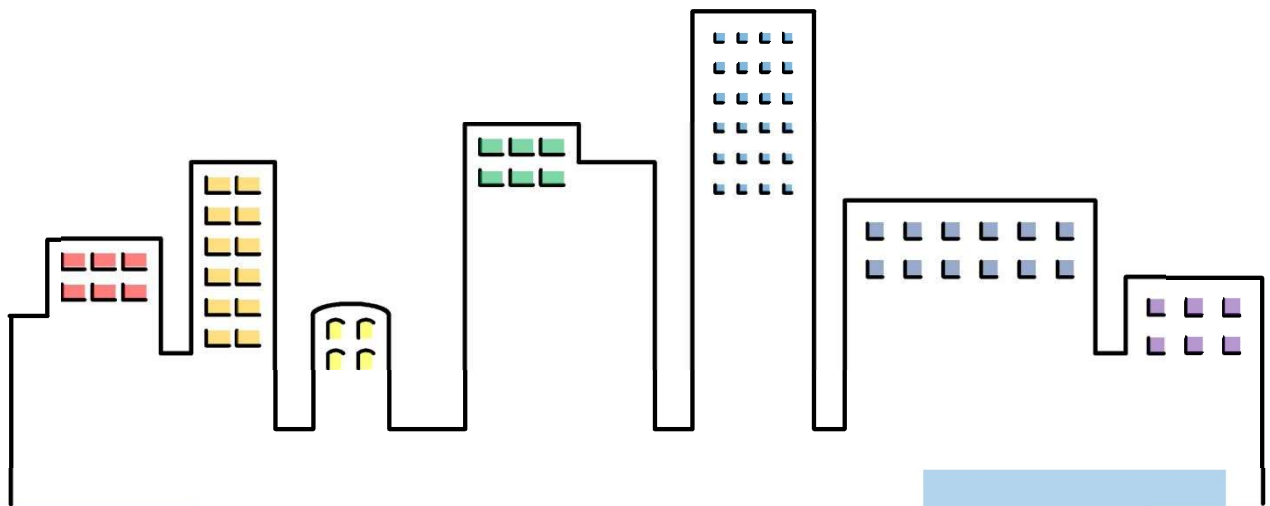


葛飾区マンション管理適正化推進計画



令和5年12月

葛飾区

葛飾区マンション管理適正化推進計画の策定に当たって

葛飾区では、分譲マンションの建設が昭和40年代から始まり、令和4年6月現在の戸数は4万7千戸を超えるまでとなりました。マンションは区民の主要な居住形態の一つであり、地域を構成する重要な要素となっております。一方で、本区の築40年以上の分譲マンションの戸数は6,368戸で全体の13.3%を占めており、今後ますます高齢化が進んでまいります。これらマンションを放置することなく適正に管理することが、居住者及び近隣住民の良好な住環境、生活環境の維持につながってまいります。

しかしながら、分譲マンションを適正に維持管理する上での課題もあります。その一つに、様々な価値観を有する区分所有者が存在することや、住宅、店舗、事務所等の異なる利用形態があることで、修繕等を行う際の意思決定が難航するケースがあります。また、建物の構造や配管・電気設備等に関する技術的な判断の困難さも適正な維持管理の障害になる場合があります。

国におきましては、令和2年にマンションの管理の適正化に関する法律を改正し、令和4年4月に施行しました。この法改正では、地方自治体によるマンション管理適正化推進計画の策定が可能となるとともに、管理計画認定制度の普及や、適切な修繕工事を促す税制などを通じて、マンション長寿命化を推進することとしております。

本区におきましては、国の法改正を踏まえ、令和4年度に区内マンションの実態調査を行い現状と課題を把握した上で、葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会での検討を経て、この度、「葛飾区マンション管理適正化推進計画」を策定しました。今後は、本計画に基づき「管理計画認定制度」の促進をはじめ、外観調査の実施や適正管理への助言等支援に取り組み、区内マンションの管理適正化を推進してまいります。

マンションの管理者や関係者の皆様におかれましても、本計画に定める「葛飾区マンション管理適正化指針」をご理解のうえ、各マンションの管理適正化に向けて本区と協働して取り組んでいただきますよう、よろしくお願いいたします。

最後になりましたが、本計画の策定に際し精力的なご議論をいただきました、「葛飾区マンション管理適正化推進計画策定検討委員会」委員の皆様ならびに貴重なご意見をお寄せいただきました関係者の皆様に厚く御礼申し上げます。

令和5（2023）年12月

葛飾区長 青木克徳



目次

1. 計画の目的等	1
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	2
(3) 計画の対象	2
(4) 計画期間	3
2. マンションに関する現状と課題	4
(1) 区内マンションの現状	4
(2) 区内マンションの分布	6
(3) マンション管理等の状況	7
(4) 課題の整理	13
3. 計画の実現に向けて	15
(1) マンション管理適正化の促進に向けた基本方針等.....	15
(2) 各主体の役割	16
(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための目標.....	18
(4) これまでの区の取組	19
(5) 具体的な施策	21
4. 葛飾区マンション管理適正化指針	25
(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.....	25
(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.....	26
(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.....	29
(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.....	29
別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安	30
別紙2 管理計画の認定の基準.....	31

資料編

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	33
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	33
3. 建物の区分所有等に関する法律	34
4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律	37
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	42
6. 管理計画認定の申請方法	44
7. 用語解説	46

この計画に使用する用語の定義は、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）及び長期修繕計画作成ガイドライン（令和3年9月改訂 国土交通省）の例によります。

1. 計画の目的等

(1) 計画策定の背景と目的

昭和31（1956）年に我が国で初めて民間のマンションが誕生して以降、マンションは都市部において主要な居住形態として国民に定着し、その総戸数は700万戸に到達しようとしています。そして、築40年を超える高経年マンションは、今後も増加していくことが見込まれています。

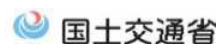
このようなマンションが、適切な維持管理がなされないまま放置されると、区分所有者等の居住環境や周辺の住環境の低下を生じさせるなどの深刻な問題を引き起こす可能性があります。

こうした状況を踏まえ、国は、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」（平成12年法律第149号。以下「法」という。）を改正し、マンションの管理の適正化に向けた取組に関する地方公共団体の権限を強化しました。

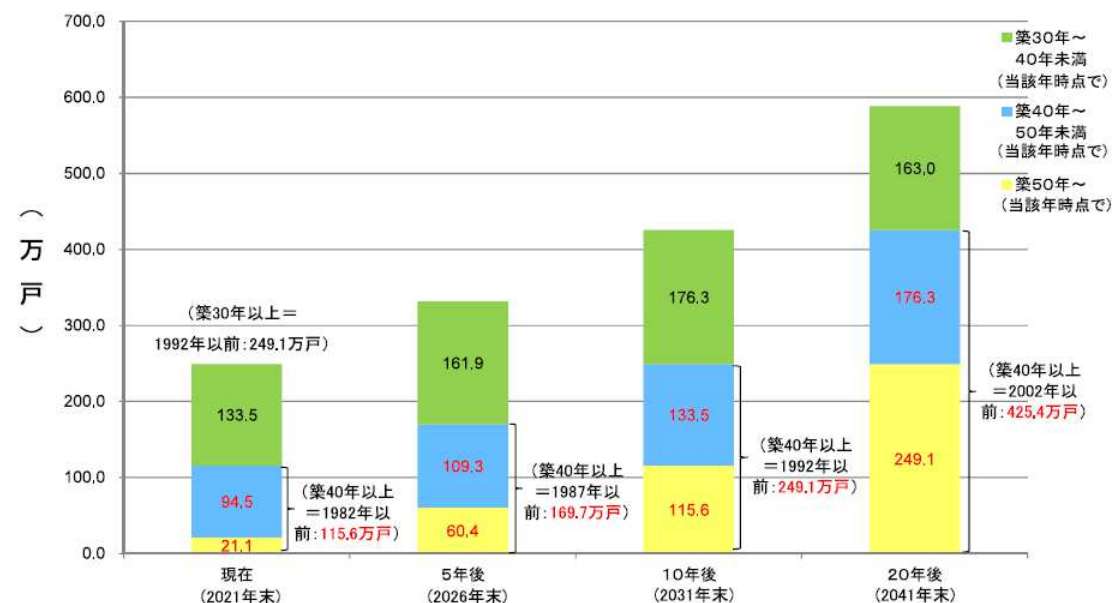
本区においても、今後、高経年マンションの急増が見込まれることから、マンションの適正な維持管理を促進し、管理不全を予防することで、マンションやその周辺地域における良好な住環境を維持するために、区内マンションの管理の適正化を計画的に推進してまいります。

図表1 築後30、40、50年以上の分譲マンション戸数

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

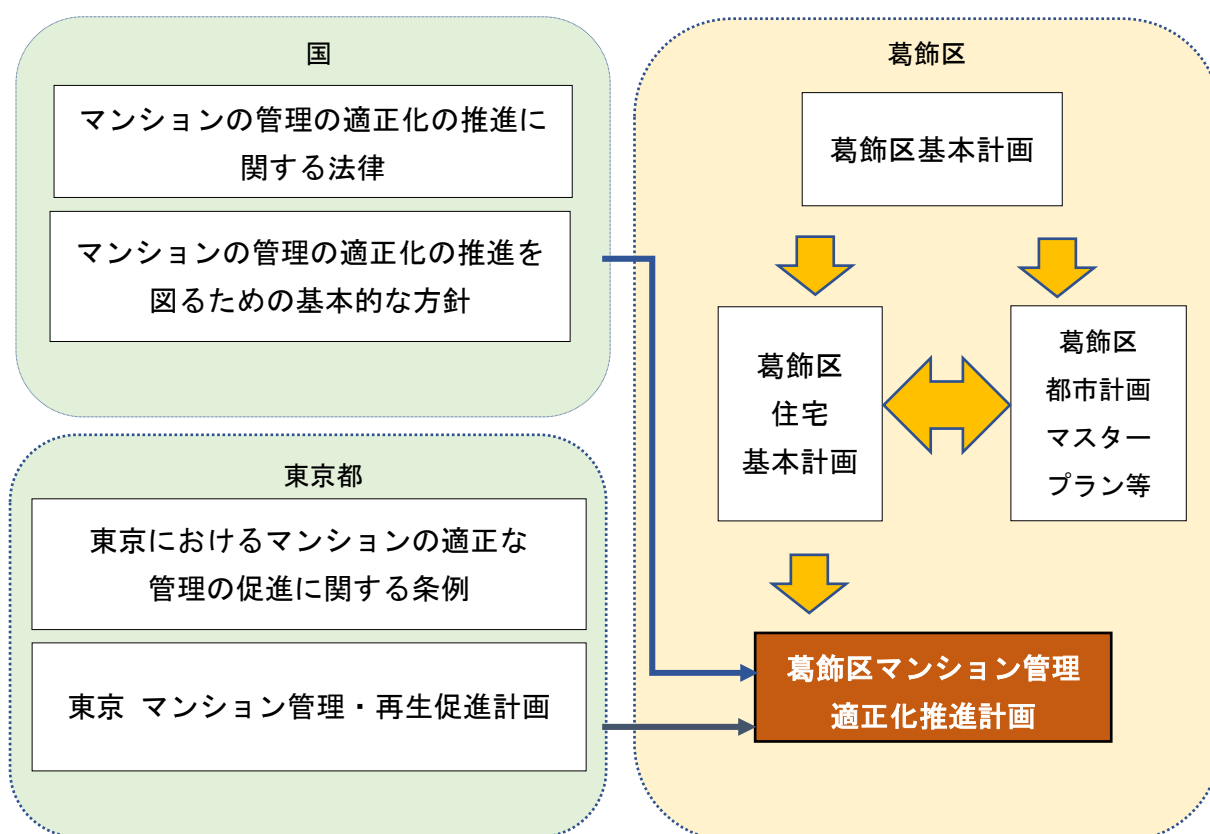
本計画は、法第3条の2及びマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（国土交通省告示第1286号。以下「国の基本方針」という。）に基づき策定するものです。

また、「東京 マンション管理・再生促進計画」、「葛飾区基本計画」、「葛飾区住宅基本計画」等の上位計画や関連計画と整合・連携を図ることとします。

本計画の推進は、下記に掲げるSDGs目標の達成に寄与するものです。



図表2 計画の位置付け



(3) 計画の対象

本計画の対象とするマンションは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号に規定するマンション（分譲マンション）とします。

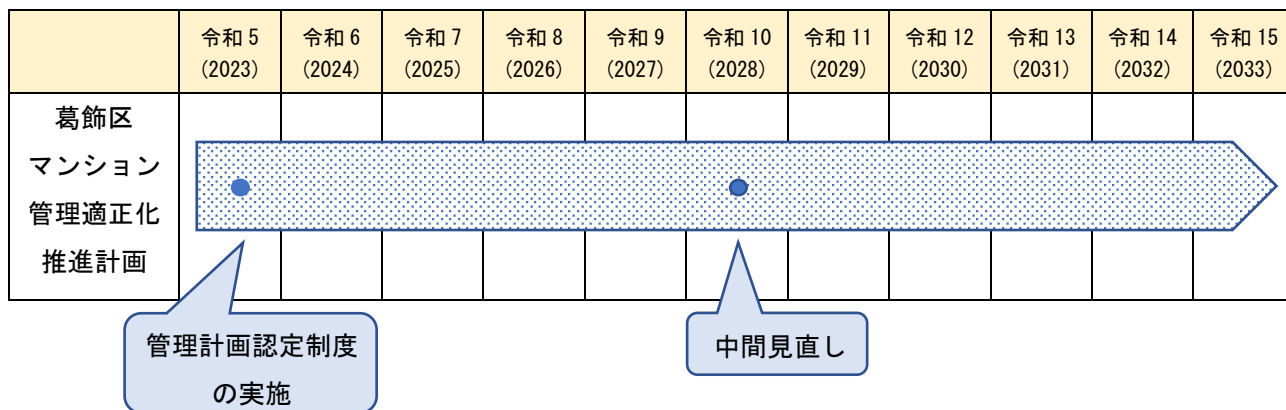
(4) 計画期間

法第3条の2第2項第6号

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、管理計画認定制度の進捗状況、施策の効果検証、法改正、社会情勢の大きな変化等を踏まえ、おおむね5年ごとの見直しを行う予定です。また、改定時には、他の計画（葛飾区住宅基本計画等）との一体化を検討することとします。

図表3 計画期間と予定



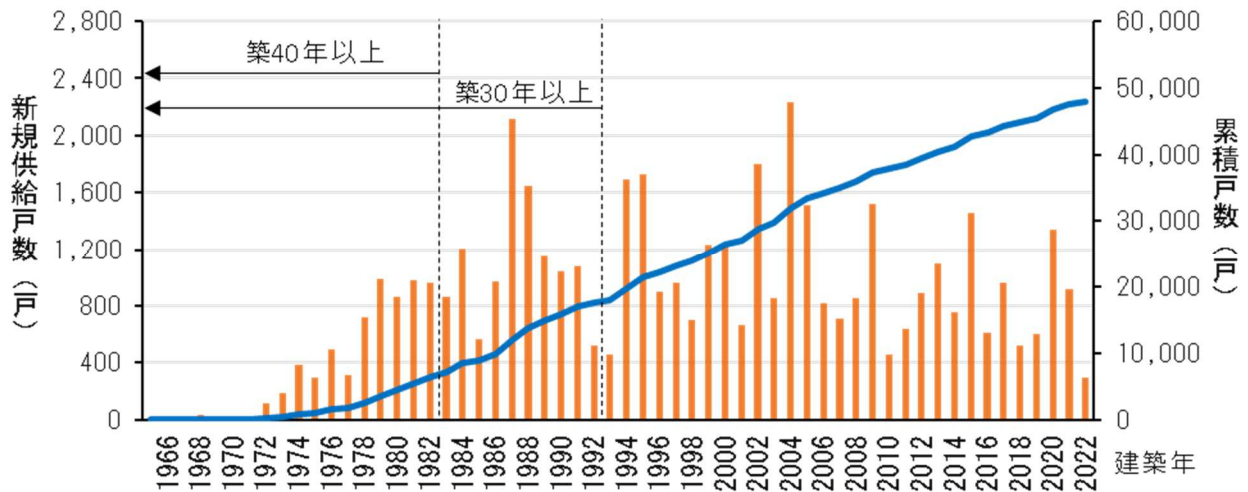
2. マンションに関する現状と課題

(1) 区内マンションの現状

本区では昭和40（1965）年からマンションの供給が始まり、令和4（2022）年6月15日現在で、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戸と急増する見込みです。

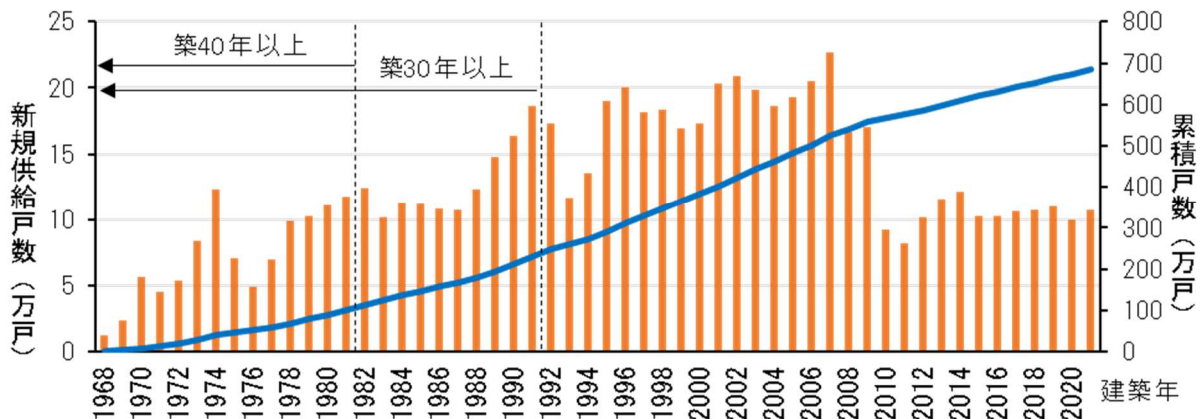
建築後、年数を経たマンションは、賃貸化率及び空き室率が高まる傾向があることから、当該マンションに居住しない区分所有者が増えることが想定されます。その結果、マンション管理への関心が低くなり、管理組合役員の担い手不足、総会の運営や決議が困難になる等、管理組合運営に支障が出る恐れがあります。

図表4 分譲マンションストック戸数（葛飾区）



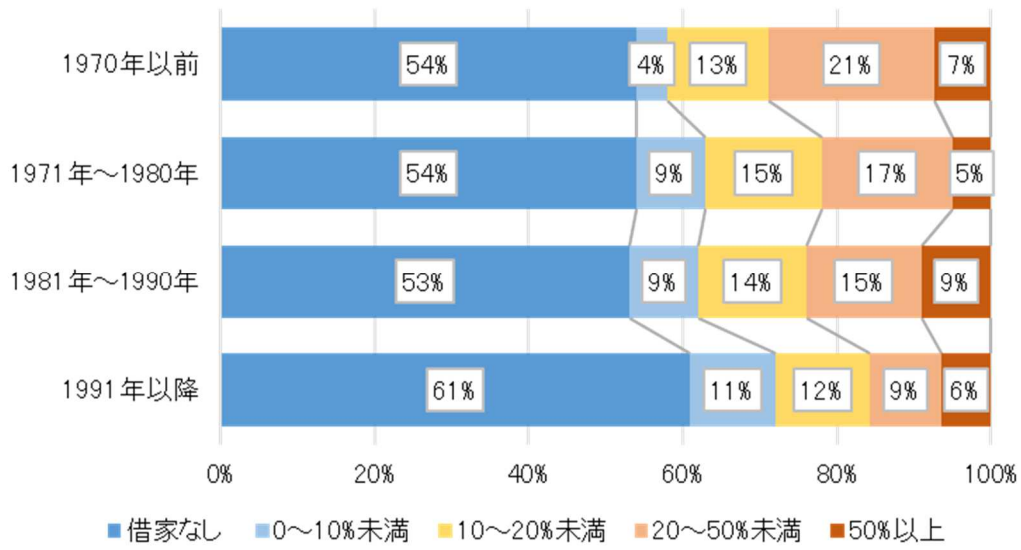
資料：令和4年度マンション実態調査等（令和4（2022）年6月15日現在）

図表5 分譲マンションストック戸数（全国）



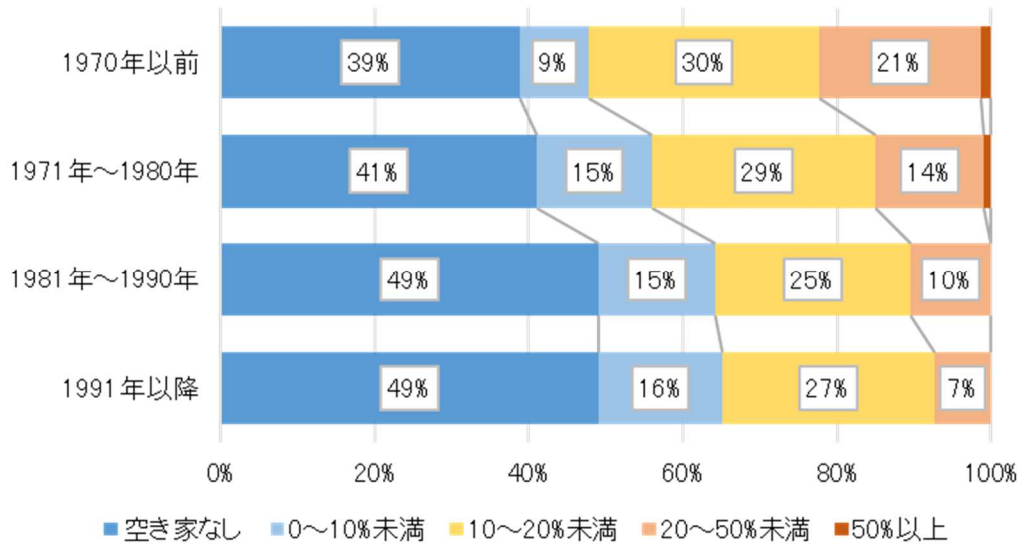
出典：国土交通省「分譲マンションストック戸数」（令和3（2021）年12月末現在）

図表6 建築時期別のマンション内の借家の割合（全国）



出典：平成30年度住宅・土地統計調査

図表7 建築時期別のマンション内の空き家の割合（全国）



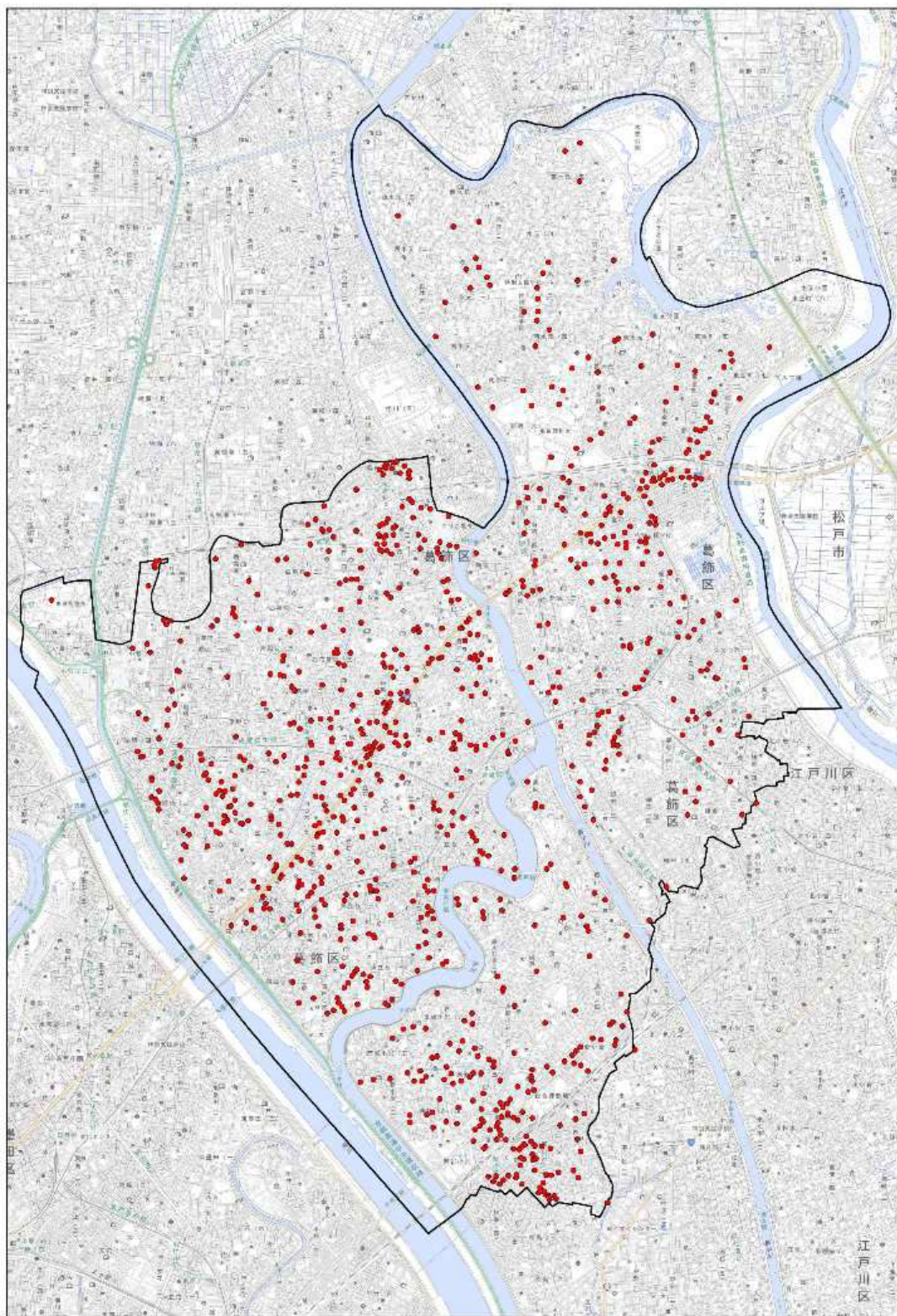
出典：平成30年度住宅・土地統計調査

(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）等に多く建てられています。

また、幹線道路沿いや駅周辺にマンションが分布していることが分かります。

図表 8 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分が6戸以上の区分所有建物）に対して、実態調査を実施しました。

図表9 実態調査の概要

令和4（2022）年度葛飾区分譲マンション実態調査	
調査期間	令和4（2022）年8月～12月
調査対象	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分が6戸以上の区分所有建物）
調査手法	郵送配付・訪問配付 調査対象マンションに調査票を郵送、回答は郵送回収。郵送不着及び回答がないマンションには調査員が調査票を訪問配付、回答は郵送回収。
回答数	358件（回答率38.8%）
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> ■マンションの概要 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション名、戸数、階数、棟数、竣工年など ■マンションの管理運営 <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の総会、役員会、理事会の開催状況 ■マンションの管理規約 <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約の有無及びその内容 ・管理費及び修繕積立金の徴収の有無及びその金額 ■長期修繕計画及び大規模修繕工事の取組 <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の有無及びその内容 ・大規模修繕工事の実施状況 ■マンションの耐震化 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断の実施状況 ■防災への取組 <ul style="list-style-type: none"> ・防災の取組状況 <p style="text-align: right;">など</p>

統計上の注意

- ・各回答の割合（%）は全て小数点以下第2位を四捨五入した数値を表示しています。このため、各合計値の割合は100.0%にならない場合があります。
- ・複数回答の設問においては、各回答の割合（%）の合計は100.0%になりません。

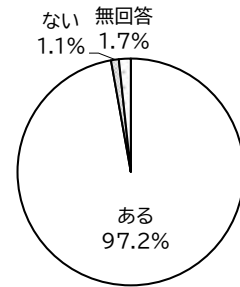
② 調査結果

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

■管理運営状況

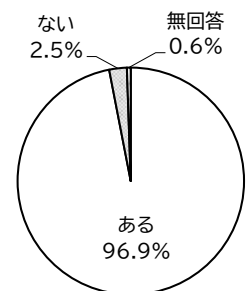
◇管理組合の設置状況 (総数=358 件)

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。



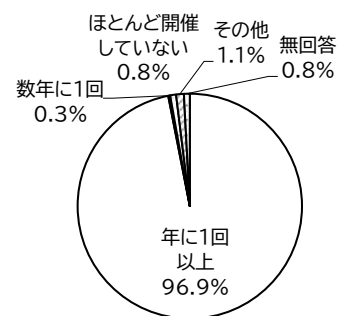
◇管理規約の有無 (総数=358 件)

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。



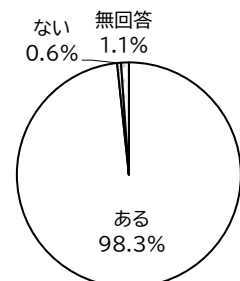
◇総会の開催状況 (総数=358 件)

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。



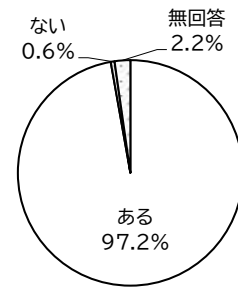
◇管理費の徴収 (総数=358 件)

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）

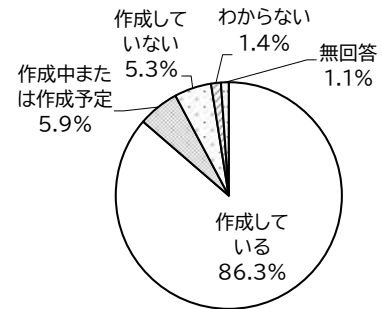
修繕積立金の徴収は、「ある」が348件（97.2%）、「ない」が2件（0.6%）となっています。



■長期修繕計画及び大規模修繕工事の取組

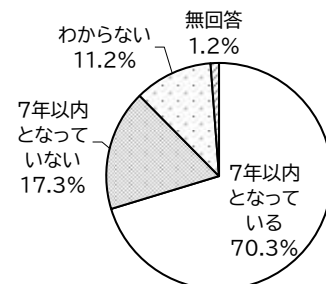
◇長期修繕計画の作成（総数＝358件）

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。



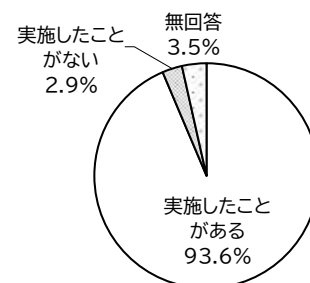
◇長期修繕計画作成・見直しの周期（総数＝長期修繕計画を作成・作成予定の330件）

計画作成・見直しの周期は、「7年以内となっている」が232件（70.3%）と最も多く、次いで「7年以内となっていない」が57件（17.3%）、「わからない」が37件（11.2%）と続いています。



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

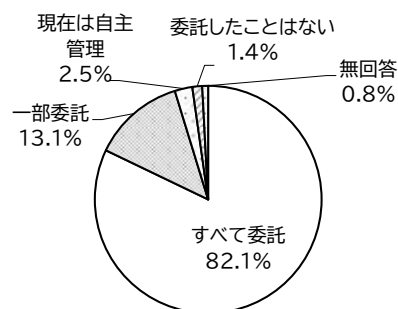
平成21（2009）年以前に建築されたマンションについて、大規模修繕工事の実施状況は、「実施したことがある」が293件（93.6%）と最も多く、次いで「実施したことがない」が9件（2.9%）と続いています。



■ 日常的な管理

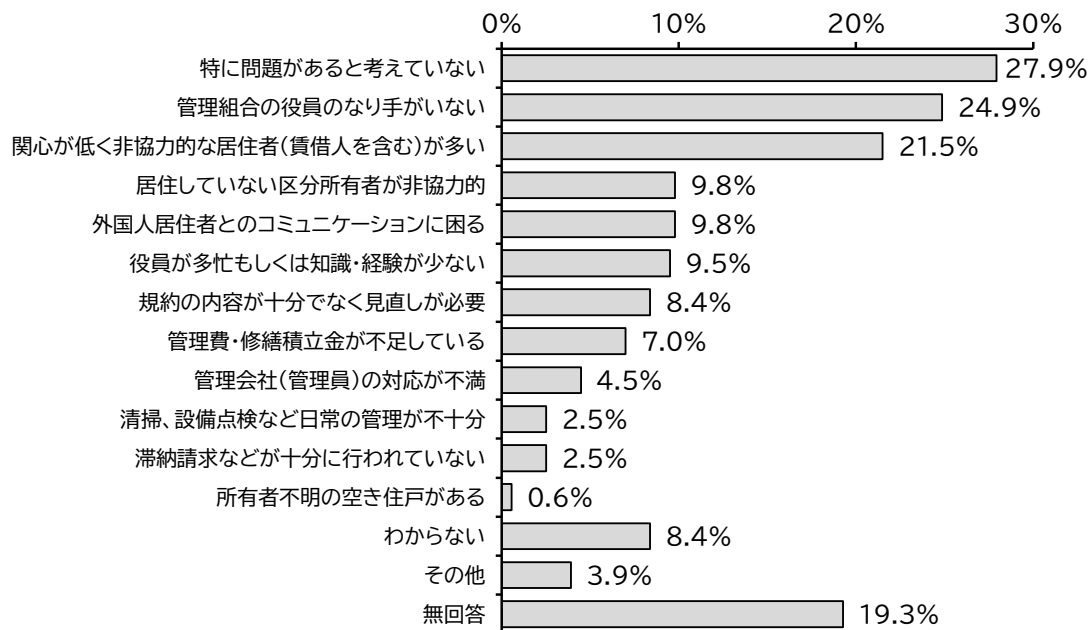
◇ 管理業務の委託状況（総数＝358 件）

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）

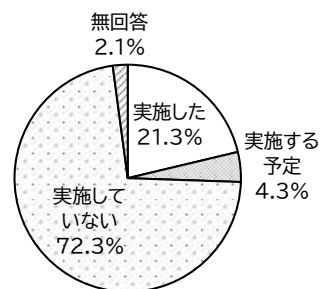
マンションを良好に管理する上で困っていることは、「特に問題があると考えていない」が 100 件（27.9%）と最も多く、次いで「管理組合の役員のなり手がいない」が 89 件（24.9%）、「関心が低く非協力的な居住者（賃借人を含む）が多い」が 77 件（21.5%）と続いています。



■耐震診断・耐震改修等

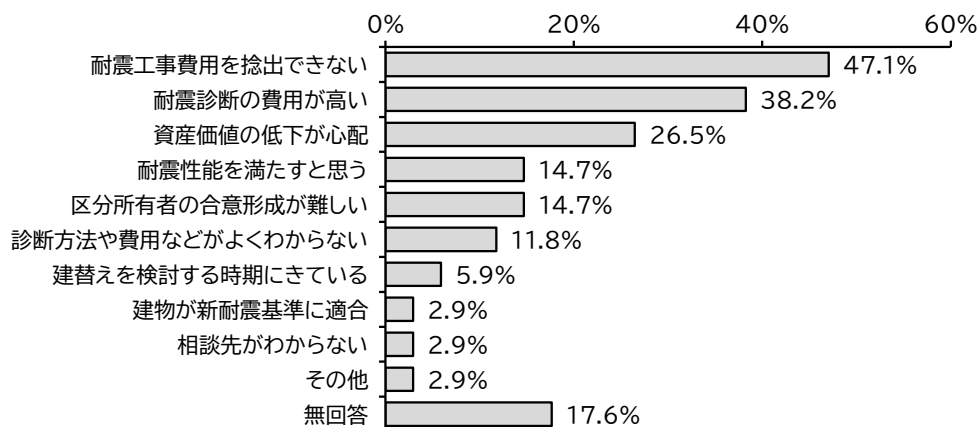
◇耐震診断の実施状況（総数＝昭和 56（1981）年以前に建築された 47 件）

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（おおむ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。



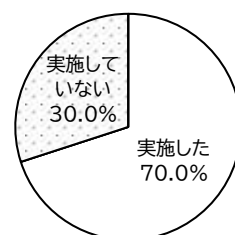
◇耐震診断を実施していない理由（総数＝耐震診断を実施していない 34 件・複数回答）

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）

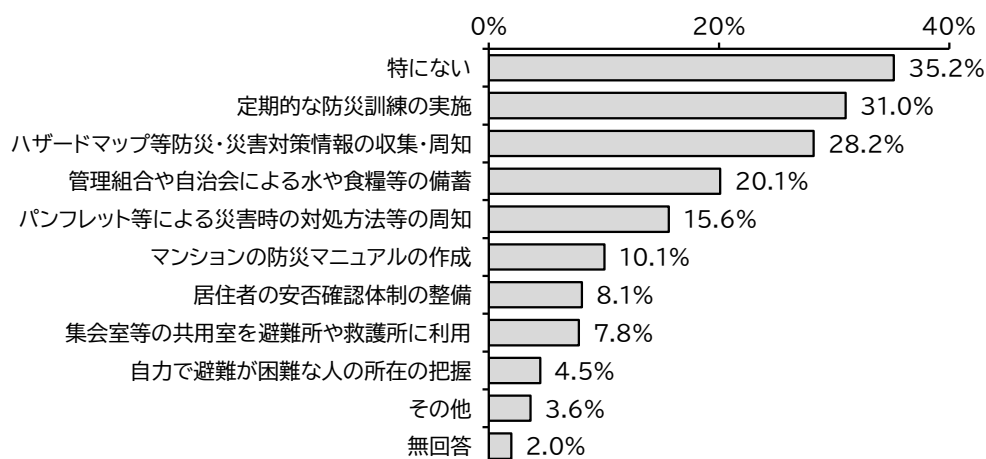
耐震診断を実施したマンションについて、耐震改修工事の実施状況は、「実施した」が 7 件（70.0%）、「実施していない」が 3 件（30.0%）となっています。



■防災対策

◇防災への取組（総数＝358件・複数回答）

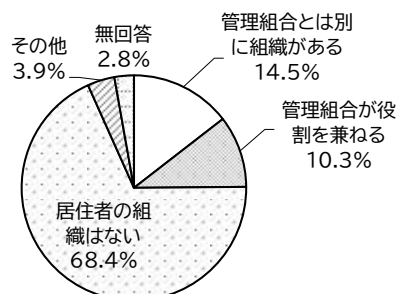
防災への取組については、「特にない」が126件（35.2%）と最も多く、次いで「定期的な防災訓練の実施」が111件（31.0%）、「ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知」が101件（28.2%）、「管理組合や自治会による水や食糧等の備蓄」が72件（20.1%）と続いています。



■居住者の住生活・コミュニティ

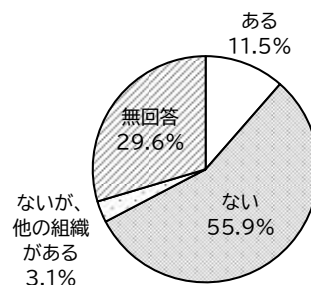
◇管理組合以外の居住者の組織（自治会等）（総数＝358件）

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 建物の高経年化・区分所有者の高齢化の進行

本区のマンション件数を築年数別に集計すると、築40年以上が14.6%、築30年以上40年未満が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件数が40%以上となることを見込まれます。

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。

また、建物修繕では、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。

② 長期修繕計画の作成及び見直し

実態調査では、長期修繕計画を作成していない、適切な見直しをしていないとの回答が、一定数ありました。

マンションの適正管理には、適時適切な修繕が不可欠です。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。また、工事費用は資材価格や人件費等に左右されるため、長期修繕計画は、一定期間ごとに見直すことを前提としています。

図表 10 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		月額専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）

③ マンションの管理に関する認識不足や関心の低さ

実態調査では、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の回答や、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が分からないとの回答が、一部の管理組合からありました。

このことから、マンション管理の重要性に対する認識不足や管理組合運営に対して関心が低いマンションがあると推測されます。

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、管理組合にアンケート調査を行い、管理状況の把握を行いました。今後、本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ためには、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。

<コラム 1>

外部専門家の活用

平成 28 年に改正された標準管理規約において、理事長を含む理事及び監事について、これまで区分所有者に限定していたものを、選択肢として外部の専門家も就任可とする変更が行われました（標準管理規約第 35 条）。その背景には、マンションの高経年化の進行等による管理の困難化やマンションの高層化・大規模化等による管理の高度化・複雑化が進んでいることが挙げられます。

マンション標準管理規約にあるように「理事長は、区分所有法に定める管理者とする」（第 38 条第 2 項）ことが多いのですが、理事や理事長のなり手がいない場合、または再開発マンションで住居部会と店舗部会があり、建物や設備・権利関係等が複雑な場合、あるいはリゾートマンションで区分所有者の多くが遠方に住んでいる場合などに、管理組合の運営に外部の専門家を活用するケースが考えられます。

しかし、マンション管理の主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、区分所有者が主体的に自らの判断で運営することが基本であることを踏まえ、外部専門家の役員就任を判断する必要があります。

外部専門家が管理組合の管理者等に就任する場合には、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を講ず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。

参考文献：国土交通省「外部専門家の活用ガイドライン」

（平成 29（2017）年 6 月）

東京都「マンション管理ガイドブック」

（令和 2（2020）年 3 月）

マンション管理業協会ホームページ

3. 計画の実現に向けて

(1) マンション管理適正化の促進に向けた基本方針等

マンションの管理不全を効果的かつ効率的に予防するため、基本方針を以下のとおり定めます。

基本方針1 管理組合による主体的な取組の促進

マンション管理の主体は、区分所有者で構成される管理組合であるため、区分所有者一人一人がその役割を認識し、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。

管理組合と区分所有者に対して、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、管理組合の体制強化と主体的な取組を促進します。

基本方針2 マンションの管理実態の継続的な把握

マンション管理適正化を推進する施策を効果的に展開し、また、支援が必要なマンションに適切なサービスを届けるためには、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。

すでに実施してい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（平成31年東京都条例第30号。以下「東京都マンション管理条例」という。）に基づく届出制度の活用に加え、民間事業者、専門家等との連携を図り、マンションの管理状況の把握に努めます。

基本方針3 管理状況・築年数に応じた適正管理への支援

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、区から積極的な働きかけを行うアウトリーチ型支援を行い、管理状況改善の支援を行います。適正管理が行われているマンションにも、引き続き、良好な管理が継続できるよう支援を行います。

また、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を行います。

(2) 各主体の役割

管理組合及び区分所有者、マンション管理士及びマンション管理業者等、葛飾区は、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、相互に連携して取組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。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、国及び本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、本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。

③ 葛飾区の役割

区内のマンション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、マンション管理適正化推進センター、一般社団法人東京都マンション管理士会、一般社団法人マンション管理業協会等の関係団体等と連携し、効果的な施策の実施や、管理組合への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、管理の適正化に関する支援に取り組みます。

(3) マンションの管理の適正化の推進を図るための目標

区内のマンション数は、令和4（2022）年6月15日現在で922件、47,939戸あり、築40年以上のマンションは136件、6,368戸で全体の13.3%を占めています。10年後には419件、17,524戸と、今後、高経年のマンションが急増することが予想されます。そこで、次の点に重点をおいてマンションの管理適正化を推進します。

適切な維持管理によるマンション全体の管理水準の底上げと 良好・良質なマンションストックの形成

また、以下の3つの目標を設定します。

目標1 管理計画認定制度の普及

令和4年度から管理計画認定制度が開始しましたが、制度開始から間もないことから、現時点ではマンションの1割の認定取得を目標とし、広報紙や区ホームページ、セミナー等の機会を捉え、管理計画認定制度の周知及び普及を図ります。なお、今後の計画見直しに合わせて目標値を再設定することとします。

目標2 管理状況の把握

管理適正化の推進のために効果的・効率的な施策を展開していくには、各マンションの管理状況から課題を見つけ、支援が必要なマンションに適切なサービスを届けることが求められます。令和4年度に実施した分譲マンション実態調査の未回答マンションを重点対象とし、民間事業者、専門家等との連携を図り、管理状況を把握します。

目標3 アウトリーチ型支援の実施

助言・指導等の基準に該当又は外観調査の結果、管理に課題があるマンションに対し、課題解決に向けた支援制度や相談先の情報提供等を行います。必要に応じて、マンション管理士や建築士の派遣を行います。

(4) これまでの区の取組

これまで本区が行ってきたマンション管理適正化に関する主な取組を紹介します。

① マンション管理セミナー・個別相談会の開催

年に2回程度、区内マンションの区分所有者や居住者を対象としたマンション管理セミナーを実施しています。また、セミナー後には、マンション管理士による個別相談会を実施しています。

**分譲マンションにお住まいの方のための
セミナー・個別相談会**

セミナーでは、大規模修繕工事を数年後に控えた管理組合が主体的な運営・準備を行うための方法やポイントを具体的に解説します。また工事検討時の隣接する管理組合の役割についても役立つ情報です。個別相談会では、マンション管理士が個別に相談に応じます。セミナー、相談会どちらかのみへの参加も可能です。※要申込み

第1部 セミナー ※要申込み
「あなたが主役 マンション大規模修繕工事の進め方」

(一社) 東京都マンション管理士会 葛飾支部

管理組合へのお知らせ・ご案内 (セミナー終了後10分程度)
マンションの管理状況届出制度について、制度概要をご説明します。
※東京都におけるマンションの区分所有制度に関する条例に基づく自治体制度であり、原則50戸以上の区分所有マンションの管理組合が対象となります。

第2部 マンション管理士による個別相談会 ※要申込み

日時	令和元年12月7日(土)
	第1部 午前 9時30分～10時50分
	第2部 午前 11時00分～12時00分

会場 ウィメンズバル2階 視聴覚室 (立石5-27-1)
※駐車場はございませんのでお車での来場にご案内いたします。

参加費 無料 定員 第1部40名(先着順)
第2部 8組(先着順)

お申込み 葛飾区 都市整備部 住環境整備課
☎5654-8529・5654-8352
11月7日(木) 午前9時より電話で受付

**分譲マンションにお住まいの方のための
セミナー・個別相談会**

8/6(土)

事前申込制
参加費無料

お申し込み・お問合せはこちら
葛飾区都市整備部住環境整備課
☎5654-8352 または ☎5654-8529

第1部 セミナー 9:30～10:50 定員25名(先着順)

長期修繕計画の必要性～長期修繕計画を理解しよう～
お金がかかる設備等更新のあり方を考えたいです。

講師 (一社) 東京都マンション管理士会 葛飾支部 支部長

第2部 相談会 11:00～12:00 定員4組(先着順)

マンション管理士が個別事情に応じてアドバイスします。

※新型コロナウイルス感染症予防対策として
会場観覧を避け、換気・アルコール消毒等を行います。手洗いやマスク着用等に協力ください。

**分譲マンションにお住まいの方のための
マンション管理セミナー
個別相談会**

事前申込制
参加費無料

12/3(土)

お申し込み・お問合せはこちら
葛飾区都市整備部住環境整備課
11/7(月) 9:00から受付開始
☎5654-8352
☎5654-8529

第1部 マンション管理セミナー 9:30～10:50 定員25名(先着順)

管理会社との付き合い方 ～ 管理会社との信頼関係の構築

講師 東京都マンション管理アドバイザー

第2部 個別相談会 11:00～12:00 定員4組(先着順)

マンション管理士が個別事情に応じてアドバイスします。

※新型コロナウイルス感染症予防対策として
会場観覧を避け、換気・アルコール消毒等を行います。手洗いやマスク着用等に協力ください。

② マンションアドバイザー派遣制度利用助成

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した管理組合や区分所有者に対して派遣料を助成しています。

③ マンション誕生カード

マンション新築時に、建築主に「マンション誕生カード(敷地面積や階数戸数等の情報を記載)」の提出を依頼しています。マンション誕生カードの情報をもとに、本区のマンション施策の案内を行っています。

④ 東京都マンション管理条例の運用

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して、東京都マンション管理条例が制定されました。都区事務処理特例により管理状況の届出等に関する事務を本区で行っています。届出がないマンションに対して、区の職員とマンション管理士が訪問し、届出のお願いを行っています。

図表 11 東京都マンション管理条例について

項目	内容
制定	平成 31 (2019) 年 3 月
対象・内容	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又はマンションが所在する区市町村への郵送による届出

本区が行っている東京都マンション管理条例の事務

- ・マンション管理状況届出書の受理
- ・未届マンションに対する督促
- ・未届マンションの現地調査、外観調査、ヒアリング
- ・管理不全兆候マンションの調査
- ・助言・指導・勧告

- 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

上記の 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。管理不全兆候マンションの調査を行っています。

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を利用できます。

- 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

(5) 具体的な施策

マンションの管理の適正化を推進するため、基本方針に合わせた各施策を展開します。

法第3条の2第2項第3号

法第3条の2第2項第5号

基本方針 1 管理組合による主体的な取組の促進

① 【新規】管理計画認定

重点施策

管理組合は、自らのマンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、地方公共団体から認定を受けることができるようになりました。本区では本制度の運用を開始するとともに、広報誌やホームページ、リーフレットなどで制度の周知を行います。なお、本区の管理計画認定基準は、31ページの「別紙2 管理計画の認定の基準」とします。

② マンション管理セミナー

マンションの管理の適正化を推進するため、管理組合役員や区分所有者を対象に、管理組合運営に関する基礎知識や、建物の維持管理などについてのセミナーを開催します。セミナー実施回数や開催時間の見直しに加え、WEB会議システムなどの活用などを検討していきます。

③ 【新規】マンション管理組合交流会の検討

管理組合が良好な住環境の保持及び快適なマンション生活を実現するために、管理組合が管理運営に係る知識及び情報を交換し合う場の提供を検討します。

④ マンション個別相談会

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。

⑤ マンションアドバイザー派遣制度利用助成

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」及び「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。

⑥ マンション管理に役立つ情報の発信

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。

⑦ 【新規】マンション計画修繕調査費助成の検討

管理組合が、大規模修繕に計画的に取り組む目的で、建物及び給排水管について劣化調査診断等を実施した場合に、その調査費用の一部を助成することを検討します。

法第3条の2第2項第2号

基本方針2 マンションの管理実態の継続的な把握

① 管理状況の把握

重点施策

東京都マンション管理条例に基づく管理状況の把握を継続的に行い、また、東京都マンション管理条例の届出対象外のマンションの管理状況についても継続した調査により、管理状況を把握します。

② 【新規】マンション外観調査の実施検討

建物の状況が不明なマンションに対しては、外観調査を行うために専門家を派遣することを検討します。調査対象は建築後30年を経過したマンションとします。

③ 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を求めているマンション誕生カードの届出内容の見直しと合わせて、名称も変更します。

基本方針3 管理状況・築年数に応じた適正管理への支援

① 【新規】管理に課題のあるマンションへのアウトリーチ型支援

重点施策

管理状況調査やマンション外観調査等で管理上の課題が判明したマンションに対し施策の案内やマンション管理士等の派遣を行い、課題解決に向けた働きかけを行います。

② 【新規】マンションの管理の適正化のための助言、指導等

管理不全に陥っているマンションに対し、助言、指導等を行います。助言、指導等を行う判断基準は、30ページの「別紙1 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安」とします。

③ 既存ストック再生型優良建築物整備事業

昭和58年以前に新築されたマンションのうち、エレベーターがないなどバリアフリー化されていないマンションに対し、エレベーター設置工事費等の一部助成を行います。

21 ページから 23 ページの本区が今後展開していく施策を以下のように整理します。

図表 12 基本方針と施策及び対象となるマンション一覧

基本方針	施策	マンション分類						新築 マンション
		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 ※1	管理状態 良好	管理に 課題あり ※1	管理状態 良好	管理に 課題あり ※1	
管理組合による主体的な取組の促進 【基本方針1】	①【重点施策】管理計画認定	★	—	★	—	★	—	★※2
	②マンション管理セミナー	☆	☆	☆	☆	☆	☆	—
	③マンション管理組合交流会の検討	☆	☆	☆	☆	☆	☆	—
	④マンション個別相談会	☆	★	☆	★	☆	★	—
	⑤マンションアドバイザー派遣制度 利用助成	★	★	★	★	★	★	—
	⑥マンション管理に役立つ情報の 発信	☆	☆	☆	☆	☆	☆	—
	⑦マンション計画修繕調査費助成の 検討	☆	☆	☆	☆	☆	☆	—
継続的な把握 【基本方針2】	①【重点施策】管理状況の把握	★	★	★	★	★	★	—
	②マンション外観調査の実施検討	—	—	★	★	—	—	—
	③マンション誕生カードの見直し	—	—	—	—	—	—	★
応じた管理状況・築年数への支援 【基本方針3】	①【重点施策】管理に課題のある マンションへのアウトリーチ型 支援	—	—	—	★	—	☆	—
	②マンションの管理の適正化の ための助言、指導等	—	☆	—	☆	—	☆	—
	③既存ストック再生型優良建築物 整備事業	★	—	—	—	—	—	—

※1：30 ページに掲載の助言、指導等の基準に該当するマンション

★：重点的对象

※2：新築マンションが認定を受けられる予備認定

☆：対象

4. 葛飾区マンション管理適正化指針

法第3条の2第2項第4号

本指針は、法第3条第2項第3号の国のマンション管理適正化指針（以下「国の指針」という。）とともに、区内の管理組合等によるマンションの管理の適正化を推進するための基本的な考え方を示すものです。

また、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の基準の目安を別紙1に、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に示すものとします。

なお、本区の指針については、国の指針に準拠するものとします。

（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、問題に際し、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、その意思決定に当たっては、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、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当たっては、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。

助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第5条の2に基づき、本区が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、下表の事項が遵守されていない場合とします。

図表 13 助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

項目	内容
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

管理計画の認定の基準

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、下表の基準のいずれにも適合することとします。

図表 14 管理計画の認定の基準

項目	内容
1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 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総会が年1回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> ④管理規約が作成されていること 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分の立ち入り、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 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（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	<ul style="list-style-type: none"> 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 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 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
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 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 ⑪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 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 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 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 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
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> 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 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

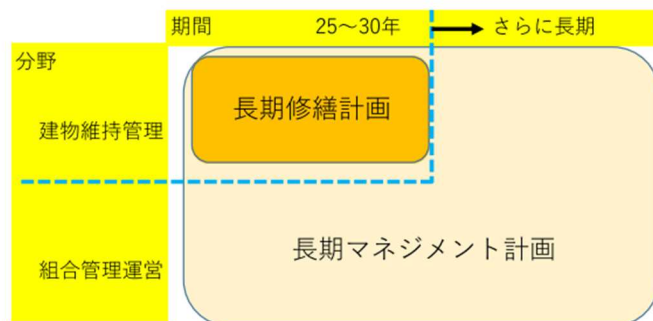
<コラム 2>

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。

図表 15 長期修繕計画と長期マネジメント計画



出典（本文および図）：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）

<コラム 3>

マンション再生の手法

マンションを再生させるための手法には、「改修」、「建替え」、「マンション敷地売却（以下「敷地売却」という。）」があります。

これらの再生手法は、マンションの経年などに応じて、適切に選択、実施していく必要があります。

例えば、一定の築年数が経過したマンションでは、修繕*1と併せて改修*2を行うことで、マンションの性能や機能を建設当初の水準に回復させるだけでなく、現在のマンションに求められる水準まで向上させ、マンションの質や価値を長持ちさせていくことが可能となります。また、相当の築年数が経過し、マンションの性能や機能が著しく低下した場合や、躯体の物理的な寿命が近づいている場合などは、建替えや敷地売却を検討することが考えられます。

出典：東京都「マンション再生ガイドブック」

（令和5（2023）年3月）

*1 修繕・・・劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること

*2 改修・・・劣化などした建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること

資料編

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
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
3. 建物の区分所有等に関する法律
4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律
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
6. 管理計画認定の申請方法
7. 用語解説

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

(敬称略)

選出区分	氏名	所属等
学識経験者	◎中城 康彦	明海大学 不動産学部・教授
	○熊谷 亮平	東京理科大学 工学部 建築学科 准教授
地域団体等	青木 堅治	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 第二ブロック
	江國 智洋	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 葛飾支部
	山岸 正俊	一般社団法人 東京都マンション管理士会 城東支部
	中里 将始	葛飾区自治町会連合会
	津村 寿子	葛飾区民生委員児童委員協議会
区職員	吉田 眞	区職員 都市整備部長
	渡井 和也	区職員 都市整備部 建築課長

◎・・・委員長、○・・・副委員長

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

年月日	内容
令和4（2022）年 8月～12月	■葛飾区分譲マンション実態調査の実施 ・調査対象：922件 （区内の分譲マンション管理組合等） ・回収数：358件（回収率38.8%）
令和5（2023）年 6月16日	■第1回検討委員会 ・課題の整理 ・骨子案の検討
令和5（2023）年 7月28日	■第2回検討委員会 ・素案の検討
令和5（2023）年 10月6日	■第3回検討委員会 ・案の検討
令和5（2023）年 12月15日	■第4回検討委員会 ・最終案の検討

3. 建物の区分所有等に関する法律

建物の区分所有等に関する法律（抜粋）

昭和三十七年 法律第六十九号

（建物の区分所有）

第一条 一棟の建物の構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分は、この法律の定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる。

（定義）

第二条 この法律において「区分所有権」とは、前条に規定する建物の部分（第四条第二項の規定により共用部分とされたものを除く。）を目的とする所有権をいう。

2 この法律において「区分所有者」とは、区分所有権を有する者をいう。

3 この法律において「専有部分」とは、区分所有権の目的たる建物の部分をいう。

4 この法律において「共用部分」とは、専有部分以外の建物の部分、専有部分に属しない建物の附属物及び第四条第二項の規定により共用部分とされた附属の建物をいう。

5 この法律において「建物の敷地」とは、建物が所在する土地及び第五条第一項の規定により建物の敷地とされた土地をいう。

6 この法律において「敷地利用権」とは、専有部分を所有するための建物の敷地に関する権利をいう。

（区分所有者の団体）

第三条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」

という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。

（共用部分）

第四条 数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部の共用に供されるべき建物の部分は、区分所有権の目的とならないものとする。

2 第一条に規定する建物の部分及び附属の建物は、規約により共用部分とすることができる。この場合には、その旨の登記をしなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

（規約による建物の敷地）

第五条 区分所有者が建物及び建物が所在する土地と一体として管理又は使用をする庭、通路その他の土地は、規約により建物の敷地とすることができる。

2 建物が所在する土地が建物の一部の滅失により建物が所在する土地以外の土地となったときは、その土地は、前項の規定により規約で建物の敷地と定められたものとみなす。建物が所在する土地の一部が分割により建物が所在する土地以外の土地となったときも、同様とする。

（区分所有者の権利義務等）

第六条 区分所有者は、建物の保存に有害な行為その他建物の管理又は使用に関し区分所有者の共同の利益に反する行為をしてはならない。

2 区分所有者は、その専有部分又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲内において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。この場合において、他の区分所有者が損害を受けたときは、その償金を支払わなければならない。

3 第一項の規定は、区分所有者以外の専有部分の占有者（以下「占有者」という。）に準用する。

4 民法（明治二十九年法律第八十九号）第二百六十四条の八及び第二百六十四条の十四の規定は、専有部分及び共用部分には適用しない。

（先取特権）

第七条 区分所有者は、共用部分、建物の敷地若しくは共用部分以外の建物の附属施設につき他の区分所有者に対して有する債権又は規約若しくは集会の決議に基づき他の区分所有者に対して有する債権について、債務者の区分所有権（共用部分に関する権利及び敷地利用権を含む。）及び建物に備え付けた動産の上に先取特権を有する。管理者又は管理組合法人がその職務又は業務を行うにつき区分所有者に対して有する債権についても、同様とする。

2 前項の先取特権は、優先権の順位及び効力については、共益費用の先取特権とみなす。

3 民法第三百十九条の規定は、第一項の先取特権に準用する。

（特定承継人の責任）

第八条 前条第一項に規定する債権は、債務者たる区分所有者の特定承継人に対しても行うことができる。

（建物の設置又は保存の瑕疵かしに関する推定）

第九条 建物の設置又は保存に瑕疵かしがあることにより他人に損害を生じたときは、その瑕疵かしは、共用部分の設置又は保存にあるものと推定する。

（区分所有権売渡請求権）

第十条 敷地利用権を有しない区分所有者があるときは、その専有部分の収去を請求する権利を有する者は、その区分所有者に対し、区分所有権を時価で売り渡すべきことを請求することができる。

第二節 共用部分等

（共用部分の共有関係）

第十一条 共用部分は、区分所有者全員の共有に属する。ただし、一部共用部分は、これを共用すべき区分所有者の共有に属する。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。ただし、第二十七条第一項の場合を除いて、区分所有者以外の者を共用部分の所有者と定めることはできない。

3 民法第七十七条の規定は、共用部分には適用しない。

第十二条 共用部分が区分所有者の全員又はその一部の共有に属する場合には、その共用部分の共有については、次条から第十九条までに定めるところによる。

（共用部分の使用）

第十三条 各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる。

（共用部分の持分の割合）

第十四条 各共有者の持分は、その有する専有部分の床面積の割合による。

2 前項の場合において、一部共用部分（附属の建物であるものを除く。）で床面積を有するものがあるときは、その一部共用部分の床面積は、これを共用すべき各区分所有者の専有部分の床面積の割合により配分して、それぞれその区分所有者の専有部分の床面積に算入するものとする。

3 前二項の床面積は、壁その他の区画の内側線で囲まれた部分の水平投影面積による。

4 前三項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

（共用部分の持分の処分）

第十五条 共有者の持分は、その有する専有部分の処分に従う。

2 共有者は、この法律に別段の定めがある場合を除いて、その有する専有部分と分離して持分を処分することができない。

(一部共用部分の管理)

第十六条 一部共用部分の管理のうち、区分所有者全員の利害に係るもの又は第三十一条第二項の規約に定めがあるものは区分所有者全員で、その他のものはこれを共用すべき区分所有者のみで行う。

(共用部分の変更)

第十七条 共用部分の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）は、区分所有者及び議決権の各四分の三以上の多数による集会の決議で決する。ただし、この区分所有者の定数は、規約でその過半数まで減ずることができる。

2 前項の場合において、共用部分の変更が専有部分の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならない。

(共用部分の管理)

第十八条 共用部分の管理に関する事項は、前条の場合を除いて、集会の決議で決する。ただし、保存行為は、各共有者がすることができる。

2 前項の規定は、規約で別段の定めをすることを妨げない。

3 前条第二項の規定は、第一項本文の場合に準用する。

4 共用部分につき損害保険契約をすることは、共用部分の管理に関する事項とみなす。

第十九条以下 略

4. マンションの管理の適正化の推進に関する法律

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

平成十二年 法律第四百四十九号

（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つては、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なとき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、町村であっ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る。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（平成十二年法律第四百四十九号）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おいては、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（市又は第四百四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つては、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。

第三章 管理計画の認定等

(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。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 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、法人であっ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ものと認めら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った者は、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。

第四章 マンション管理士

第一節 資格

第六条 マンション管理士試験（以下この章において「試験」という。）に合格した者は、マンション管理士となる資格を有する。

第七条以下 略

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

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（抜粋）

平成三十一年三月二十九日 条例第三〇号

（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。

第二条から第四条 （略）

（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。

第六条から第十四条 （略）

（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。

第十六条 (略)

(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つ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。

第十九条以下 略

6. 管理計画認定の申請方法

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

マンション管理組合の管理者等

3) 申請までの流れ

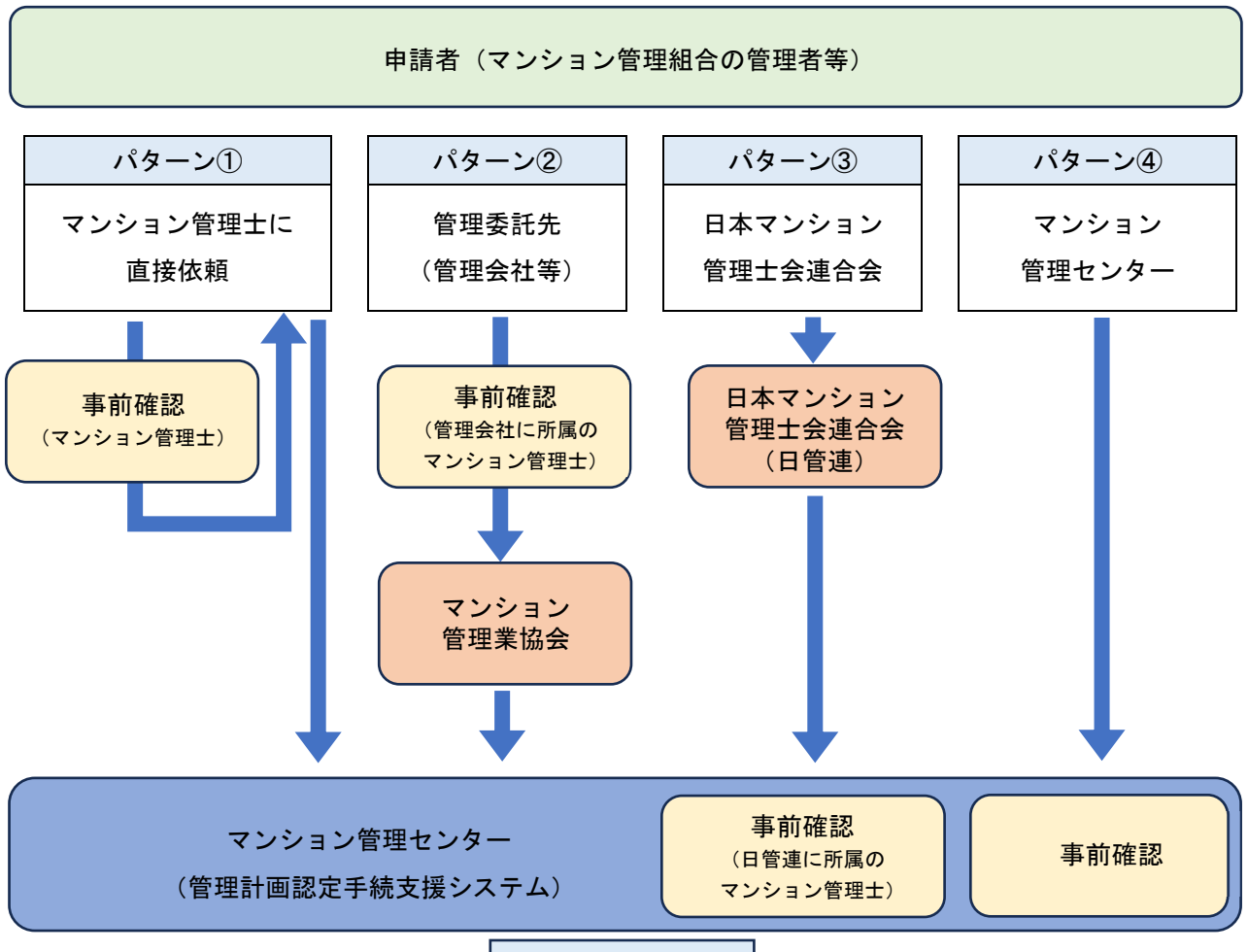
No.	手順	主な内容
1	総会で認定申請の合意	認定を申請することについて、総会で合意を得ます。
2	事前確認依頼	区への認定申請の前に、マンション管理士や管理会社等に認定基準を満たしていることを確認してもらいます（事前確認）。
3	「事前確認適合証」の取得	マンション管理センターの管理計画認定手続支援システムから「事前確認適合証」を取得します。
4	葛飾区への認定申請	「事前確認適合証」の取得後、「管理計画認定手続支援システム」から、葛飾区へ認定申請を行います。
5	管理計画認定・公表	区は申請者に認定通知書を発行し、マンション管理センターへ認定情報を提供します。認定されたマンションはマンション管理センターのホームページで公表されます。

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

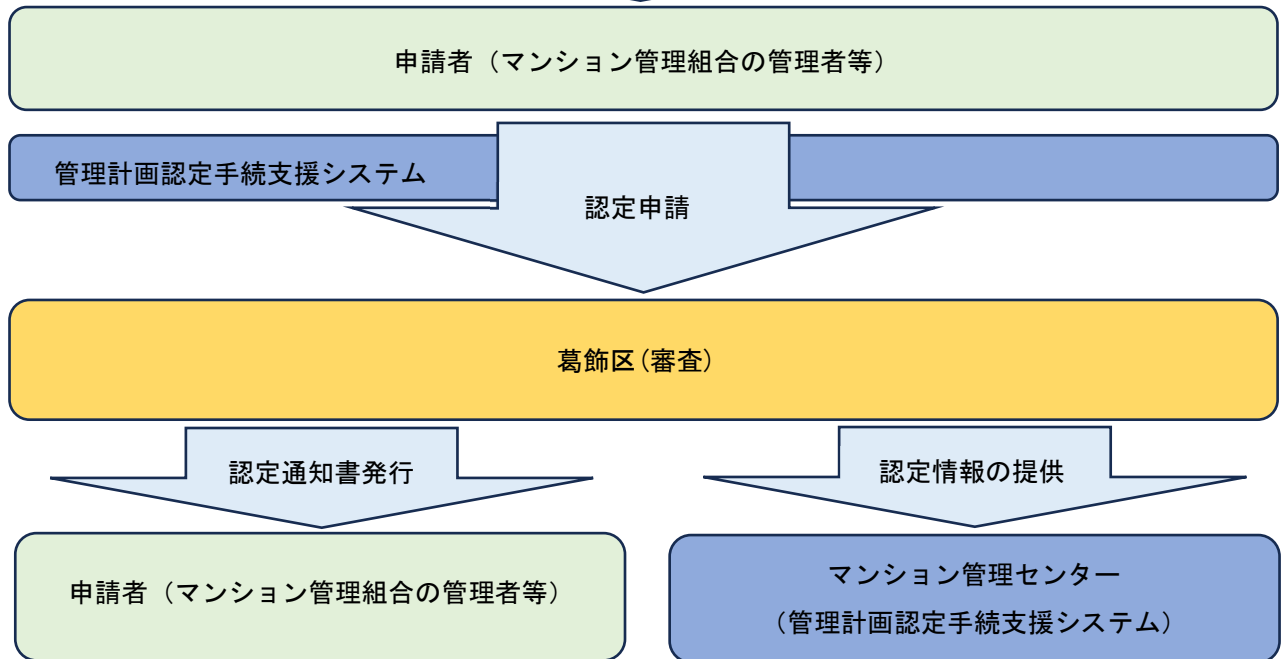
No.	依頼先	同時申請できる評価制度
①	マンション管理士（管理会社に所属するマンション管理士を含む）	—
②	管理委託先（マンション管理業協会に属している管理会社等）	マンション管理適正評価制度
③	日本マンション管理士会連合会	マンション管理適正化診断サービス
④	マンション管理センター	—

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
(事前確認適合証)



(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)

7. 用語解説

【か行】	
管理規約	区分所有法第30条第1項に規定する建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定める、マンション管理の最高自治規範のこと。
管理組合	区分所有法第3条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。
管理計画認定制度	マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体（市区及び都道府県）が、修繕や管理方法、資金計画、管理組合の運営状況などの一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する仕組みのこと。
管理者等	マンション管理適正化法第2条第4号に規定する管理者又は管理組合法人に置かれた理事のこと。
共用部分	区分所有者全員の持ちものである。エントランスやエレベーター、ゲストルームなど。
区分所有者	区分所有法第2条第2項に規定される、区分所有権を有する者。区分所有権とは、同法第2条第1項に規定されており、1棟の建物が構造上2つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権のこと。
【さ行】	
修繕積立金	将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていく積立金のこと。
専有部分	区分所有権の目的たる建物の部分。主に、床や壁、天井、窓に囲まれた空間。
総会	区分所有法第3条に規定する集会で、管理組合の最高意思決定機関のこと。
【た行】	
大規模修繕	一定周期で行われるマンションの外壁塗装や屋上防水などの計画修繕又は改修を含むような大規模工事のこと。
耐震基準	建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく、建築する建物が最低限満たすべき地震への耐性基準。昭和56年6月1日に導入された現行の耐震基準を新耐震基準という。新耐震基準は、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目安としたもの。昭和56年6月に改正される前の耐震基準のことを旧耐震基準いう。

耐震診断	既存建築物の地震に対する安全性を評価すること。
宅地建物取引士	宅地建物取引業法に基づき定められている国家資格者。宅地建物取引業者が行う、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の取引に対して、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に法に定める事務を行う、不動産取引の専門家である。
建替え等	建替え又は敷地売却もしくは敷地分割のこと。敷地分割は、団地型のマンションにおいて、一部の住棟を残しながら、その他の棟の建替えや敷地を売却することを目的として行うもの。
長期修繕計画	将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成する計画のこと。
都市計画マスタープラン	「都市計画法」に基づき、都市計画区域マスタープラン等に即して定める、市区町村の都市計画の基本的な方針のこと。
【は行】	
ハザードマップ	洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域及び避難地・避難路等が記載されている地図のこと。葛飾区では河川洪水などのハザードマップを作成している。
【ま行】	
マンション管理士	マンション管理適正化法に基づき定められている国家資格者。マンション管理組合の運営や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とする専門家である。
マンション管理適正化指針	<p>国が定めたマンション管理適正化指針と、その指針をもとに都道府県等が作成する都道府県等マンション管理適正化指針がある。国の指針は、マンション管理適正化法第3条第2項第3号に規定される、管理組合によるマンション管理の適正化に関して定められたもの。管理組合や区分所有者等が留意すべき事項等を示すとともに、地方公共団体が管理組合の管理者に対して、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を規定している。</p> <p>都道府県等はマンション管理適正化計画を作成し、その計画において、国のマンション管理適正化指針をもとに、区域内を対象とした都道府県等マンション管理適正化指針を定め、助言、指導等を行う場合の判断基準の目安や、管理計画を認定する際の基準を追加することができる。</p>
マンション誕生カード	葛飾区独自の制度で、マンションの建設年次や建物の構造のほか、管理会社など維持管理についての情報を記載したもの。マンションの竣工後に、建築主に提出を依頼している。
【ら行】	
理事	管理組合において、管理規約に基づいて区分所有者の中から選任される役員。理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。

葛飾区マンション管理適正化推進計画

令和 5（2023）年度～令和 15（2033）年度

編集：葛飾区都市整備部住環境整備課

〒124-8555 東京都葛飾区立石 5-13-1

電話：03-3695-1111（代表） <https://www.city.katsushika.lg.jp/>