができず、「このままで良い」という人もいるし、合意形成が難しいこともある。今後の人口減少の中では、マンションを作れば売れるという時代ではなくなってくることはもう確実であるので、敷地売却や建替えのことまで含めていった方が良いのかなと思う。

副委員長

マンションは戸建てと比較すると「公」の部分と間に「共」の部分が入ってくるということで自治の難しさ、合意形成の難しさがある。最近が高齢化などとともに、情報管理の難しさもある。マンションを適正に管理していくことを推進する上で、管理組合をしっかり運営しなさいという方向性も大事だとは思うが、大変な側面もある。管理組合が主体的にやっているマンションがあることは良いことであるが、あまりそうでないマンションでも、指針に沿ってある程度やっていけば最低限適正化するというような指針であってほしい。管理組合がどんどん大変になってきて、マンション自体の継続性が難しくなってくると思うので、その辺が難しいと思う。

委員長

第三者管理というのはどんな感じか。

委員

まだ、ケースとしては少ないと思う。第三者管理ということになると、報酬を払うことになる。先ほど、葛飾区のマンション規模の話があったが、私も葛飾区は小規模マンションが多いと思う。葛飾区のマンション件数 922 件の話があったが江戸川区はもっと少なく 700 件ぐらい。ただ、マンションに住んでいる人は葛飾よりずっと多い。ということは、マンション

の規模が江戸川区は大きい。それに対して葛飾は小規模マンションが多い。小規模マンションは、区分所有者の数が少ないため、大規模修繕をすにしても1戸当たりの負担が大きくなる。修繕積立金のガイドラインでは小規模のマンションの負担は高い。100戸とか200戸だとそれなりに負担が軽減されるが、そういう状況があるのでなかなか難しい。第三者管理の話とは、ずれてしまったが、行きつくところはお金の問題で、建築費も高騰しているということで、長期修繕計画を作成するに際しても、それに合わせて修繕積立金は計算上増やしていかななくてはならない。それをやるために毎月の修繕積立金の金額は上げられるか、その辺がやはりネックになっているかと思う。

#### (4) 管理計画認定制度等について【資料3】

事務局より管理計画認定制度等について【資料3】を説明。

<質疑応答>

委員 管理計画認定の話は、今、色々なところで始まっている。昨年の4月からスタートしているが今年度の4月になってから色々な自治体が出している。23区で言えば今、15ぐらいやっている。葛飾区のスケジュールはどんなイメージをしているのか。

事務局 23区内では18区始めているような状況で、残り5区に入っている。スケジュールは、できれば今年中に計画まで定めて、定めたらすぐに管理計画認定制度を始めたいと考えている。というのも、今年4月から管理計画の認定を取って大規模修繕2回目で10戸以上などの条件を満たしたマンションについては固定資産税が2分の1になる制度が始まり、東京都が条例改正をしているところである。葛飾区内のマンションも次の1月1日で、固定資産税の減額が付けられるような形を考えている。年内に管理適正化推進計画を定め、管理計画認定制度を始めたいと考えている。管理組合の方からもお問い合わせを頂いている。つい先日、ホームページに掲載している状況である。

委員長 管理組合もそうであるし、マンションを売りたいと思う人は管理計画認定があるのとないのとで違うので、区としてもあまりのんびりはしてられない。

委員 葛飾区内は小規模マンションが多く、何をすにしても費用がかかってくる。100世帯、200世帯の大規模マンションだと大規模工事1つ取ってみても、スケールメリットがあり、1戸当たりで言うと、例えば80万で済んだところが、小規模マンションだと1戸当たり100万かかるということがどうしてもある。そういう中で、100世帯以上だと管理人を置けるが、20世帯、30世帯のマンションで管理人を1人置けない。週に何回か、ある時間だけ来てもらうか、ゴミを捨てる時の時間帯だけ来てもらうとかいうよ

うなことをやったりしている。小規模だからこそ、周辺のマンションと一緒に色々なことをやる。例えば管理会社を1社に揃えとか、管理人を共通にすることでコストダウンを図る等をしていたマンションがあると聞いたことがある。そういうところに活路を見出すことが大事なことではないかと思う。

## 6 その他

会議の公開及び、傍聴人、会議録の取扱いについて了承いただいた。

## 7 閉会



## ①修繕積立金が不足していると回答したマンションの築年数・戸数別内訳

規模/築年数	10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上40年未満	40年以上50年未満	総計	アンケート調査 回答数	修繕積立金が不足 していると回答し た割合
30戸未満	1	9	8	21	6	45	95	47.4%
30戸以上50戸 未満	3	13	23	12	3	54	124	43.5%
50戸以上100戸 未満	2	6	9	6	4	27	95	28.4%
100戸以上	2	2	4	1	2	11	44	25.0%
総計	8	30	44	40	15	137	358	38.3%


・戸数が少ないマンションの方が修繕積立金が不足していると回答した割合が高い。

## ②耐震診断の実施状況（戸数別）

規模/実施状況	実施した	実施予定	耐震診断未実施	無回答	総計	耐震診断実施率
30戸未満	1		7	1	9	11.1%
30戸以上50戸未満	2		7		9	22.2%
50戸以上100戸未満	5	1	16		22	22.7%
100戸以上	2	1	4		7	28.6%
総計	10	2	34	1	47	21.3%

・戸数の多いマンションの方が耐震診断の実施率が高い。

### ③管理計画認定基準への合致と戸数の関係

管理状況良 

規模/点数	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	総計
30戸未満	2	14	26	13	6	9	7	6	1	3	4	1	1	93
30戸以上 50戸未満	5	36	24	14	20	7	7	6	2	1	1			123
50戸以上 100戸未満	7	15	18	22	15	6	4	4		1	2			94
100戸以上	5	12	14	4	4	1	4							44
総計	19	77	82	53	45	23	22	16	3	5	7	1	1	354

	13点～10点の件数	全体数 (アンケート調査回答数)	13点～10点の割合
30戸未満	55	93	59.1%
30戸以上50戸未満	79	123	64.2%
50戸以上100戸未満	62	94	65.9%
100戸以上	35	44	79.5%
総計	231	354	65.2%

- ・規模の大きなマンションの方が管理計画認定制度の認定基準への合致率が高い傾向がある。

#### ④江東5区の小規模マンションの占める割合

	葛飾区 (R4年度調査実施)	足立区 (H29年度調査実施)	江戸川区	墨田区 (H26年度調査実施)	江東区 (R3年度調査実施)
30戸未満のマンション数(率)	298件 (32.3%)	307件 (29.4%)	—	—	—
40戸未満のマンション数(率)	495件 (53.6%)	—	—	558件 (61.1%)	557件 (36.7%)

2023/7/27

**葛飾区マンション管理適正化推進計画たたき台  
令和5（2023）～令和15（2033）年度**

**令和5（2023）年7月**

**葛飾区**



# 目次

<b>1. 計画の目的</b> .....	<b>1</b>
(1) 計画策定の目的.....	1
(2) 計画の背景.....	2
<b>2. 計画の位置付け・計画期間</b> .....	<b>3</b>
(1) 計画の位置付け.....	3
(2) 計画期間.....	4
<b>3. マンションに関する現状と課題</b> .....	<b>5</b>
(1) 区内マンションの件数・築年数.....	5
(2) 区内マンションの分布.....	7
(3) マンション管理等の状況.....	8
(4) 課題の整理.....	14
<b>4. 葛飾区マンション管理適正化指針</b> .....	<b>16</b>
葛飾区マンション管理適正化指針.....	16
<b>5. マンションの管理の適正化の推進を図るための目標</b> .....	<b>23</b>
マンションの管理の適正化の推進を図るための目標.....	23
<b>6. 具体的な施策展開</b> .....	<b>24</b>
(1) 各主体の役割.....	24
(2) 施策展開にあたっての基本的な考え方.....	26
(3) 施策.....	28
(4) 管理計画の認定の基準.....	33
(5) 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安.....	36
<b>資料編</b>	
1. 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定に関する検討委員会委員名簿.....	37
2. 葛飾区マンション管理適正化推進計画策定のスケジュール.....	37
3. マンションの管理の適正化の推進に関する法律.....	38
4. 建物の区分所有等に関する法律.....	60
5. 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.....	63
6. マンション管理適正化推進に関する年表.....	65
7. 用語解説.....	67



# 1. 計画の目的

---

---

## (1) 計画策定の目的

一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等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等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、管理組合を運営、または建物を維持修繕していく上で、多くの課題があります。

今後、これらのマンションが適切に修繕されずに放置され、老朽化が進行すると、戸建て住宅に比べ規模が大きいため、区分所有者等の居住環境の低下のみならず、居住者及び近隣住民の安全や周辺の住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。

このことから、令和4年度に実施した葛飾区分譲マンション実態調査の結果や本区におけるマンションの現状を踏まえ、マンションの適正な管理に関する本区の基本姿勢及び方針を示し、管理組合による自主的な取り組みを促すことを目的として、本計画を策定します。



## (2) 計画の背景

近年、分譲マンションの居住者及び建物の「二つの老い」が年々進行しています。令和3(2021)年末現在、全国のマンションストック総数は約685.9万戸存在し、そのうち築40年以上のストックは約115.6万戸あり、10年後には1.5倍の約169.7万戸になることから、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と見込まれています。

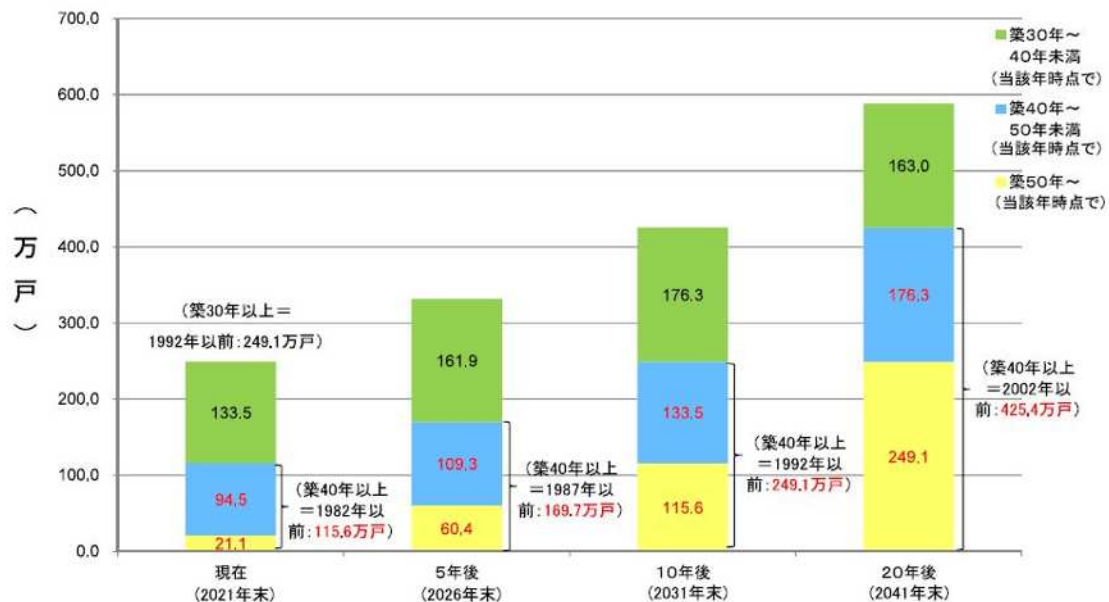
こうした中、令和2(2020)年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「マンション管理適正化法」という。)が改正され、国による基本方針の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度、管理組合への助言・指導等が新たに位置付けられました。東京都ではマンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため「都や管理組合・事業者等の責務の明確化」、「管理組合による管理状況の届出」、「管理状況に応じた助言・支援等の実施」を3つの柱とした「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31(2019)年に施行するなど、都独自の取組を展開しています。

## 【参考】

### 築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数



- 築40年以上のマンションは現在115.6万戸(マンションストック総数の約17%)。
- 10年後には約2.2倍の249.1万戸、20年後には約3.7倍の425.4万戸となる見込み。



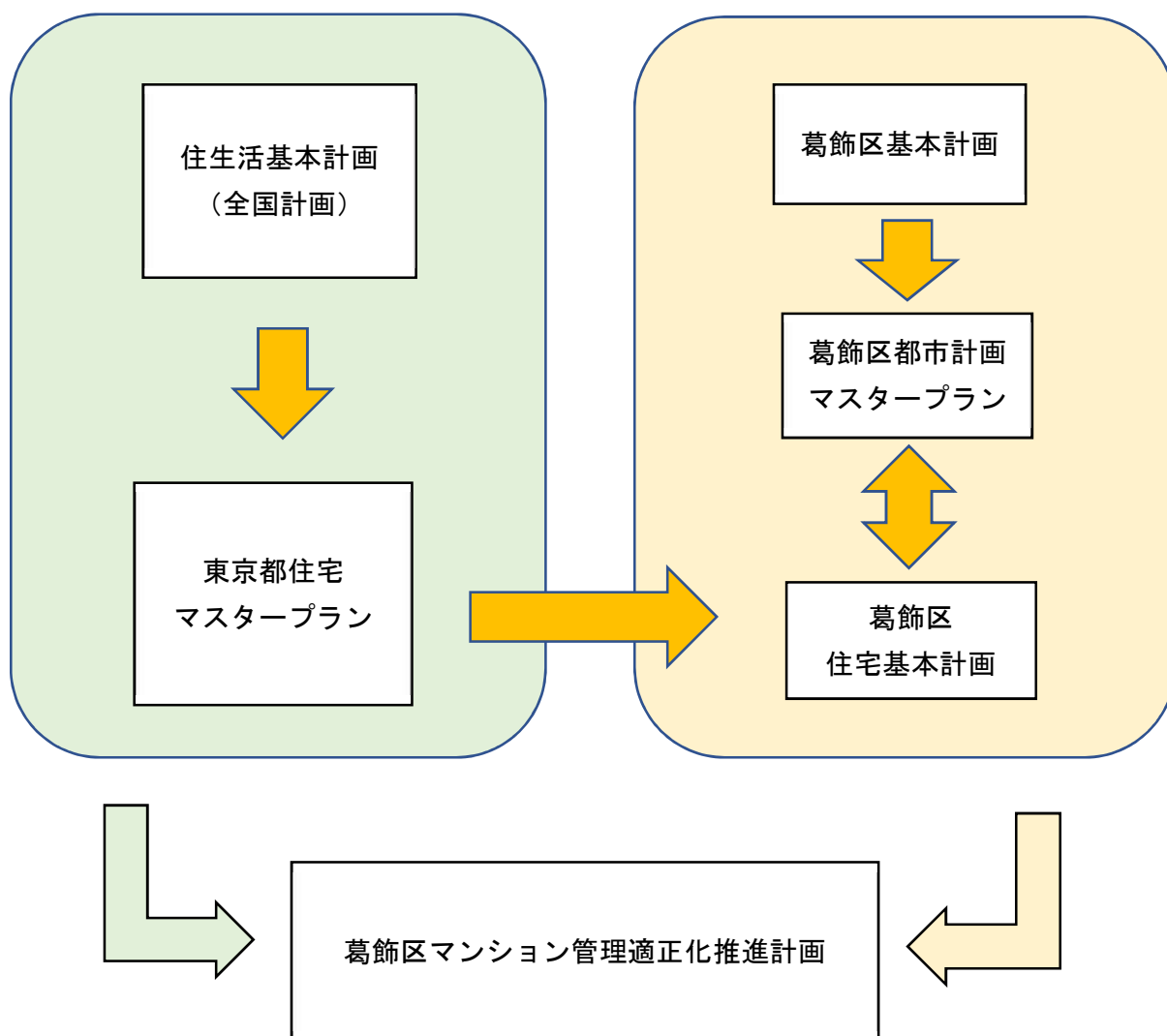
出典：国土交通省「築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数」(2021年末現在)

## 2. 計画の位置付け・計画期間

### (1) 計画の位置付け

本計画は、マンション管理適正化法に基づいて定められた国の基本方針に基づき、本区のマンションの管理適正化を総合的かつ計画的に推進するため作成するものです。

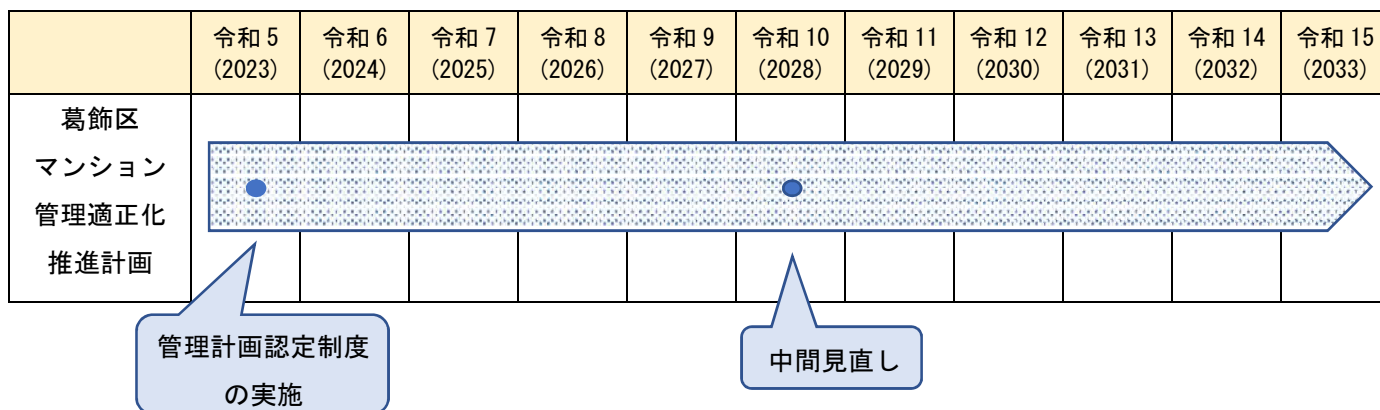
また、「住生活基本計画（全国計画）」、「東京都住宅マスタープラン」、「葛飾区基本計画」、「葛飾区都市計画マスタープラン」、「葛飾区住宅基本計画」等の上位計画や関連計画と整合・連携を図るものです。



## (2) 計画期間

計画期間は、令和5（2023）年度から令和15（2033）年度までとします。

なお、本計画については、概ね5年ごとの見直しを行う予定ですが、管理計画認定制度の進捗状況、施策の効果検証等を踏まえ、見直しを検討することとします。



### 3. マンションに関する現状と課題

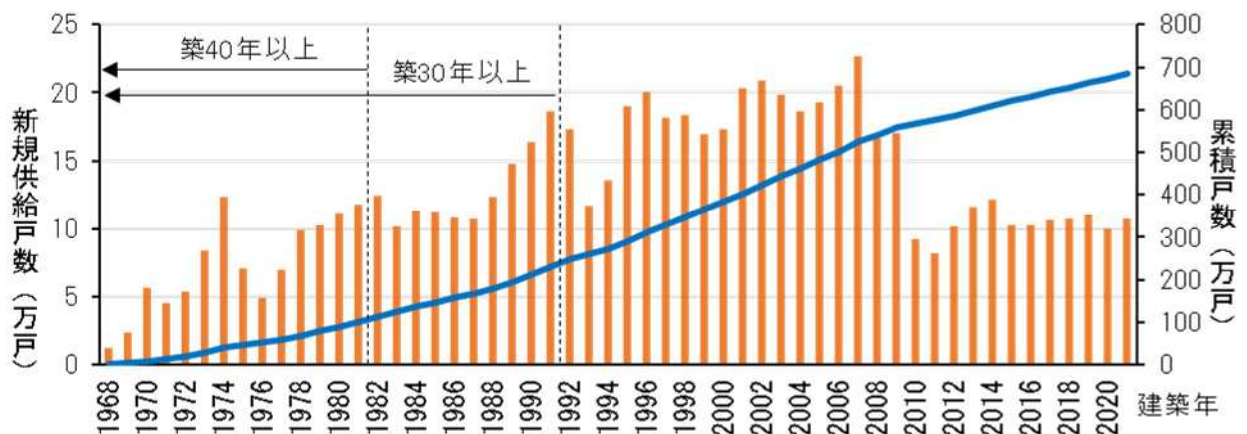
#### (1) 区内マンションの件数・築年数

本区では分譲マンションは922件、47,939戸（令和4（2022）年6月末現在）あり、持ち家に対する分譲マンション割合は38.2%（平成30年住宅・土地統計調査）となっており、区民の居住形態として重要な位置を占めています。

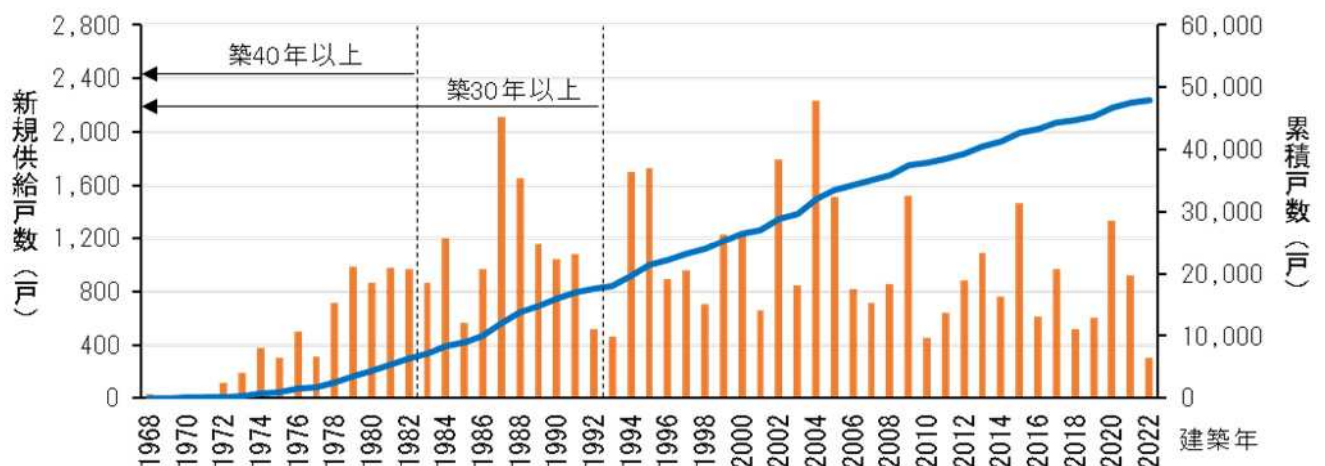
国において、建築年ごとのマンションの戸数の推移を見ると、1970年代前半からマンションの建設が活発となり、令和3（2021）年12月末現在で、築40年以上の戸数が16.9%を占めています。

一方、本区においては1980年代前半からマンションの建設が活発となり、1980年代後半から本格的な増加傾向を呈しています。令和4（2022）年6月末現在で、築40年以上のマンションの戸数は6,368戸で全体の13.3%を占めており、10年後には2.8倍の17,524戸と急増するため、賃貸化率及び空き室率が高まり、当該マンションに居住しない区分所有者が増えることが想定されます。その結果、管理組合役員の担い手不足、総会の運営や決議が困難になる等、管理組合運営に支障が出る恐れがあります。

図1 令和4年度実態調査等（全国・葛飾区）

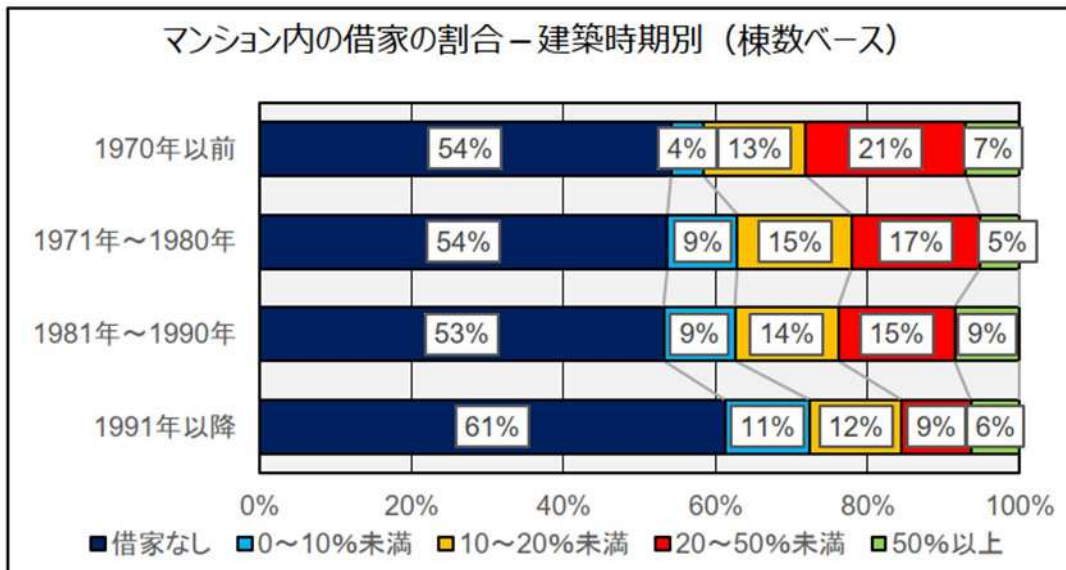


出典：国土交通省「分譲マンションストック戸数」（令和3（2021）年12月末現在）

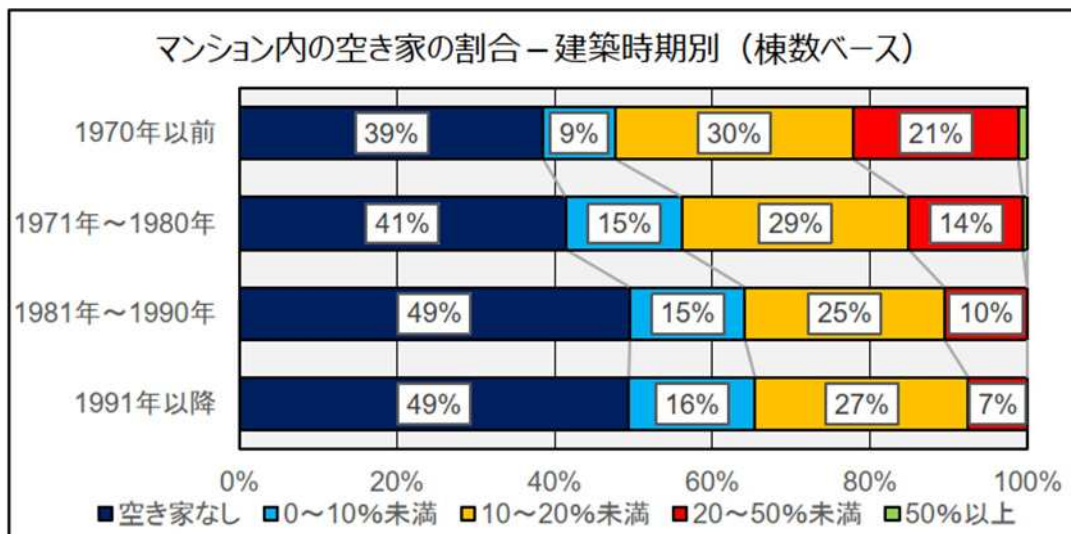


資料：令和4年度マンション実態調査等（令和4（2022）年6月末現在）

図 2 建築時期別の借家および空き家の割合



【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

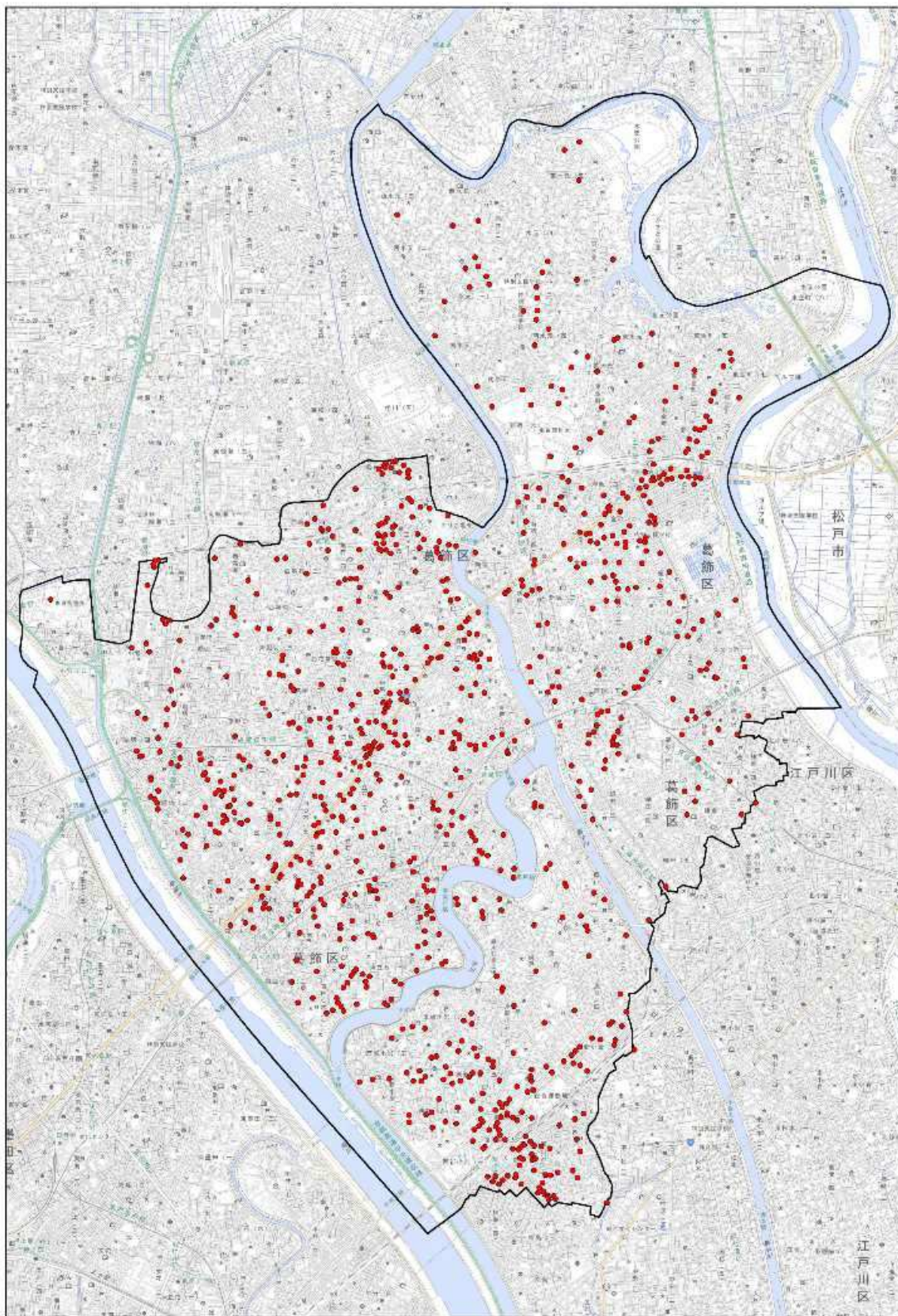


【出典】平成30年度住宅・土地統計調査

## (2) 区内マンションの分布

町別の件数集計（総数 922 件）では、立石（73 件）、東新小岩（67 件）、亀有（67 件）、青戸（65 件）、堀切（64 件）、金町（64 件）等に多く立地している。

図 3 分譲マンションの分布状況（総数 922 件）



### (3) マンション管理等の状況

#### ① 令和4年度葛飾区分譲マンション実態調査

葛飾区内全域の分譲マンション（地上3階建て以上かつ人の居住用専有部が6戸以上の区分所有建物）に対して、アンケート調査を実施しました。

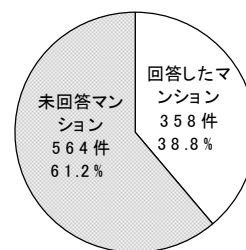
令和4（2022）年度葛飾区分譲マンション実態調査	
実施時期	令和4（2022）年8月～12月
調査対象	区内922件の管理組合等
調査手法	郵送配布・郵送回収・現地訪問
回収数	358件（回収率38.8%）
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ マンションの概要 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション名、戸数、階数、棟数、竣工年など</li> </ul> </li> <li>■ マンションの管理運営 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理組合の総会、役員会、理事会の開催状況</li> </ul> </li> <li>■ マンションの管理規約 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理規約の有無及びその内容</li> <li>・ 管理費及び修繕積立金の徴収の有無及びその金額</li> </ul> </li> <li>■ 長期修繕計画及び大規模修繕の取組 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 長期修繕計画の有無及びその内容</li> <li>・ 大規模修繕工事の実施状況</li> </ul> </li> <li>■ マンションの耐震化 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐震診断の実施状況</li> </ul> </li> <li>■ 防災への取組 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災の取組状況</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right;">など</p>

## ② 調査結果

### ■ アンケートの回答状況

◇ 区内のマンションの回答状況（総数=922件）

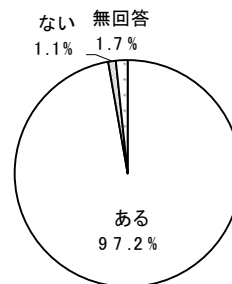
調査対象マンション922件のうち358件（38.8%）から回答を得ました。



### ■ 管理運営状況

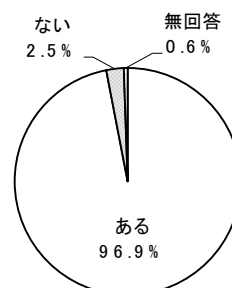
◇ 管理組合の設置状況（総数=358件）

管理組合の設置状況は、「ある」が348件（97.2%）、「ない」が4件（1.1%）となっています。



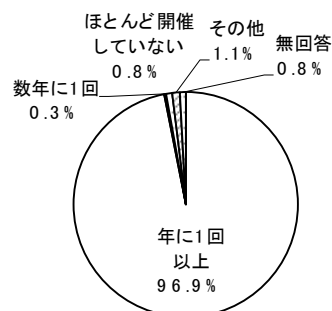
◇ 管理規約の有無（総数=358件）

管理規約は、「ある」が347件（96.9%）、「ない」が9件（2.5%）となっています。



◇ 総会の開催状況（総数=358件）

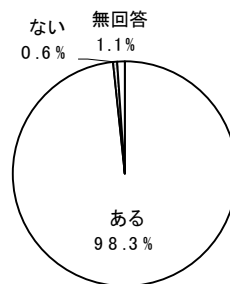
総会の開催状況は、「年に1回以上」が347件（96.9%）と最も多く、次いで「その他」が4件（1.1%）、「ほとんど開催していない」が3件（0.8%）と続いています。





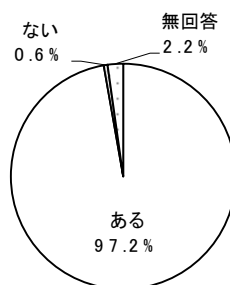
◇管理費の徴収（総数＝358 件）

管理費の徴収は、「ある」が 352 件（98.3%）、「ない」が 2 件（0.6%）となっています。



◇修繕積立金の徴収（総数＝358 件）

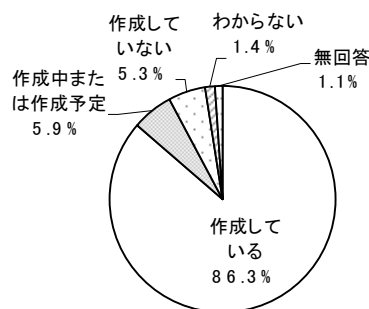
修繕積立金の徴収は、「ある」が 348 件（97.2%）、「ない」が 2 件（0.6%）となっています。



■長期修繕計画及び大規模修繕計画の取組

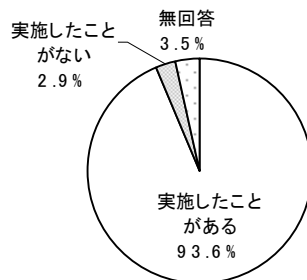
◇長期修繕計画の作成（総数＝358 件）

長期修繕計画の作成は、「作成している」が 309 件（86.3%）、「作成中または作成予定」が 21 件（5.9%）、「作成していない」が 19 件（5.3%）となっています。



◇大規模修繕計画の実施状況（総数＝平成 21（2009）年以前に建築された 313 件）

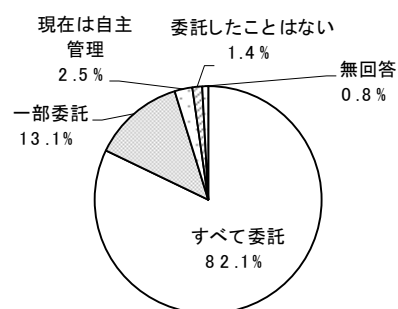
平成 21（2009）年以前に建築されたマンションについて、大規模修繕工事の実施状況は、「実施したことがある」が 293 件（93.6%）と最も多く、次いで「実施したことがない」が 9 件（2.9%）と続いています。



## ■日常的な管理

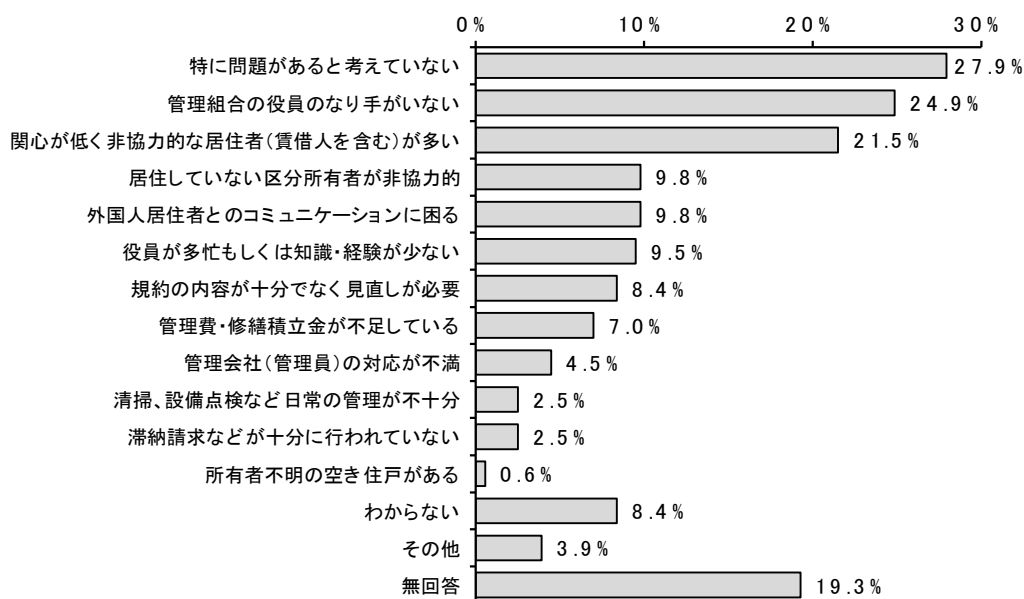
### ◇管理業務の委託状況（総数＝358件）

管理業務の委託状況は、「すべて委託」が294件（82.1%）と最も多く、次いで「一部委託」が47件（13.1%）、「現在は自主管理」が9件（2.5%）と続いています。



### ◇マンションを良好に管理する上で困っていること（総数＝358件・複数回答）

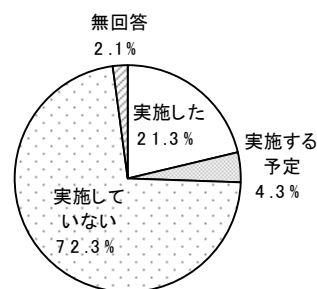
マンションを良好に管理する上で困っていることは、「特に問題があると考えていない」が100件（27.9%）と最も多く、次いで「管理組合の役員のなり手がいない」が89件（24.9%）、「関心が低く非協力的な居住者（賃借人を含む）が多い」が77件（21.5%）と続いています。



■耐震診断・耐震改修等

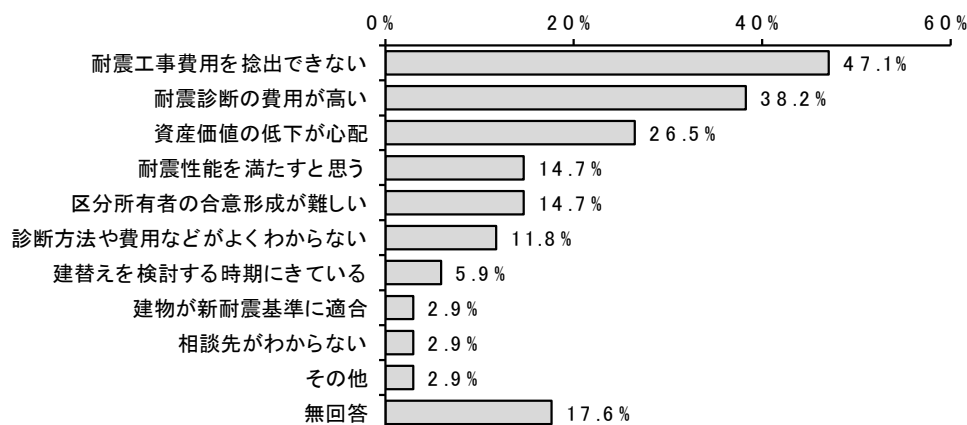
◇耐震診断の実施状況（総数＝昭和 56（1981）年以前に建築された 47 件）

新耐震基準が施行された昭和 56（1981）年以前に建築されたマンション（概ね旧耐震基準のマンション）について、耐震診断の実施状況は、「実施していない」が 34 件（72.3%）、「実施した」が 10 件（21.3%）となっています。



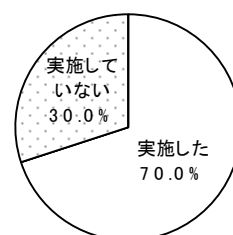
◇耐震診断を実施していない理由（総数＝耐震診断を実施していない 34 件・複数回答）

耐震診断を実施していない理由は、「耐震工事費用を捻出できない」が 16 件（47.1%）と最も多く、次いで「耐震診断の費用が高い」が 13 件（38.2%）、「資産価値の低下が心配」が 9 件（26.5%）と続いています。



◇耐震改修工事の実施状況（総数＝耐震診断を実施した 10 件・複数回答）

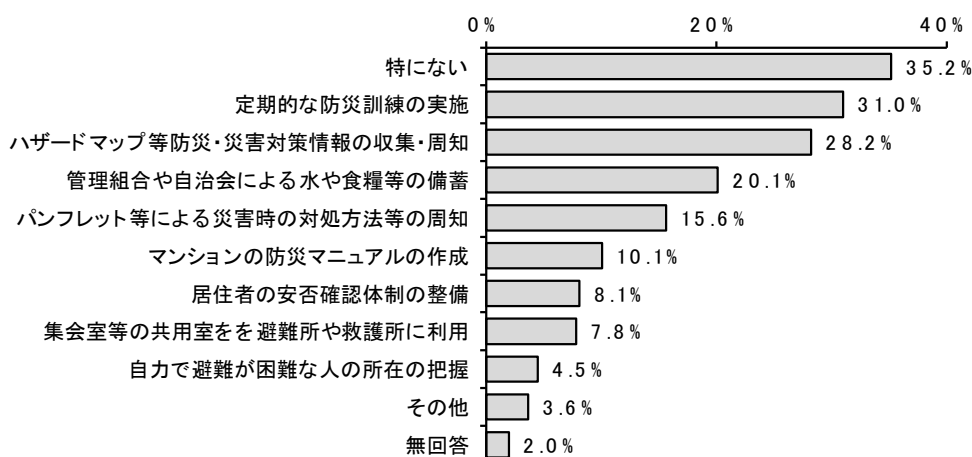
耐震診断を実施したマンションについて、耐震改修工事の実施状況は、「実施した」が 7 件（70.0%）、「実施していない」が 3 件（30.0%）となっています。



## ■防災対策

### ◇防災への取組（総数＝358件・複数回答）

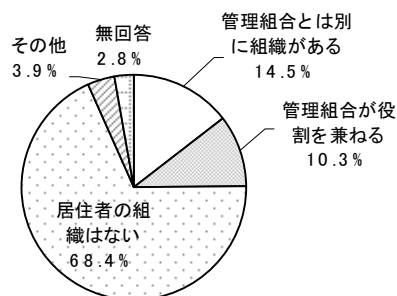
防災への取組みについては、「特にない」が126件（35.2%）と最も多く、次いで「定期的な防災訓練の実施」が111件（31.0%）、「ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知」が101件（28.2%）、「管理組合や自治会による水や食糧等の備蓄」が72件（20.1%）と続いています。



## ■居住者の住生活・コミュニティ

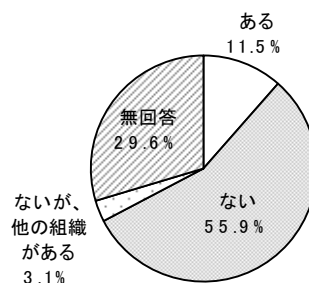
### ◇管理組合以外の居住者の組織（自治会等）（総数＝358件）

管理組合以外の居住者の組織（自治会等）については、「居住者の組織はない」が245件（68.4%）と最も多く、次いで「管理組合とは別に組織がある」が52件（14.5%）、「管理組合が役割を兼ねる」が37件（10.3%）と続いています。



### ◇マンション単位の自治会の有無（総数＝358件）

マンション単位の自治会の有無は、「ない」が200件（55.9%）と最も多く、次いで「ある」が41件（11.5%）、「ないが、他の組織がある」が11件（3.1%）と続いています。



## (4) 課題の整理

### ① 区分所有者のマンションの管理に関する知識不足や関心の低さ

管理組合のルールである管理規約がない、総会を開催していないと回答した管理組合が存在します。また、長期修繕計画の作成状況やその計画期間、大規模修繕工事の実施状況に対して分からないと回答している、もしくは無回答の管理組合が存在しています。

このことから、区分所有者の合意形成や維持管理等に対する知識不足、管理組合の運営に対する関心の低さが見受けられます。

### ② 建物の高経年化・居住者の高齢化等の進行

本区のマンションを築年数別に集計すると、築40年以上が14.6%、築30年以上が30.7%を占めています。10年後には、築40年以上のマンションが40%以上となることが見込まれます。

高経年マンションでは、区分所有者の高齢化が進行し、また賃貸化率、空き室率ともに高くなる傾向があります。その結果、管理組合役員の担い手不足や総会の運営や決議が困難になる等、管理組合運営に支障が出る恐れがあります。高経年マンションにおいては、外壁や屋上防水に加え、給排水管やエレベーター等の修繕箇所も必要になることがあり、適時適切な維持管理が必要不可欠となります。

### ③ 修繕積立金の不足

マンションの良好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、計画的な修繕工事の実施が不可欠ですが、修繕工事の費用は多額であり、修繕工事の実施時に一括で徴収することは困難です。このため、将来予想される修繕工事を盛り込んだ長期修繕計画を策定し、これに基づき、月々の修繕積立金の額を設定することが重要となります。しかしながら、実態調査では、長期修繕計画を作成していない、もしくは作成しているのか分からないと回答している管理組合が6.7%あります。

マンションに一般的に使用される材料、設備等は、社会的な環境や生活様式の変化、技術の向上等に伴い、時代とともに変化していきます。そのため、長期修繕計画は、一定期間ごとに見直していくことを前提としています。しかしながら、実態調査では、長期修繕計画の見直しが7年以内となっていない・わからないと回答したマンションが28.5%あります。

適時適切な修繕を行いマンションの資産価値を維持するためには、長期修繕計画を定期的に見直し、計画に応じた修繕積立金を徴収することが重要となります。

## 【参考】

計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場分を除く）

●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～ 10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～ 20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

出典：国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（令和5（2023）年4月）

### ④ マンションの管理状況の把握

本区では、本計画の策定にあたり、実態調査を実施し、マンション件数や築年数等の基礎調査や管理組合へのアンケート調査を行い、管理実態の把握を行いました。実態調査では、回答率が38.8%と区内の60%以上のマンションの管理状況の把握ができていない状況です。今後、区がマンション管理適正化に向けた施策を展開し、その効果を検証していくには、各マンションの管理状況を継続的に把握する必要があります。

## 4. 葛飾区マンション管理適正化指針

---

---

### 葛飾区マンション管理適正化指針

- ・本指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、本区の区域内におけるマンション管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意することが求められる事項を示すものです。
- ・マンションの管理は管理組合が自ら適正に行うことが原則です。管理組合は、マンションの資産価値の向上や良質な管理水準を維持するために、管理計画認定制度を活用するとともに、助言・指導等の目安に留意し、適正な管理・運営に努める必要があります。
- ・なお、本区の指針については、国の指針と同様とします。

#### 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、全国的に重要な居住形態になっており、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ることが必要です。

- 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、マンション管理士や建築士、弁護士など専門的知識を有する方の支援を得ながら、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こと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ちます。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、総会は、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、総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。

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、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うとともに、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、国の「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することが必要です。

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れます。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りますが、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。

管理組合は、組合員名簿や居住者名簿を備えていることが重要です。

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 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方は、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方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、総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、総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総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。

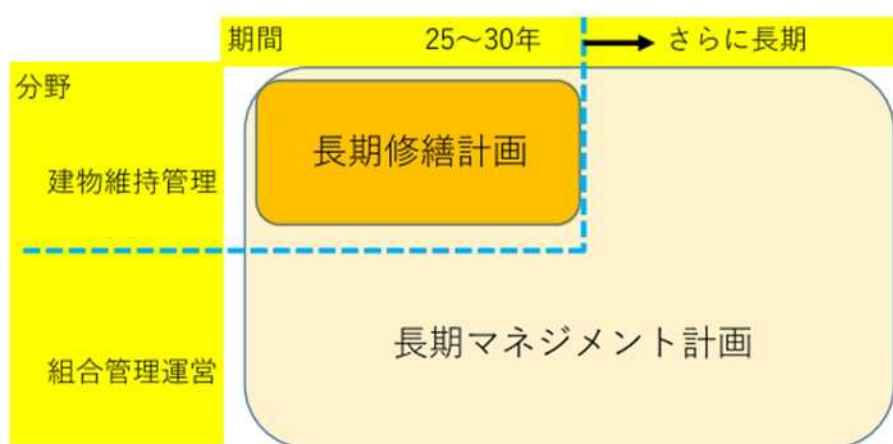
## <コラム>

### 1) 長期マネジメント計画

「長期マネジメント計画」とは、マンションの長期的な運営方針とそれに相応する修繕・改修のマスタープラン（ハード）及び区分所有者や居住者、社会環境の変化を勘案した組合運営の取組み方策（ソフト）を一体としたものです。単に建物を維持管理してだけでなく、経営的な観点も取り入れて、建物及び管理組合を運営していくことを目指すことから、「マネジメント」という言葉を使っています。

長期マネジメント計画は、長期的な視点に立ち、建物の維持管理、管理組合の運営を適切に行っていくためのひとつの方法です。

現在、定着しているマンションに関する長期的な計画である長期修繕計画と計画範囲を比較すると、下図のようになります。長期修繕計画のいわば上位の計画という位置づけですが、もっと緩い計画になります。



出典：マンション管理センター

「マンションの長期マネジメント計画策定の手引き（案）」

（令和2（2020）年8月）

## 2) 第三者管理方式

「第三者管理方式」とは、管理組合の運営を「管理会社」や「マンション管理士」などの第三者に一部または全部を委託する方式です。管理会社の社員など第三者が理事長（役員）に就任して、区分所有者である理事長や理事会が従来行ってきた業務を行う方式です。

区分所有者で構成される理事会は、従来、総会の開催、大規模修繕計画の策定、修繕積立金の管理、予算・決算業務、居住者への報告などの業務を行ってきました。これらのマンション維持管理に関わる業務全般を、実質的に第三者が担当することになります。

ただし区分所有者は、管理会社などの専門家が適切に業務を進めているかをチェックする必要があります。

この方式を採用すれば、専門家が加わることで理事会運営の効率が良くなることや、さらには理事会そのものを廃止することもできるようになります。昨今、深刻な問題となっている「役員のなり手不足」の問題解消にもつながります。

## 3) マンション敷地売却制度

「マンション敷地売却制度」とは、平成 26（2014）年の建替え円滑化法改正で設けられた、「既存のマンションの取り壊しを行い、その敷地を売却することで各区分所有者や借主等に分配金・補償金を配分する制度」です。

所有者のうち 5 分の 4 の多数決で区分所有関係の解消が可能となります。

マンション敷地売却制度の対象となるマンションは、耐震性が不足する要除却認定を受けたマンションです。単に老朽化しているというだけでは、マンション敷地売却制度を用いることはできません。

マンション敷地売却制度は、昭和 56（1981）年の建築基準法施行令改正（この時に新耐震基準が定められています）の前に建築された耐震性の不足したマンションの建替えを促すことを趣旨としているからです。

このようにマンション敷地売却制度は、マンションの敷地を売ること自体が目的の制度ではなく、耐震性に問題のあるマンションの建替えを促進することを目的とする制度です。

## 4) マンション建替え

分譲マンションの耐用年数は、鉄筋コンクリート造の場合は 120 年、外装仕上により延命した場合は 150 年となっています。（参考「中古住宅流通促進・活用に関する研究会」報告書取りまとめ後の取組紹介 | 国土交通省 9 頁）

ただし、これは近年に建てられた品質の高いマンションの場合で、高度経済成長期以降に量産されたマンションの場合は、耐久性が低く、耐用年数がさらに短いと考えられます。

実際では、建替決議時の平均築年数は単棟型で 37.7 年、団地型で 43.5 年となっています。（参考「マンションを取り巻く現状について」 | 国土交通省 30 頁）

これは、建替えによる採算の向上について合意形成が実現したマンションについては、比較的早期に建替えが行われているという事情によると考えられます。その一方で、築年数が経過しても建替えの合意が得られないマンションも多く、その場合は耐用年数が近づいても建替えが実現しないという事態が生じています。

## 5. マンションの管理の適正化の推進を図るための目標

### マンションの管理の適正化の推進を図るための目標

マンションの管理の適正化の進捗状況を把握するための目安として、次の指標を設定します。

指標	現状値 (令和5年度)	目標値 (令和15年度)
管理計画認定制度の累計認定件数 ※1	—	93件
管理状況の把握 ※2	38.1%	100%

※1 令和4年6月15日時点のマンション件数922件の内の1割のマンション管理組合が管理計画認定の取得をすることを目標にします。

※2 区内マンションの管理状況を100%把握することを目標とします。

## 6. 具体的な施策展開

---

---

### (1) 各主体の役割

管理組合及び区分所有者、葛飾区、マンション管理士及びマンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取り組みを進める必要があります。

#### ① 管理組合及び区分所有者の役割

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、マンションの区分所有者等で構成される管理組合となります。マンション管理適正化法第5条第1項においても、管理組合は、葛飾区マンション管理適正化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なければならないとされています。

マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、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、国及び葛飾区が講じる施策に協力するよう努めることが求められます。

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及び修繕の必要性を十分認識して、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 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

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。

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。

また、マンション管理士及びマンション管理業者は、葛飾区からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要があります。

分譲会社（デベロッパー）は、管理組合の立ち上げや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について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必要があります。

マンションの管理の主体は区分所有者等により構成される管理組合であることについて、マンション管理士やマンション管理業者、新規分譲時には分譲会社（デベロッパー）、中古マンション販売時には不動産仲介会社等から、区分所有者等に向けた啓発に努める必要があります。

### ③ 葛飾区役割

区域内のマンションの管理状況の実態把握を進めるとともに、本計画及び国の基本方針等に基づき、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を推進します。

また、管理計画認定制度を運用することで、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。

さらに、管理組合、東京都マンション管理士会、マンション管理業協会、東京建築士会、東京弁護士会等の関係者と連携し、効果的な施策の実施や情報提供等に努めます。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、葛飾区マンション管理適正化指針に即し、必要に応じてマンション管理適正化法第5条の2に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に管理の適正化に関する支援に取り組みます。



## (2) 施策展開にあたっての基本的な考え方

### ① 管理組合による主体的な取組の促進

- イ) マンションは区分所有者の私有財産であるため、区分所有者一人ひとりが自らの役割を認識し、管理組合が自立した管理運営を行っていく必要があります。
- ロ) 適正な管理の重要性を周知するとともに、マンション管理に関する情報提供や相談体制の充実を行うことで、管理組合の体勢強化と主体的な取組を促進します。

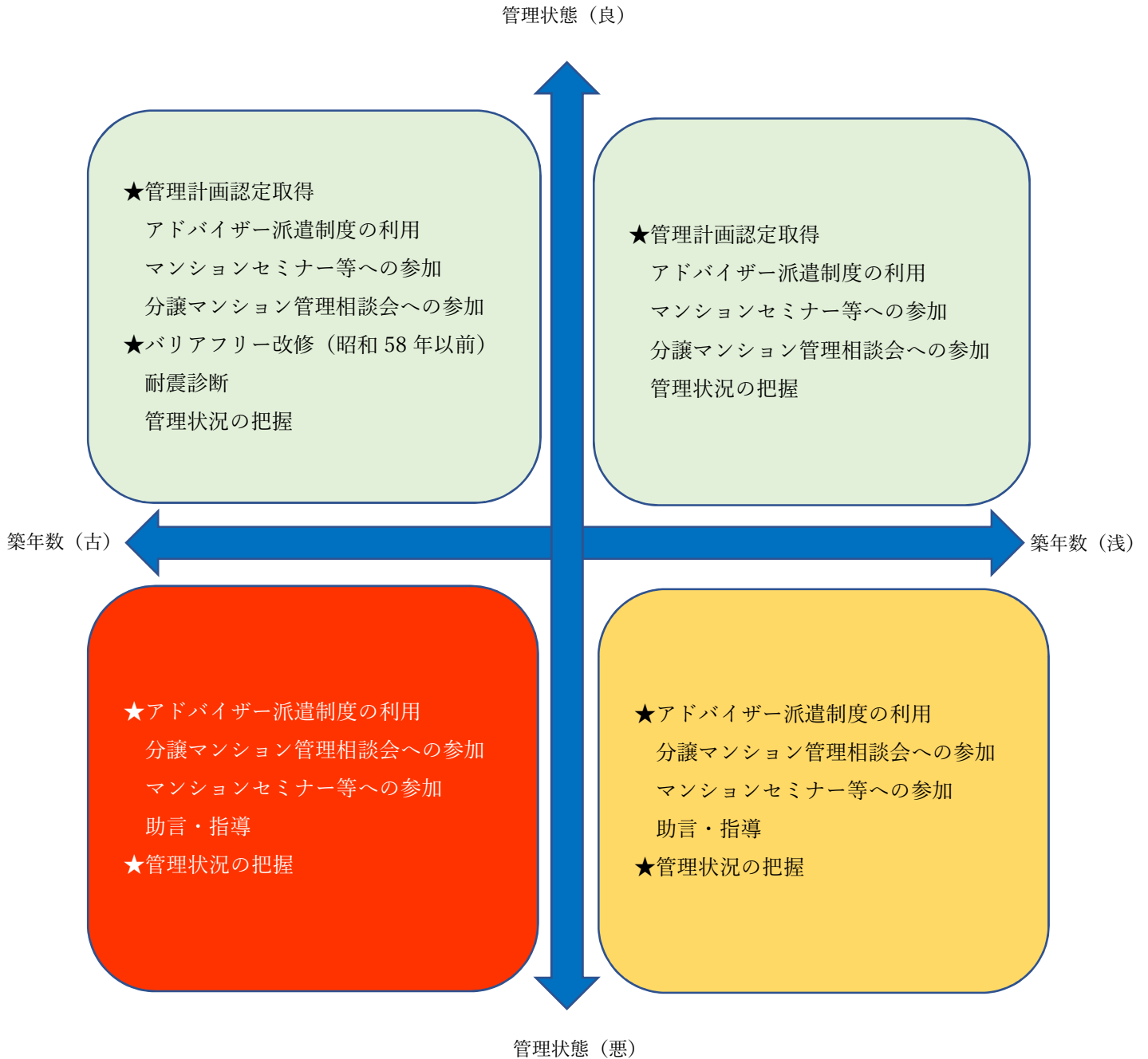
### ② 区による管理実態の把握

- イ) 管理適正化の推進のために効果的・効率的な施策を検討・展開していくには、各マンションの課題や個別事情を把握することが重要です。管理組合や民間事業者、専門家等との連携を図り、より詳細なマンションの管理状況の把握に努めます。
- ロ) 東京都マンション管理条例に基づく届出制度を活用し、マンションの管理状況の把握を着実に進めます。

### ③ 管理状況・築年数に応じた適正管理への支援

- イ) 管理組合の活動の停滞など、管理組合運営に課題があるマンションに対しては、区から積極的な働きかけを行い管理状況改善の支援を行います。
- ロ) マンションの管理水準の維持、底上げを図るため、マンションの築年数や管理状況に応じた、必要な情報や知識の提供と併せて、適正管理への効果的な支援を行います。

図 4 管理状態と築年数と施策の相関図



### **(3) 施策**

本区では、国の基本方針やマンション管理適正化法の改正の趣旨等を踏まえ、上記の基本的な考え方に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための以下の施策に取り組みます。

施策の展開にあたっては、マンションにより管理の状況が異なるため、対象マンションを管理水準のレベルに応じて分けて対策を講じることが必要となります。具体的には、マンション管理計画認定制度や助言、指導等およびマンション管理に関する支援施策を組み合わせることで管理水準の向上を図ります。

#### **【管理状態が良好なマンション】**

●管理水準が一定以上の優良なマンションについては、マンション管理計画認定制度等の活用により、高水準の管理の維持を図ります。

#### **【管理状態が一定基準以上のマンション】**

●管理不全の兆候がなく、概ね適正な管理が行われていると考えられるマンションについては、管理の質的向上への支援を促す各種マンション管理に関する支援施策の活用により、管理水準の維持・向上を図ります。

#### **【管理状態が一定基準以下のマンション】**

●管理不全の恐れや兆候のあるマンションについては、助言、指導および勧告の実施により管理の適正化を図ります。管理組合によっては、管理不全の状況にあることに気付いていない、または支援を自ら求めていることも想定されます。そのため、行政機関からアウトリーチ型支援（行政が対象者に向けて手を差し伸べる形の支援。）による対策が必要となることが想定されます。

#### **【昭和 58 年 12 月 31 日以前に建築されたマンション】**

●東京都マンション管理条例に基づく届出制度を活用し、区内のマンションの管理状況の把握を継続します。また、届出対象のマンションの拡大を都に働きかけます。

#### **【昭和 59 年 1 月 1 日以降に建築されたマンション】**

●東京都マンション管理条例の対象ではないマンション管理組合に対しては、引き続き、調査を行い、管理状態の把握を行います。

#### **【全てのマンション】**

●維持管理セミナーやアドバイザー派遣制度、個別相談会の機会を設け、管理組合の主体的な取り組みを促進します。

施策		マンション分類					
		東京都マンション管理条例の届出対象マンション (昭和58年以前に建築されたマンション)		昭和59年～平成5年建築のマンション (築30年～築40年未満)		平成6年以降建築のマンション (築30年未満)	
		管理状態良好	管理に課題あり	管理状態良好	管理に課題あり	管理状態良好	管理に課題あり
新規	管理状況の把握	☆	☆	★	★	★	★
新規	管理計画認定	★	—	★	—	★	—
新規	助言・指導	—	☆	—	☆	—	☆
拡大	マンション管理セミナー	☆	☆	☆	☆	☆	☆
拡大	分譲マンション管理相談会	☆	★	☆	★	☆	★
拡大	マンションアドバイザー派遣	★	★	★	★	★	★
拡大	情報の発信	☆	☆	☆	☆	☆	☆
検討	マンション管理組合交流会	☆	☆	☆	☆	☆	☆
検討	マンション計画修繕調査費助成	☆	☆	☆	☆	☆	☆
検討	外観調査	—	—	★	★	—	—
検討	管理に課題があるマンションへのマンション管理士または建築士派遣	—	—	—	★	—	—
既存	バリアフリー改修助成	★	—	—	—	—	—
東京都の制度	マンション管理アドバイザー無料派遣（1回）	☆	☆	—	—	—	—
	マンション管理アドバイザー無料派遣（5回）	—	☆	—	—	—	—
	東京都マンション条例第17条による調査	—	☆	—	—	—	—

★：重点的対象

☆：対象

## ① 具体的な施策

マンション管理セミナー（拡大）	分譲マンションの適正な管理を実現するため、管理組合役員等を対象に、初めて管理組合の理事をされる方でもわかりやすいセミナーを開催します。
分譲マンション管理相談（拡大）	分譲マンションの管理について相談を行う窓口の拡充を行います。管理組合の運営や管理規約、建物の長期修繕計画の作成方法や見直し方法に関する相談に応じます。
マンションアドバイザー制度利用助成（拡大）	分譲マンションの管理組合が、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの実施している「マンション建替え・改修アドバイザー制度」および「マンション管理アドバイザー制度」を利用する際に要する費用を半額助成します。また、助成額、助成メニューの拡充を検討します。
マンション管理組合交流会の検討（新規）	分譲マンション管理組合が良好な住環境の保持および快適なマンション生活を実現するために、管理運営に係る知識および情報を交換し合う場の検討を行います。
マンション計画修繕調査費助成の検討（新規）	分譲マンション管理組合が、将来に予測される大規模修繕に計画的に取り組む目的で、建物および給排水管について調査診断を実施した場合に調査費用の一部を助成する制度の検討を行います。
マンション管理士または建築士派遣（新規）	管理不全の状態にあると思われるマンションにマンション管理士または建築士を無料で派遣します。
マンション外観調査の実施検討（新規）	築30年以上40年未満のマンションの外観調査を行います。
マンション誕生カードの見直し	新築マンション竣工時に提出されているマンション誕生カードの届出内容の見直しを行います。
マンション管理に役立つ情報の発信（拡大）	マンション管理に役立つ情報を区のホームページや広報で積極的に発信していきます。

## ② 重点施策

### 【管理実態の把握】

- 東京都マンション管理条例の届出制度により、継続して管理状況の把握を行います。
- 令和4年度に実施した実態調査の回答が未回答のマンションに対し、管理状況の把握を行うための調査票等を送付し、継続的な管理実態の調査を行います。

築年数	管理実態把握方法
昭和58年12月31日以前に建築されたもの	東京都マンション管理条例に基づく届出
昭和59年～平成5年に建築されたもの	継続調査・外観調査（検討）
平成6年以降に建築されたもの	継続調査

### 【支援が必要と思われるマンションへの対応】

- 管理状況調査等への回答や外観調査にて管理に課題があると思われるマンションへは積極的に働きかけます。

アウトリーチ型支援	管理不全の状態にあると思われるマンション、管理不全の兆候のあるマンションに対してマンション管理士派遣事業の活用に関わり、結び付けるなどの支援による管理不全の防止を図ります。
-----------	----------------------------------------------------------------------------------------

### ③ 東京都マンション管理条例の運用

制定	平成 31 (2019) 年 3 月
対象	昭和 58 (1983) 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 以上であるもの
内容	要届出マンションの管理組合は、5 年ごとに管理状況の届出が必要
届出方法	管理状況届出システムまたはマンションが所在する区市町村への郵送による届出

## 2 管理組合による管理状況の届出

要届出マンションの管理組合は、5 年ごとに管理状況の届出が必要です。  
また、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ます。

### 要届出マンション

昭和 58 (1983) 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 以上であるもの

◆ 新築年月日の確認方法  
新築年月日は、登記事項証明書（登記簿）に記載されている日付を基に判断します。

### 届出事項

それぞれの事項について、有無のチェックのほか、簡単な数字の記入を行います。

#### 届出書【一部抜粋】

管理不全を予防するための必須事項	有	無	その他
管理規約	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
管理規程	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
管理規約	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
管理費	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
修繕の計画的な実施 (予算の作成を含む)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

◆ 留意事項  
届出内容は、都と区市町村とで共有させていただきます。また、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

#### 届出方法と届出先、届出の期限

届出方法は、以下の 2 つの方法からお選びください。  
なお、届出は、令和 2 (2020) 年 9 月 30 日までにを行う必要があります。

〈1〉管理状況届出システムへの入力  
インターネットからシステムにログインし、届出事項を入力

〈2〉マンションが所在する区市町村への届出書の提出  
届出書に届出事項を記入し、区市町村の担当窓口（本冊子 5 ページ）へ郵送又は直接持参 ※郵送などにかかる届出日は自己責任となります。

### マンションアドバイザー派遣制度

届出を行った管理組合は、マンションアドバイザーの無料派遣制度が利用できます。

- 届出が受理されたマンション→1 回まで無料
- 届出が受理されたマンションのうち、管理不全の兆候があるマンション→5 回まで無料

### 管理不全を予防するための必須事項

- ①管理組合
- ②管理者等
- ③管理規約
- ④総会開催・総会議事録
- ⑤管理費
- ⑥修繕積立金
- ⑦修繕の計画的な実施

以上の 7 項目のうち、1 つでもない場合は、管理不全の兆候があると判断し、マンション管理士等の専門家が現地調査を行っています。

## 届出を行った管理組合限定!!!

### マンションアドバイザー 無料派遣のご案内

「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」が平成 31 (2019) 年 3 月に制定され、令和 2 (2020) 年 4 月より条例に基づく管理状況届出制度が始まりました。昭和 58 (1983) 年 12 月 31 日以前に新築された区分マンションのうち、6 戸以上のものは「要届出マンション」として、管理状況の届出が義務付けられました。

届出が受理された管理組合は、その管理状況に応じて、管理や修繕・改修について、マンション管理士などの専門家による調査や個別具体的な相談に対するアドバイスを無料で受けることができます。\*

届出内容をもとに、同一マンションの管理や修繕・改修について考えていきませんか。

利用できるコースの内容は裏面をご覧ください！

※ 無料派遣の回数について

- 届出が受理された要届出マンション 1 回まで無料
- 届出が受理されたマンションのうち、管理不全の兆候があるマンション 5 回まで無料

要届出マンション以外のマンションで、管理不全の兆候のないマンションは無料派遣の対象外となりますのでご了承ください。

お申込みや詳細についてはこちら  
公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課  
☎ 03-5989-1453  
URL <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/machi/kanni-advisor/muryo.html>  
Eメール [suishinka@tokyo-machidukuri.jp](mailto:suishinka@tokyo-machidukuri.jp)

東京都住宅政策本部

## (4) 管理計画の認定の基準

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します。

なお、本区の管理計画の認定の基準については、国の基準と同様とします。

### ■管理計画の認定の基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>①管理者等が定められていること</li> <li>②監事が選任されていること</li> <li>③総会が年1回以上開催されていること</li> </ul>
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> <li>④管理規約が作成されていること</li> <li>⑤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</li> <li>⑥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</li> </ul>
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑦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おこなわれていること</li> <li>⑧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</li> <li>⑨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</li> </ul>
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑩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総会にて決議されていること</li> <li>⑪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</li> <li>⑫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</li> <li>⑬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</li> <li>⑭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</li> <li>⑮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</li> </ul>
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑯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</li> <li>⑰葛飾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</li> </ul>



## 管理計画認定制度について

### 1) 概要

管理組合が作成したマンションの管理計画が認定基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体が認定することができる制度で、この制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、管理計画の認定を受けたマンションが、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

また、良質な管理水準が維持されることで、居住者のみならず、周辺地域の居住環境の維持向上の寄与も期待されます。

### 2) 申請主体

管理計画の認定の申請主体はマンション管理組合の管理者等。

### 3) 申請までの流れ

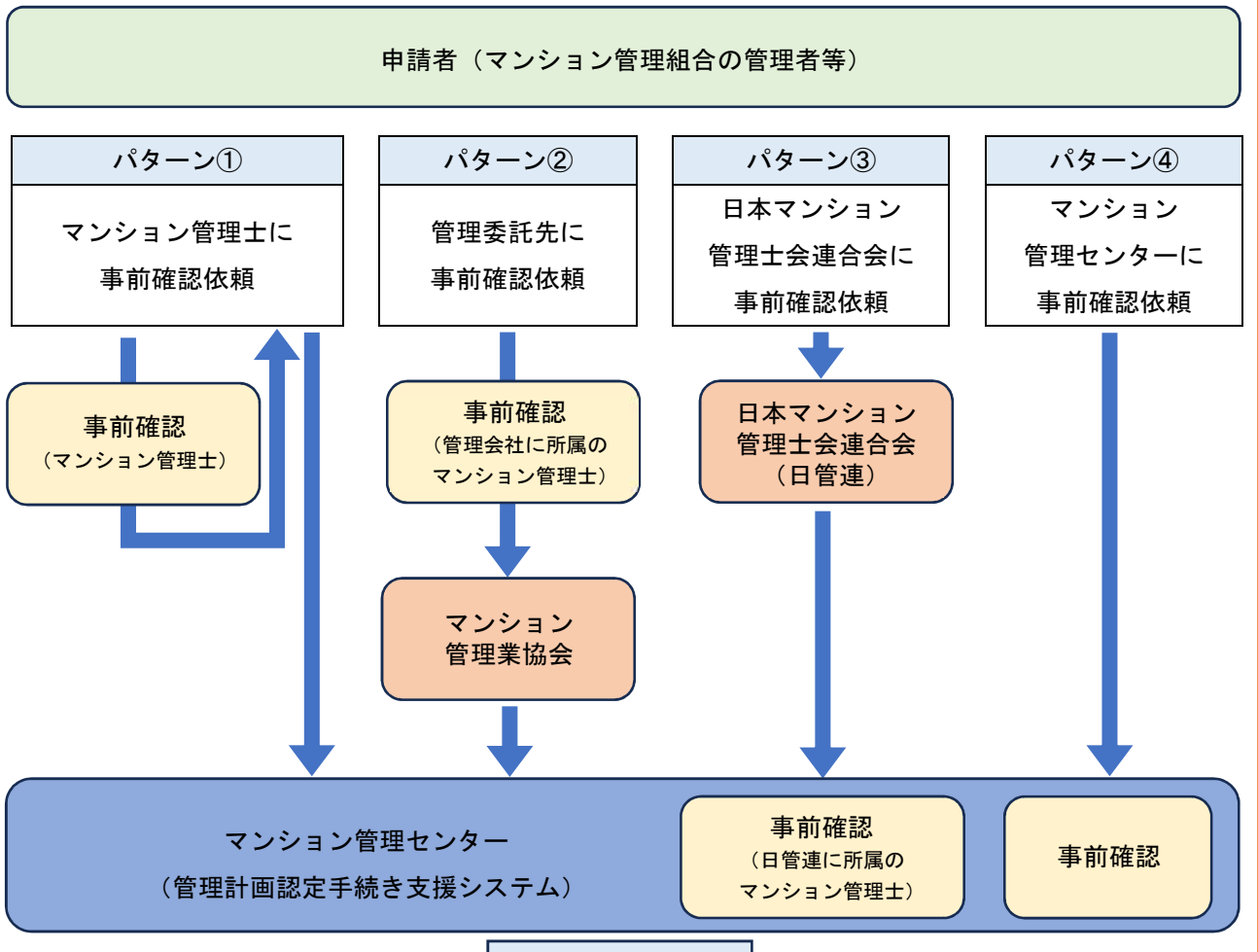
No.	手順	主な内容
1	事前確認の依頼、 「事前確認適合証」の取得	マンション管理センターの「管理計画認定手続きシステム」（インターネットサイト）を利用し、マンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認する「事前確認」を行い、マンション管理センターから「事前確認適合証」を取得します。
2	葛飾区への認定申請	「事前確認適合証」の取得後、「管理計画認定手続きシステム」から、葛飾区へ認定申請を行います。

### 4) 管理計画認定（事前確認）の申請パターン4種類について

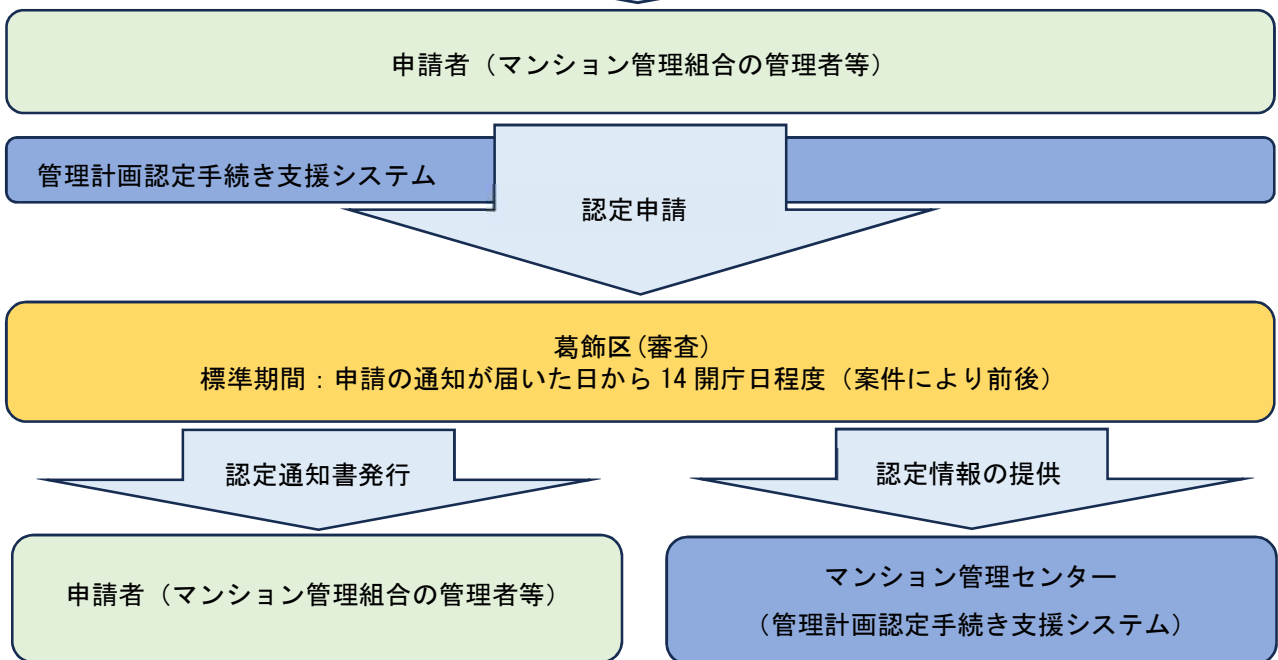
No.	依頼先	備考
①	マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士を含む）	—
②	管理委託先（マンション管理業協会に属している管理会社等）	マンション管理適正評価制度と同時申請できます。
③	日本マンション管理士会連合会	マンション管理適正化診断サービスと同時申請できます。
④	マンション管理センター	—

## 5) 管理計画認定の申請パターン①～④と手続きの流れについて

### <事前確認>



適合確認通知



(国土交通省及びマンション管理センターの資料をもとに作成)

## (5) 助言・指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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します。

なお、本区の助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安については、国の基準と同様とします。

### ■ 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

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総会を年1回以上開催すること
2. 管理規約	③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	④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	⑤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