

参 考 资 料

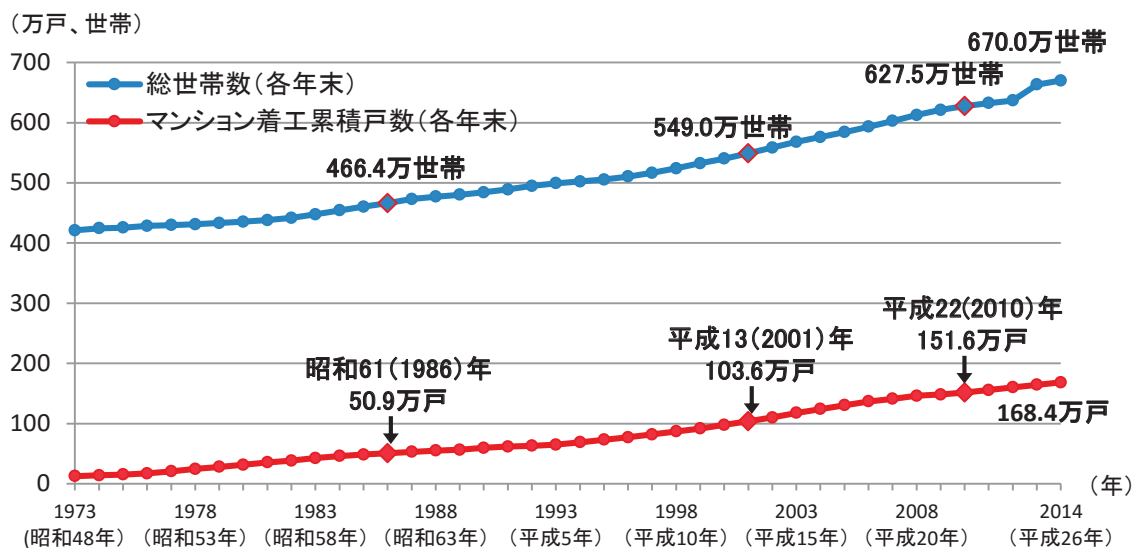
(目 次)

1	関連データ	75
(1)	マンションストックの状況	75
図1	都内総世帯数とマンション戸数の推移	75
図2	旧耐震基準マンションの分布(用途地域別)	75
図3	団地型マンションの状況	76
(2)	マンション市場の状況	76
図4	住宅着工戸数及び総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移	76
図5	マンション供給戸数の地域別割合の推移	77
図6	既存住宅の平均成約価格の推移	77
図7	マンション購入時に重視した事項	78
図8	マンション購入の際に必要なと考える管理に関する情報	78
(3)	マンションの管理等の状況	79
図9	管理組合の有無	79
図10	管理規約の有無	80
図11	総会の開催状況	81
図12	役員会・理事会の開催状況	82
図13	管理費等滞納の住戸の有無(全国)	83
図14	日常管理の問題	84
図15	管理委託の状況	85
図16	管理者の選任状況(全国)	86
図17	専門家の活用状況(全国)	87
図18	長期修繕計画の有無	88
図19	設計図書等の保管状況	89
図20	保管している設計図書の種類	90
図21	設計図書の保管方法	90
図22	修繕履歴の保管状況(全国)	91
(4)	マンションの建替えの状況	92
図23	都道府県別建替え実績	92
図24	都内区市別建替え実績	92
図25	建替え事例の分析	93
図26	建替えの検討状況(旧耐震基準のマンション)	94
(5)	マンションの耐震化の状況	95
図27	耐震診断の実施状況	95
図28	耐震改修の実施状況	96
2	マンション管理ガイドライン	97

1 関連データ

(1) マンションストックの状況

図1 都内総世帯数とマンション戸数の推移

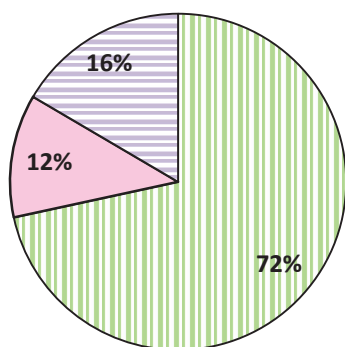


(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局住宅着工統計/東京都都市整備局

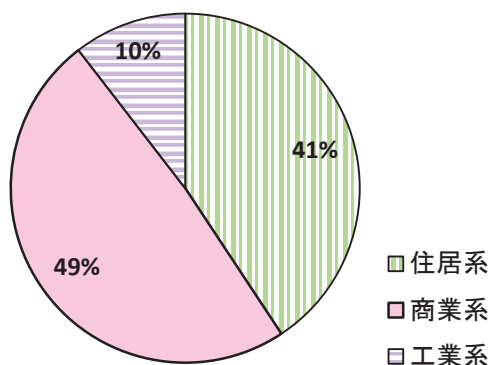
図2 旧耐震基準マンションの分布(用途地域別)

	一低層	二低層	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
指定区域面積 (km ²)	410.5	7.7	191.3	36.3	115.7	20.8	14.9	58.5	73.4	145.1	25.9	13.3
旧耐震マンション (棟)	643	31	1,487	398	1,313	407	188	1,821	3,537	1,075	74	0
マンション密度 (棟/km ²)	1.6	4.0	7.8	11.0	11.3	19.6	12.6	31.2	48.2	7.4	2.9	0

指定区域面積の割合



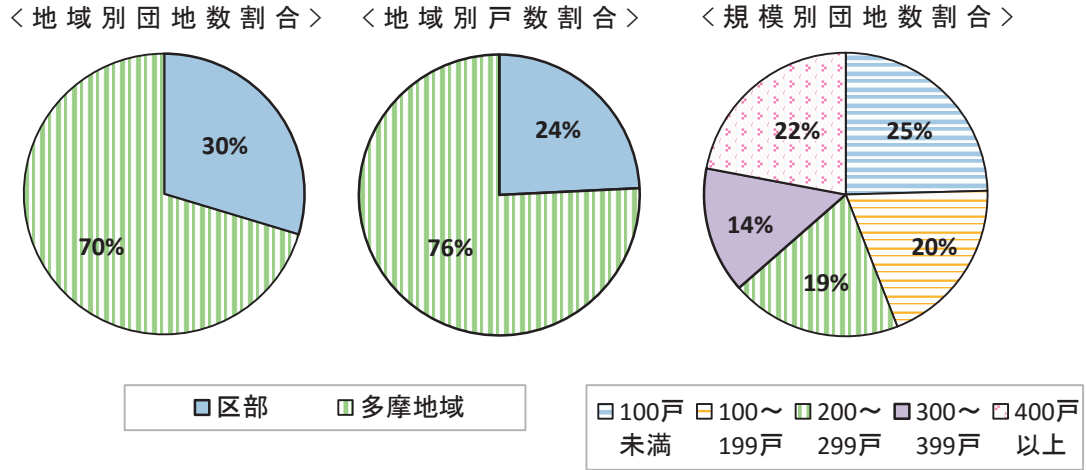
旧耐震マンション棟数の割合



(資料) 平成25年度東京都都市整備局調査による

図3 団地型マンションの状況

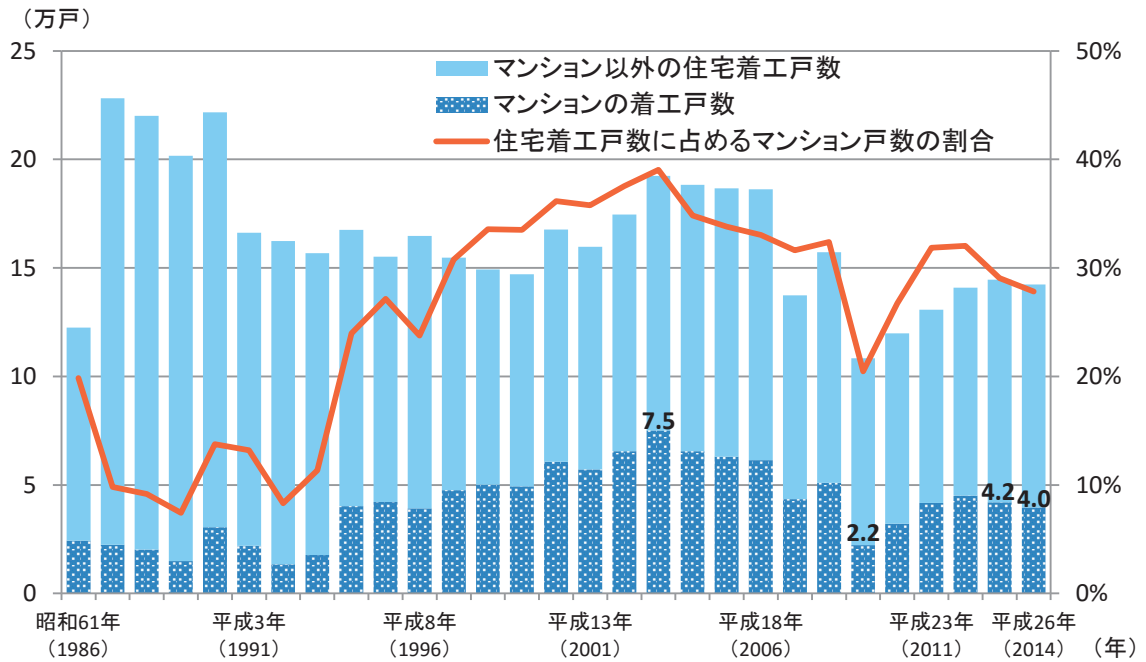
(調査対象) 旧公団・公社が分譲した旧耐震基準の団地型マンション(約120団地、約35,000戸)



(資料) 平成25年度東京都都市整備局調査による

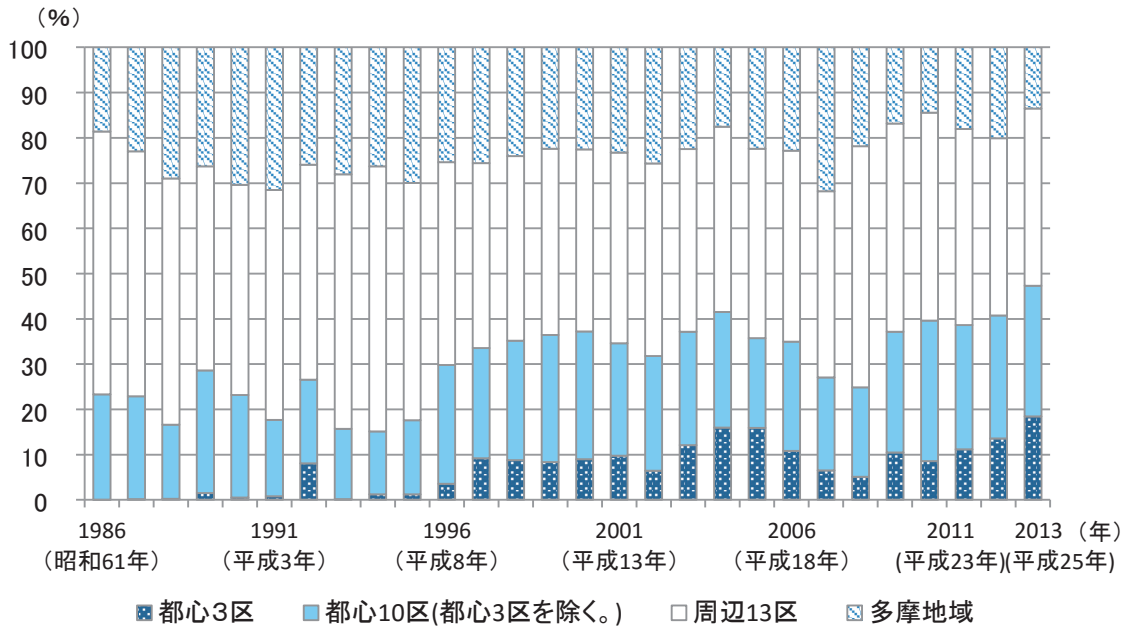
(2) マンション市場の状況

図4 住宅着工戸数及び総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移



(資料) 住宅着工統計/東京都都市整備局

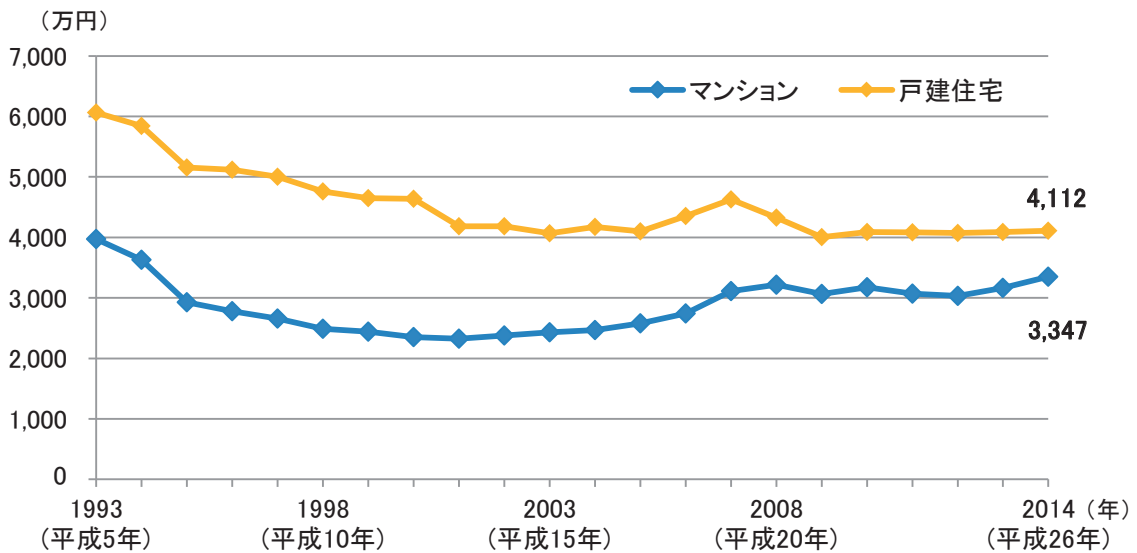
図5 マンション供給戸数の地域別割合の推移



都心3区:千代田区、中央区、港区
 都心10区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) 全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所

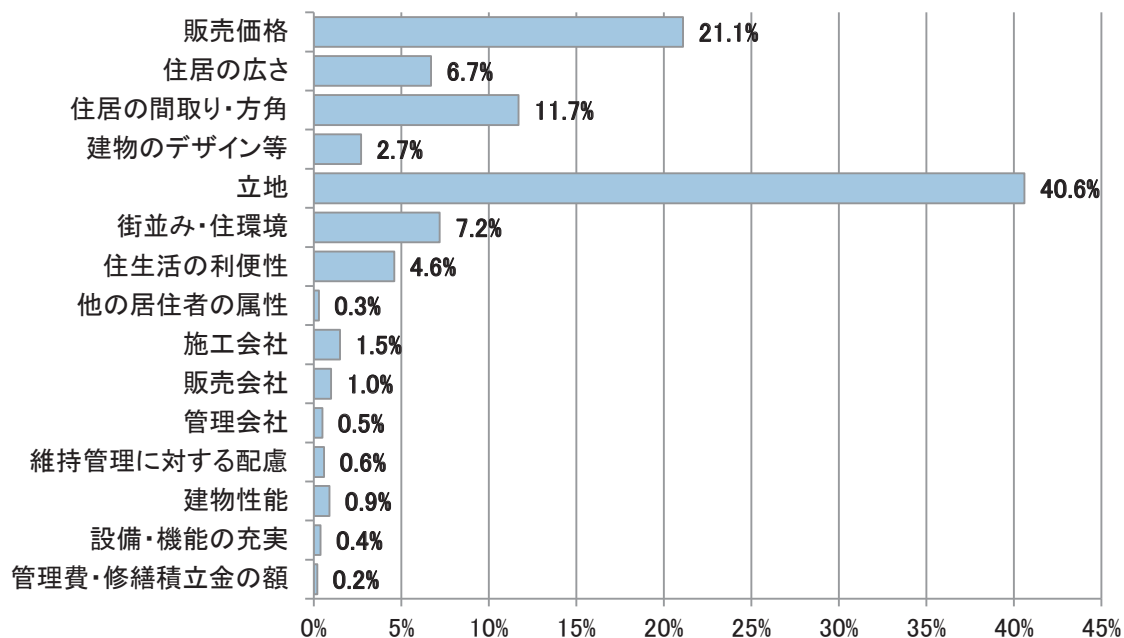
図6 既存住宅の平均成約価格の推移



(資料) (公財) 東日本不動産流通機構

図7 マンション購入時に重視した事項

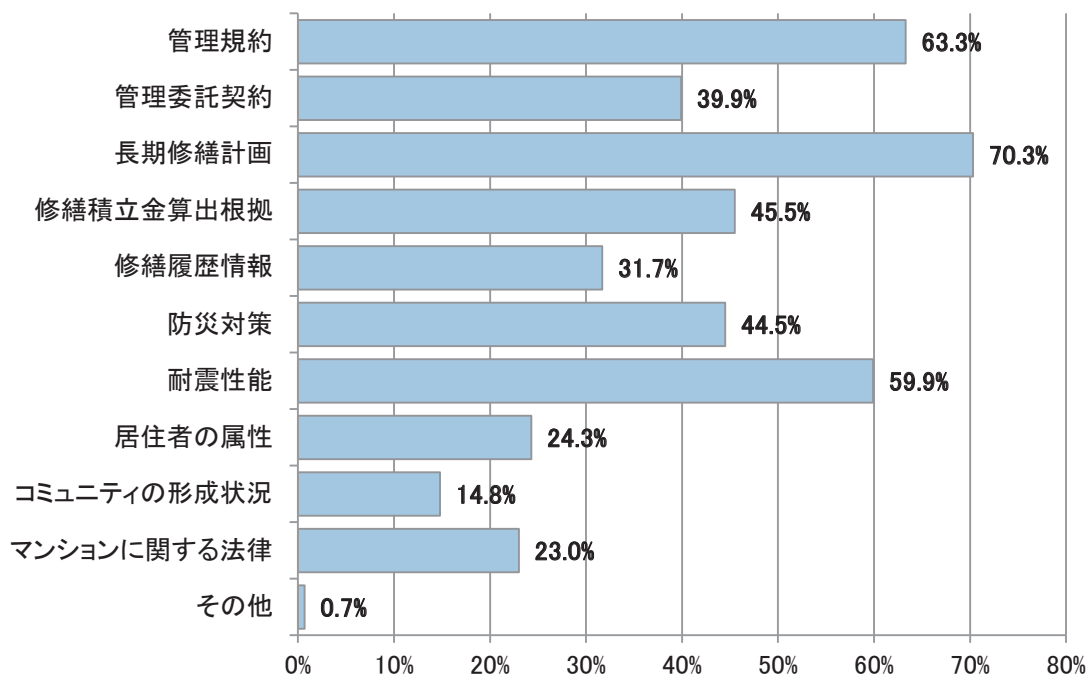
(注) インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。



(資料) マンション施策に関する検討調査 (H22) / 東京都都市整備局

図8 マンション購入の際に必要なと考える管理に関する情報

(注) インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。

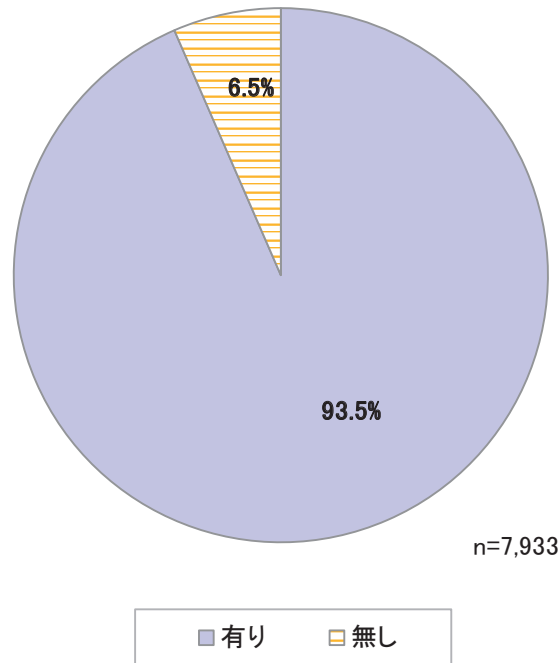


(資料) マンション施策に関する検討調査 (H22) / 東京都都市整備局

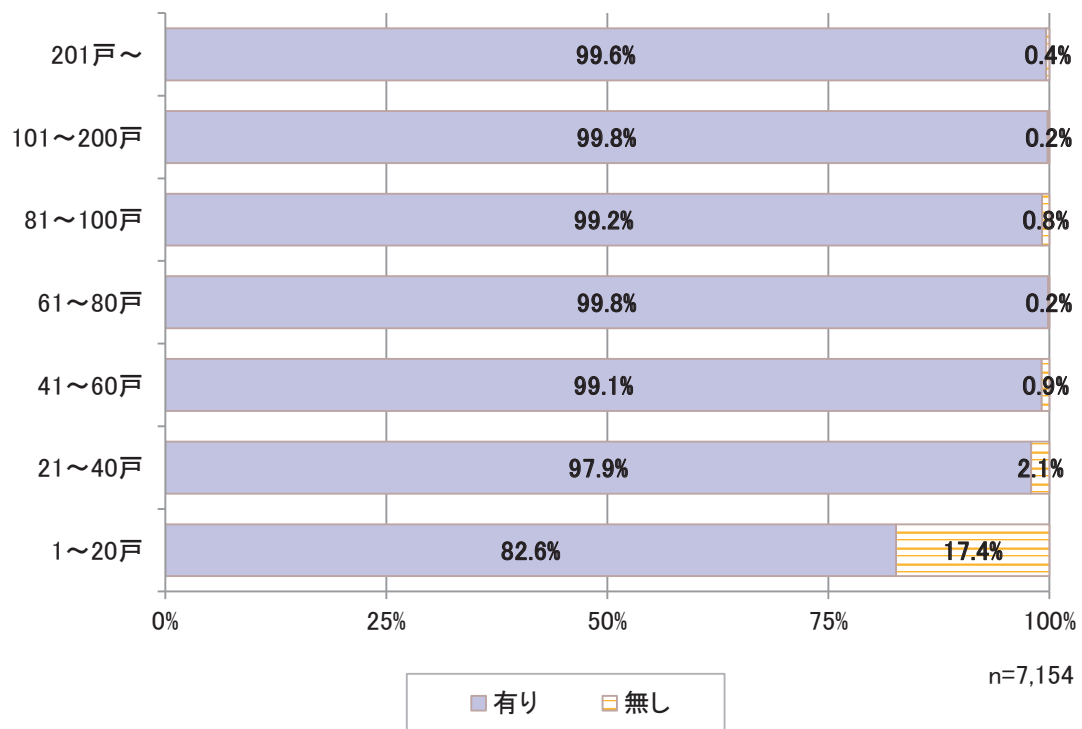
(3) マンションの管理等の状況

図9 管理組合の有無

(全体)



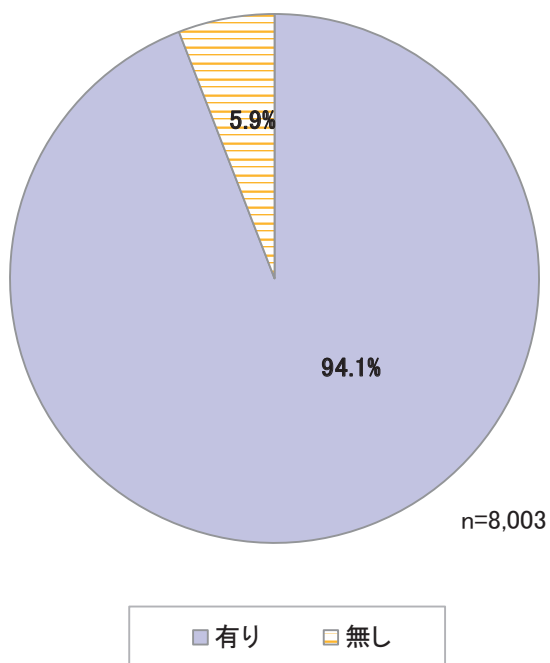
(戸数別)



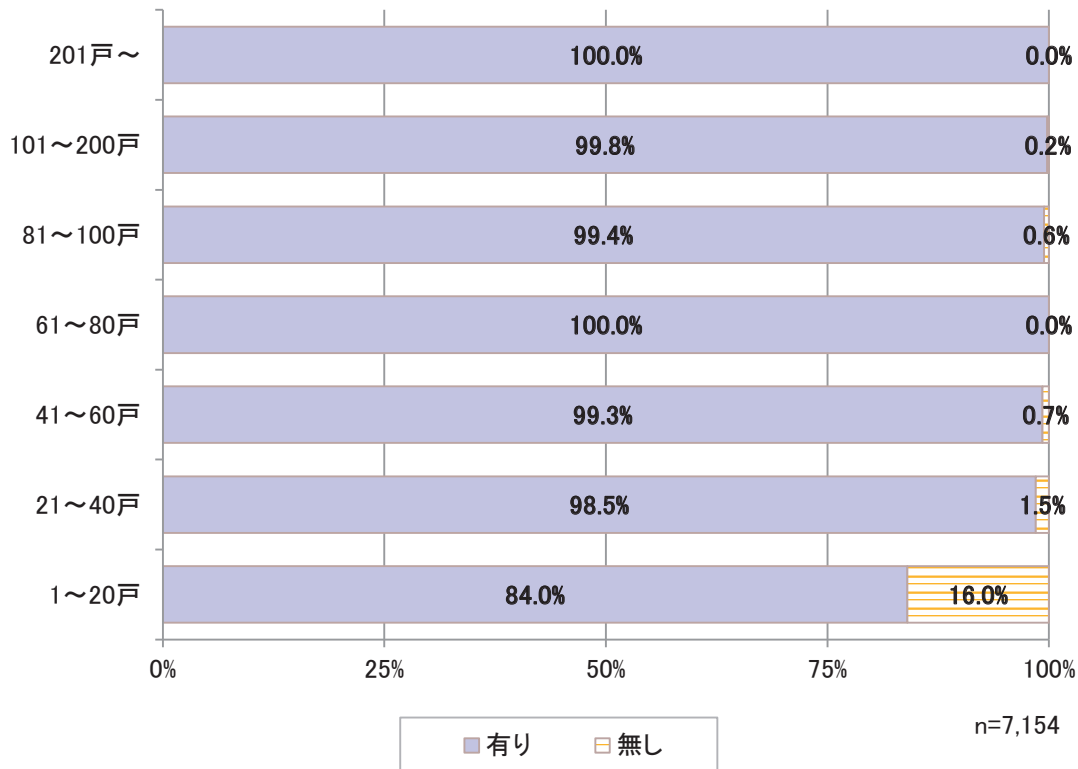
(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

図10 管理規約の有無

(全体)



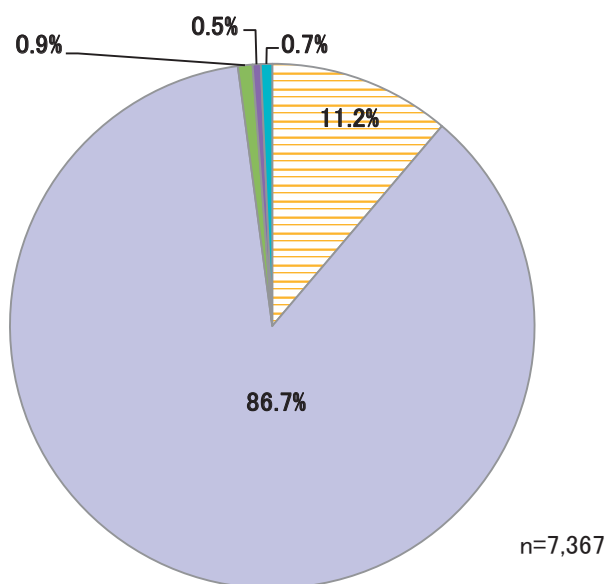
(戸数別)



(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

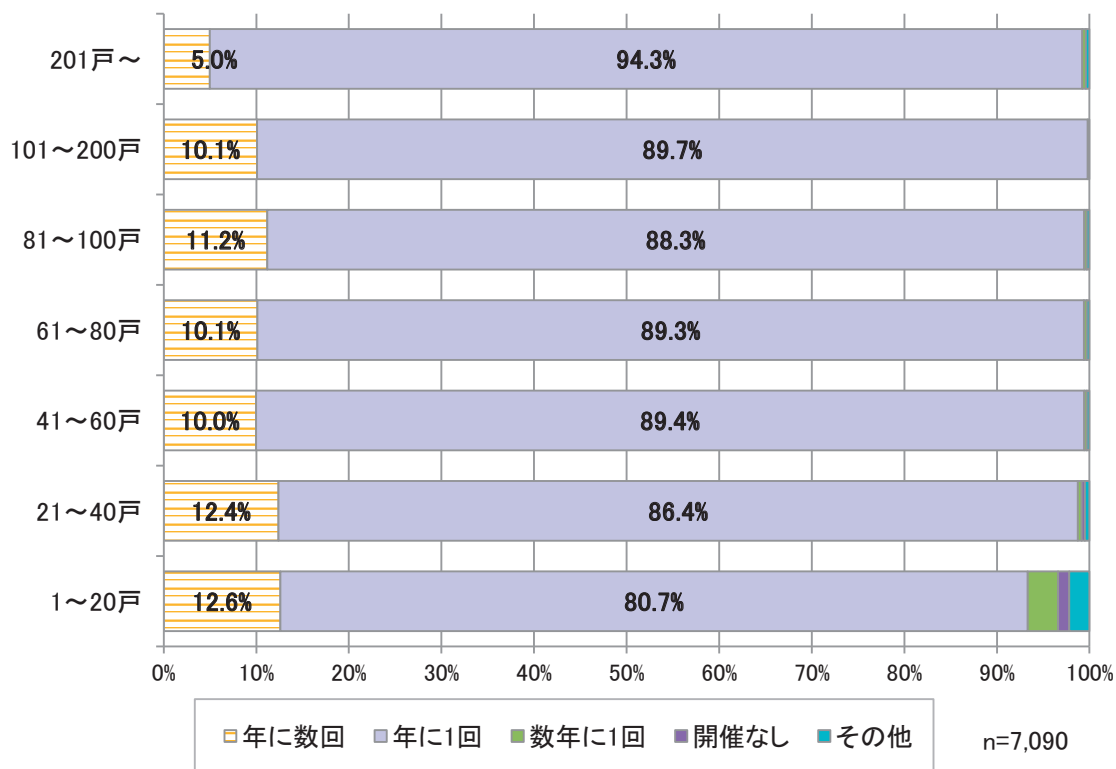
図11 総会の開催状況

(全体)



年に数回
 年に1回
 数年に1回
 開催なし
 その他

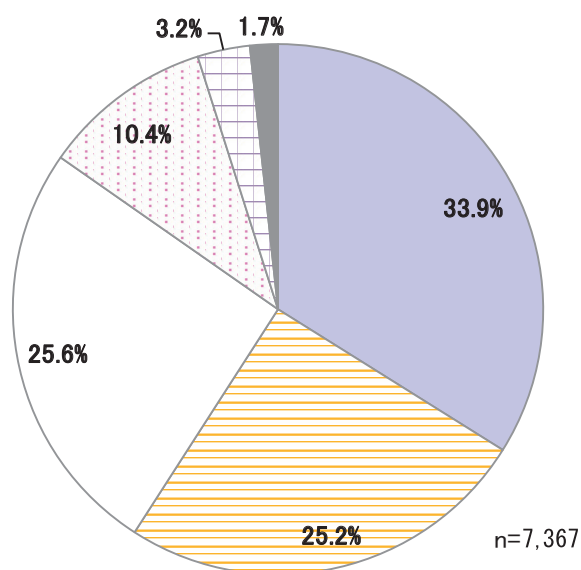
(戸数別)



(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

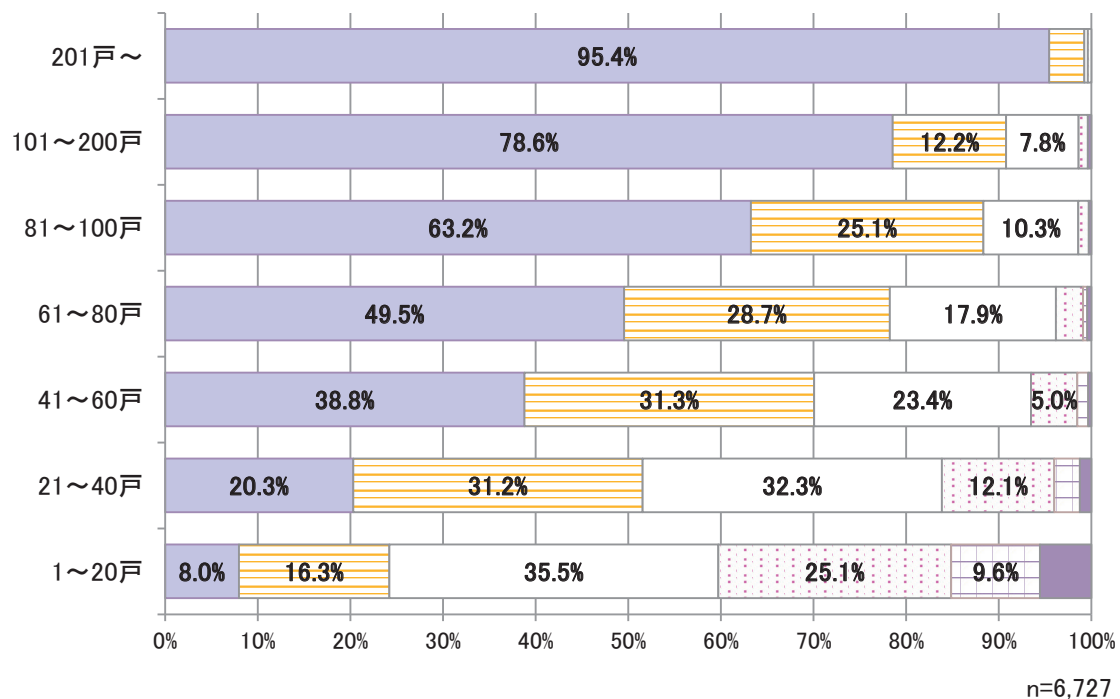
図12 役員会・理事会の開催状況

(全体)



■月に1回 ■2か月に1回 □数か月に1回 □年に1回 □ほとんど開催していない ■組織なし

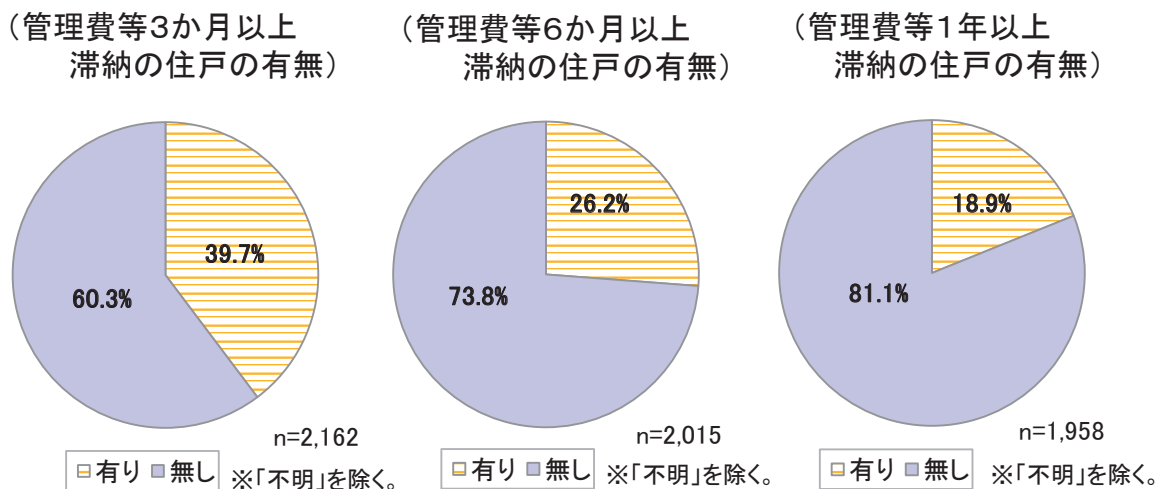
(戸数別)



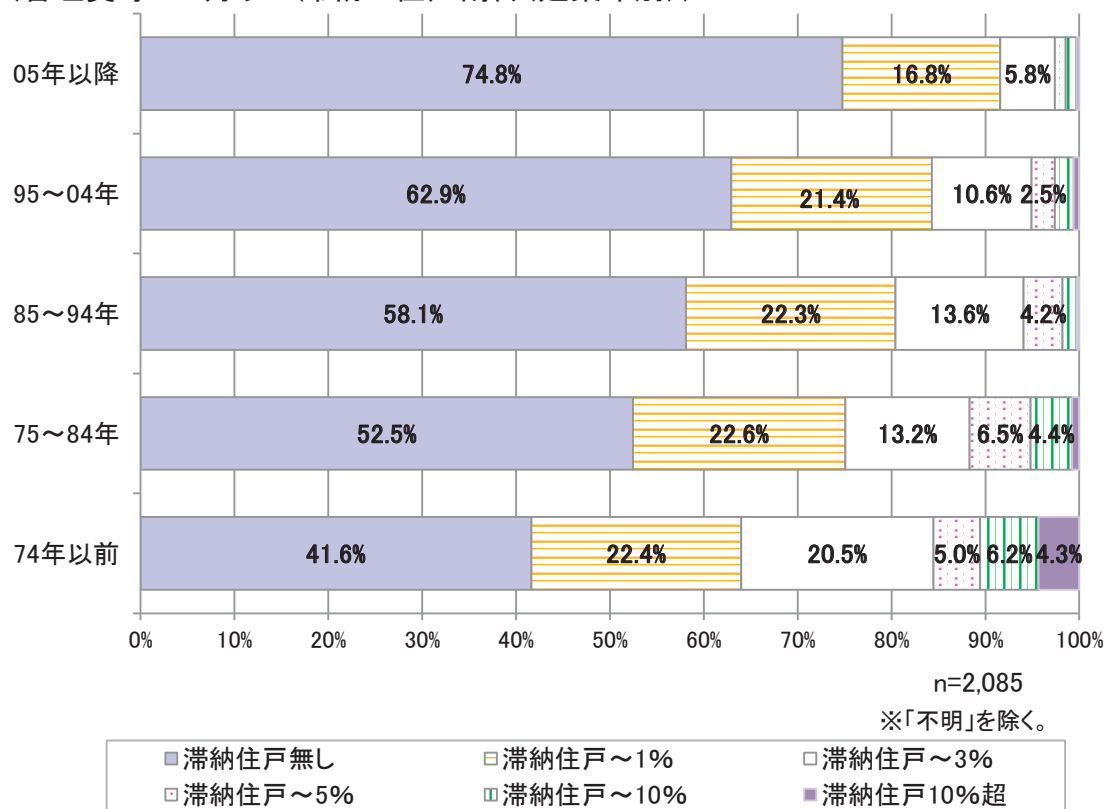
■月に1回 ■2か月に1回 □数か月に1回 □年に1回 □ほとんど開催していない ■組織なし

(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

図13 管理費等滞納の住戸の有無(全国)

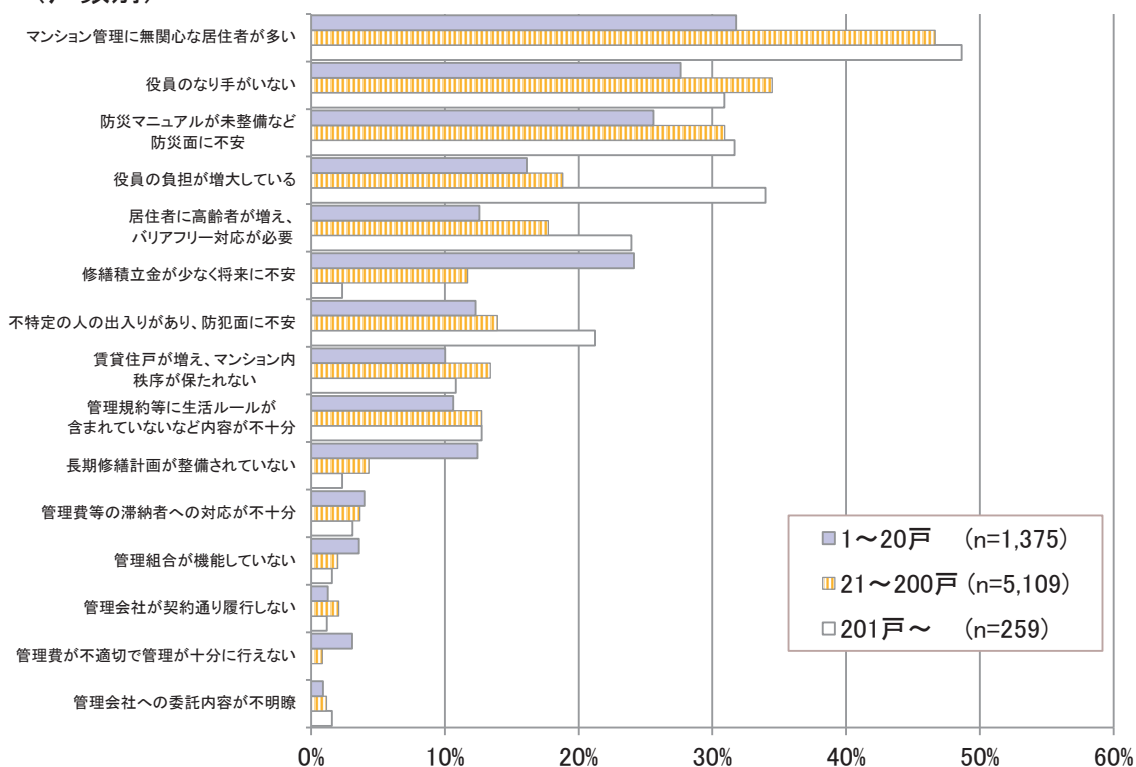


(管理費等3か月以上滞納の住戸割合(建築年別))

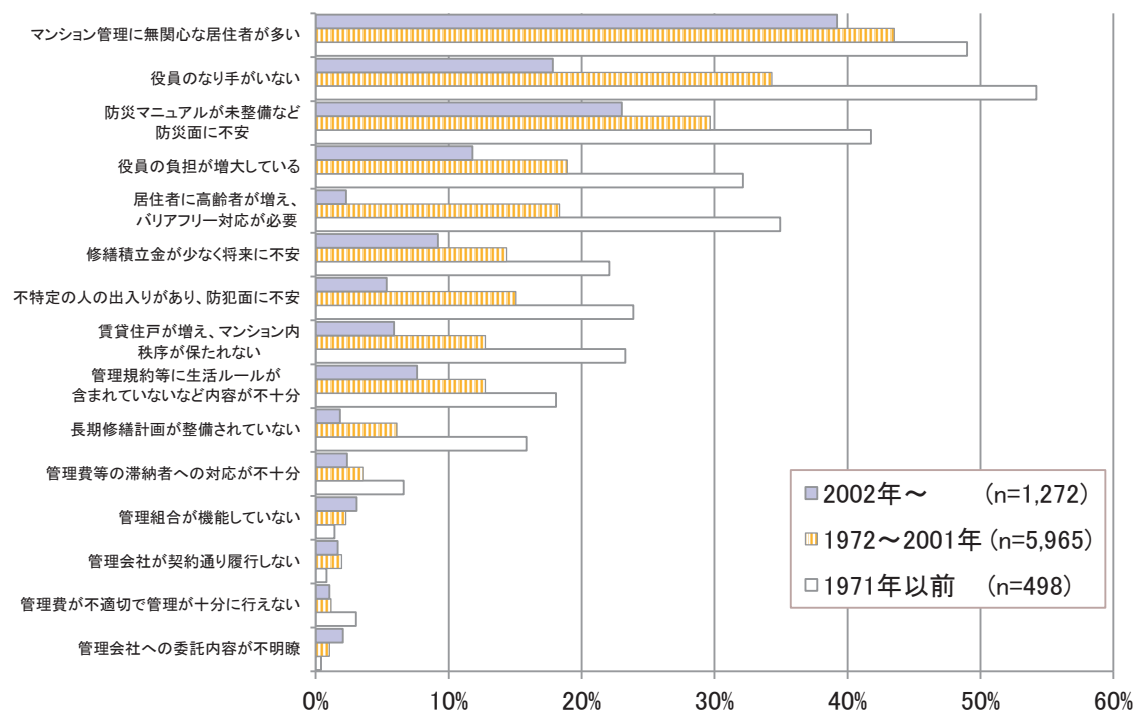


(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

図14 日常管理の問題
(戸数別)



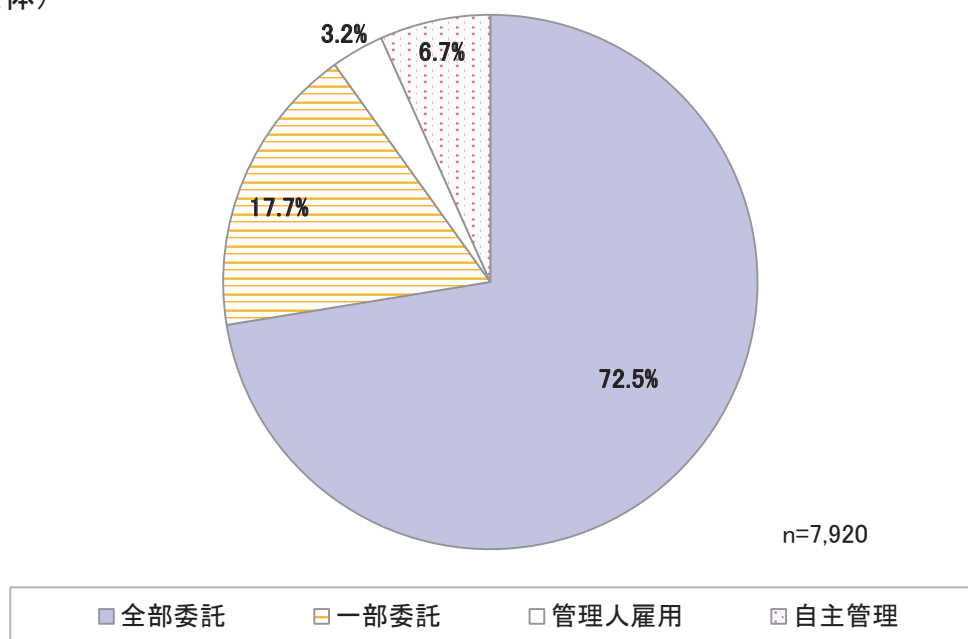
(建築年別)



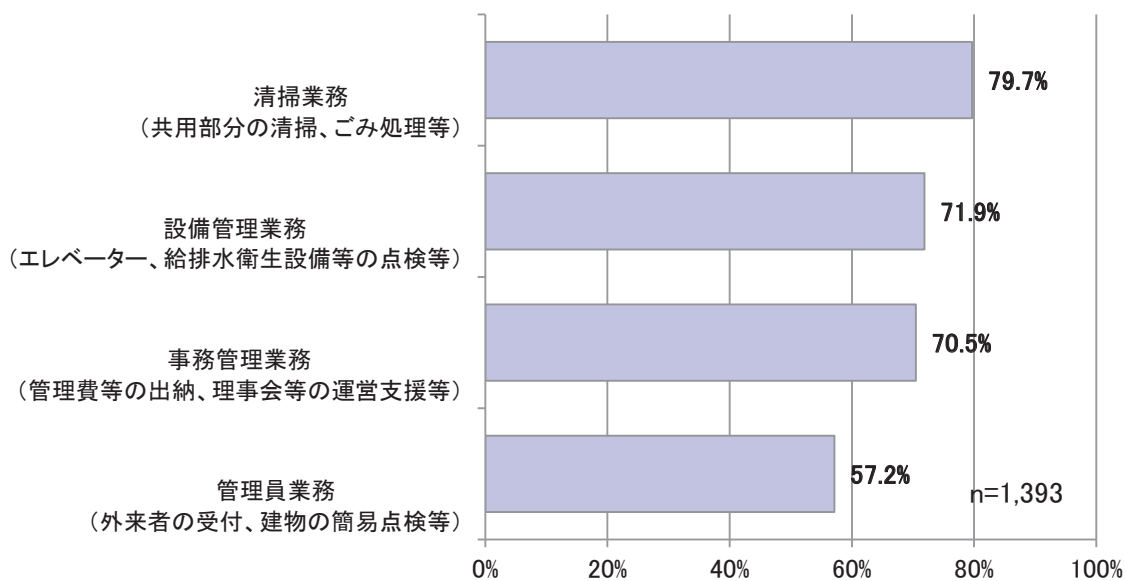
(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

図15 管理委託の状況

(全体)



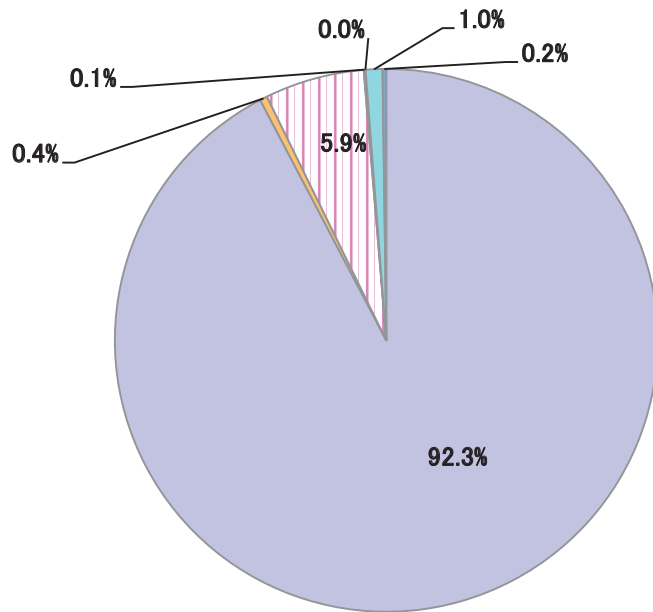
(一部委託の内容)



(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

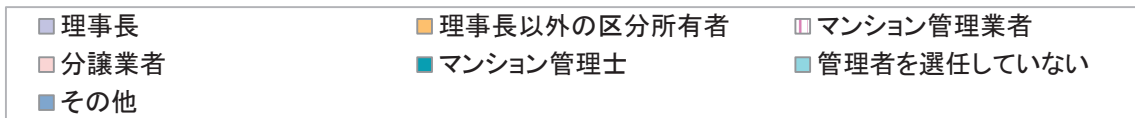
図16 管理者の選任状況(全国)

(全体)

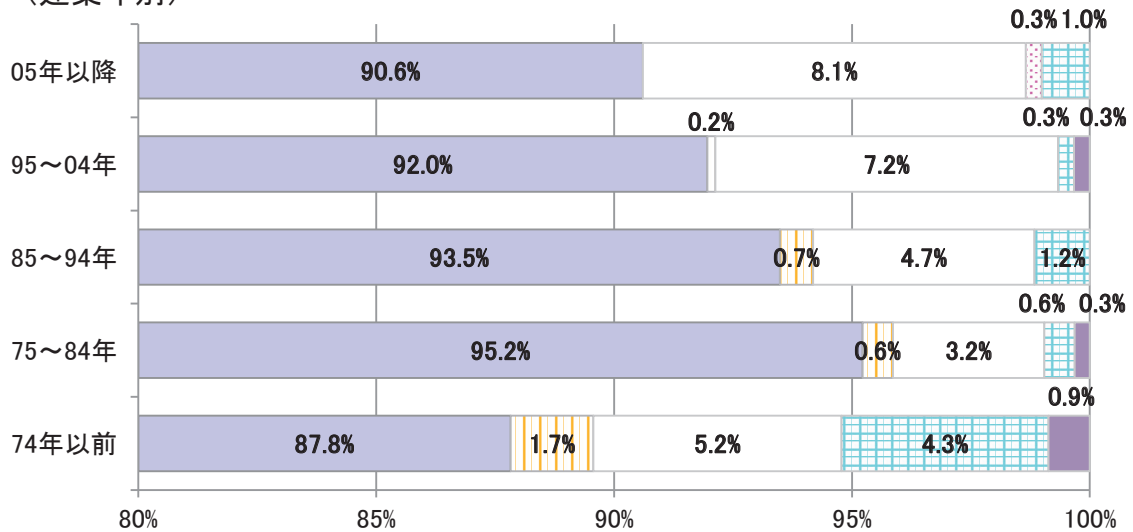


n=1,807

※「不明」を除く。

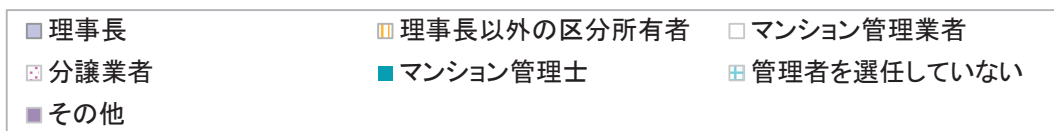


(建築年別)



n=1,807

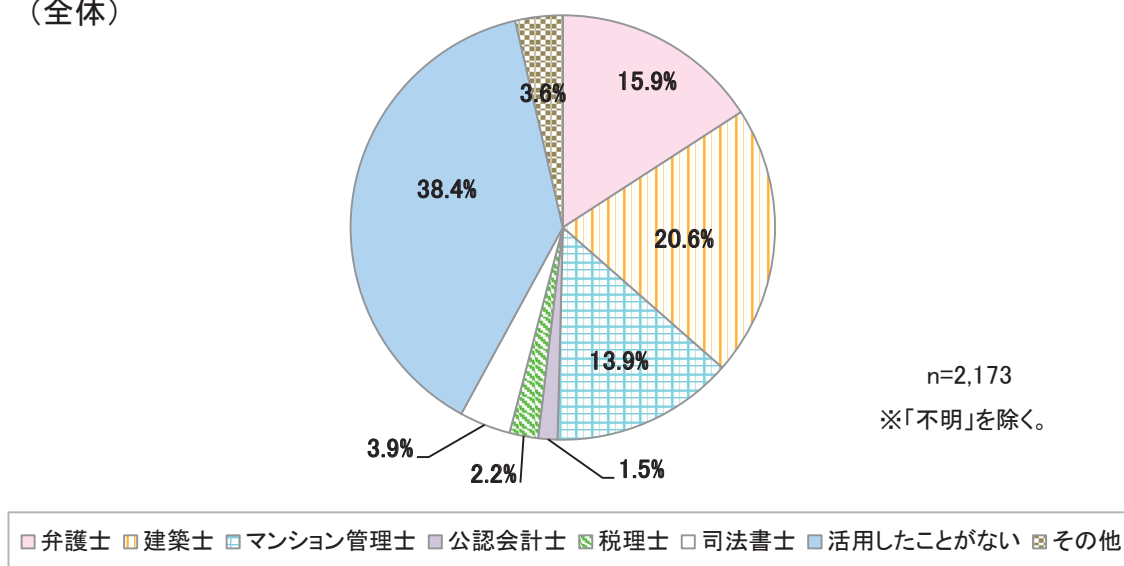
※「不明」を除く。



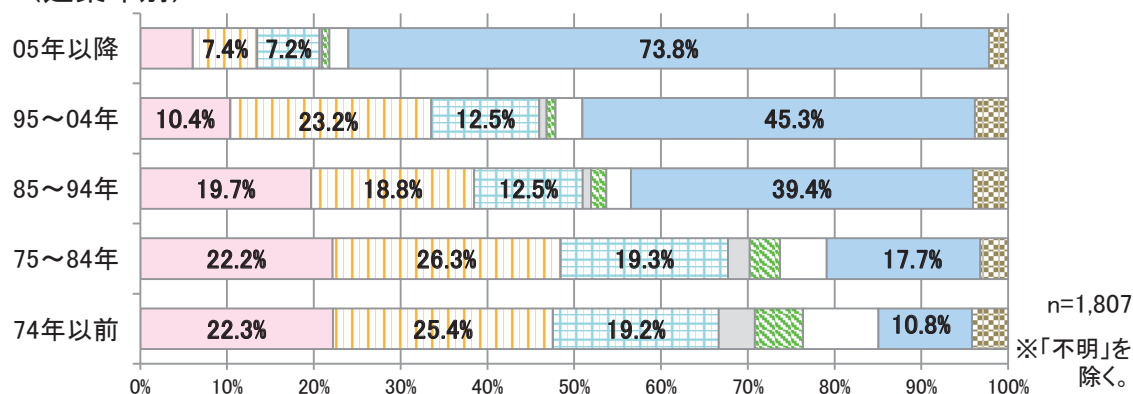
(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26. 4公表)/国土交通省

図17 専門家の活用状況(全国)

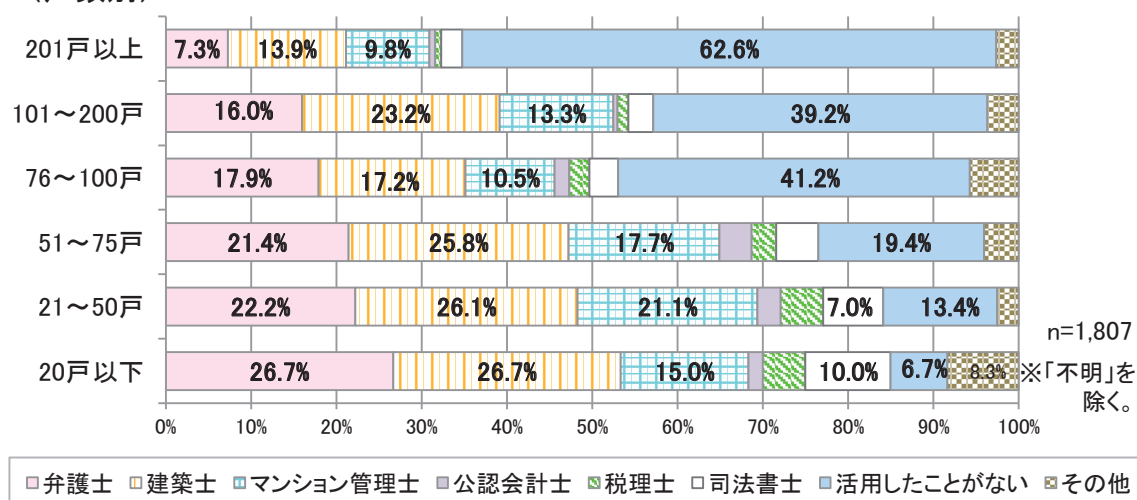
(全体)



(建築年別)



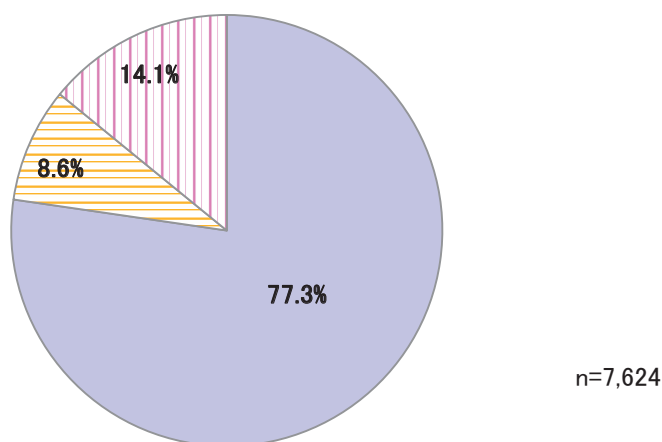
(戸数別)



(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

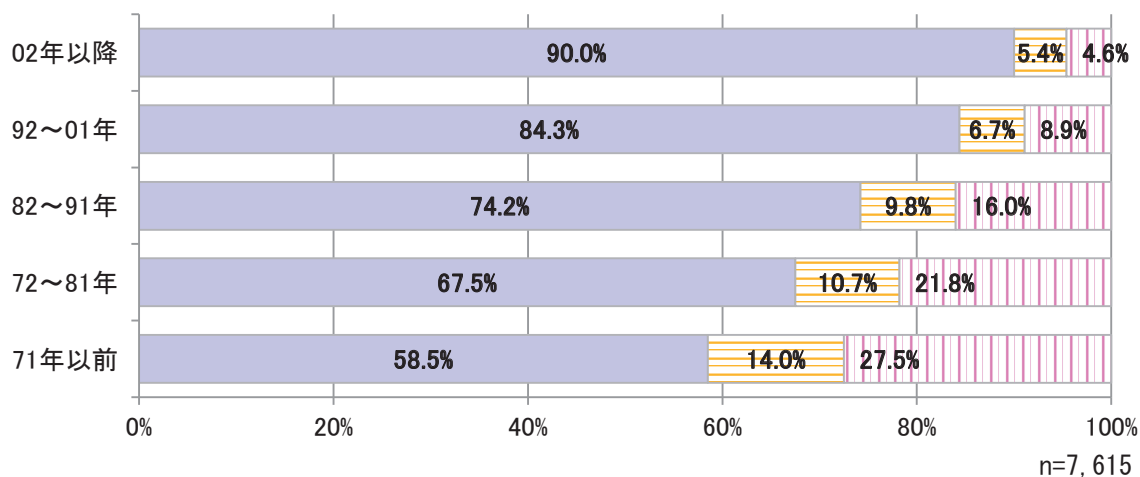
図18 長期修繕計画の有無

(全体)

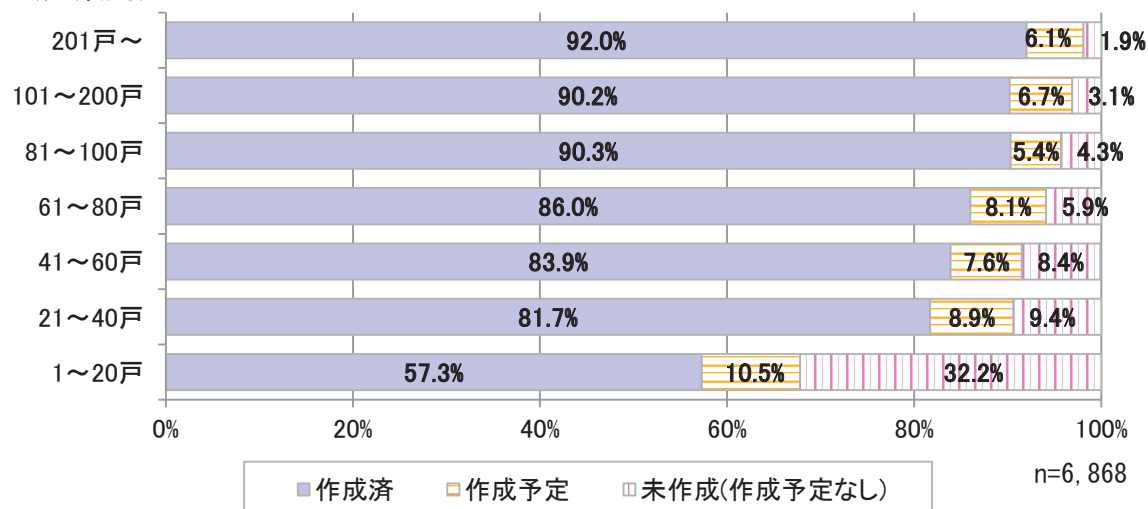


■ 作成済 ■ 作成予定 ■ 未作成(作成予定なし)

(建築年別)



(戸数別)

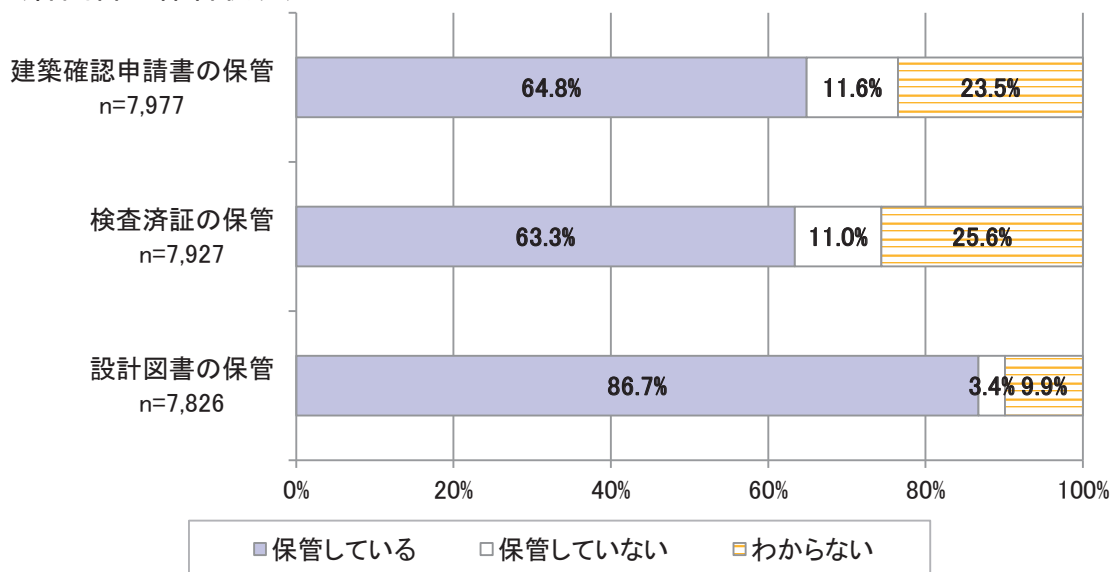


■ 作成済 ■ 作成予定 ■ 未作成(作成予定なし)

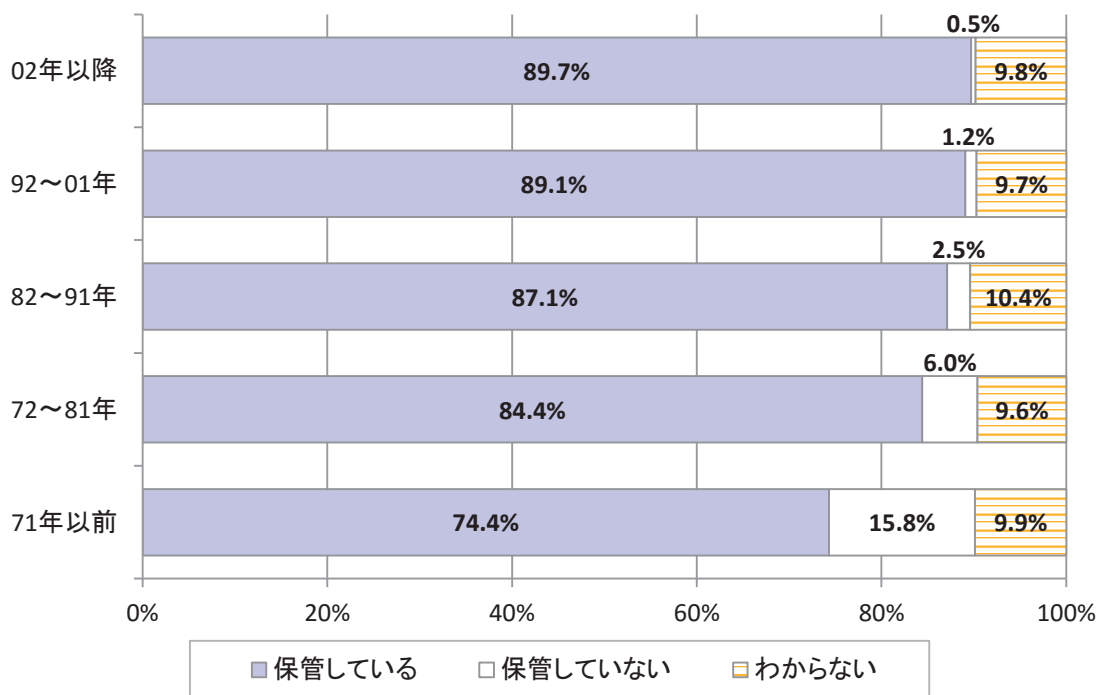
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

図19 設計図書等の保管状況

(各図書の保管状況)

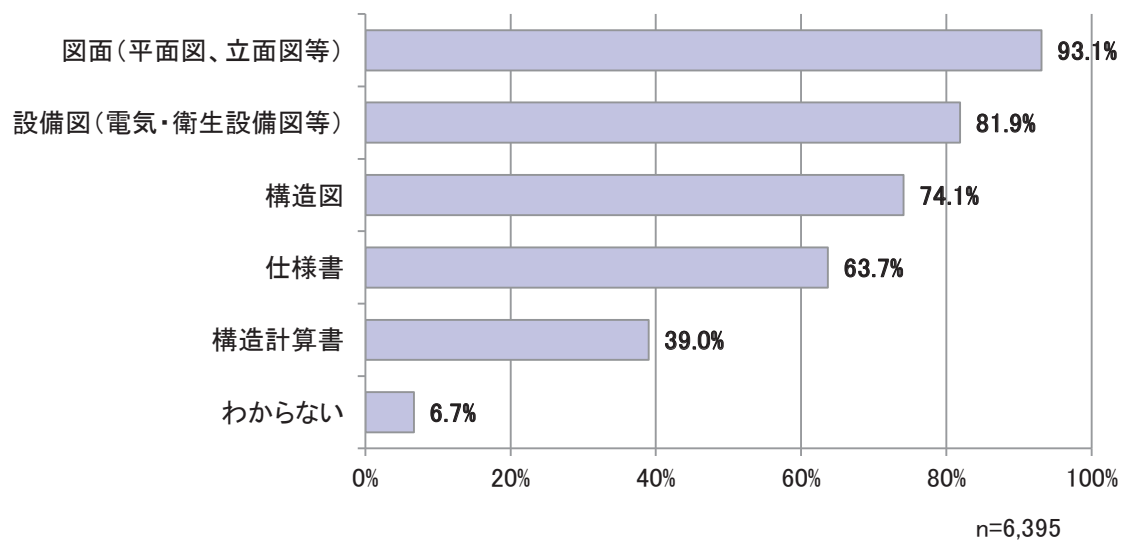


(建築年別)



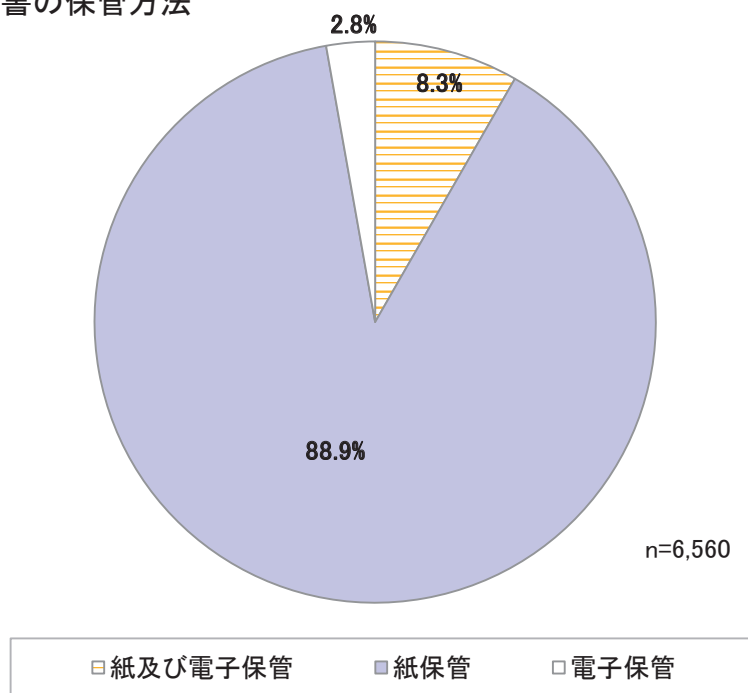
(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

図20 保管している設計図書の種類



(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

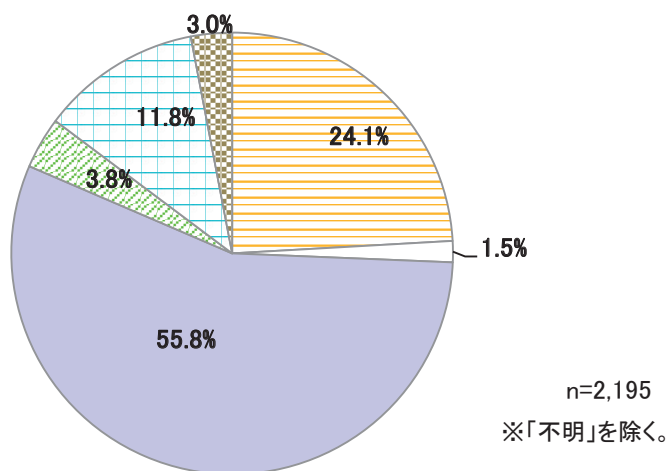
図21 設計図書の保管方法



(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表)/東京都都市整備局

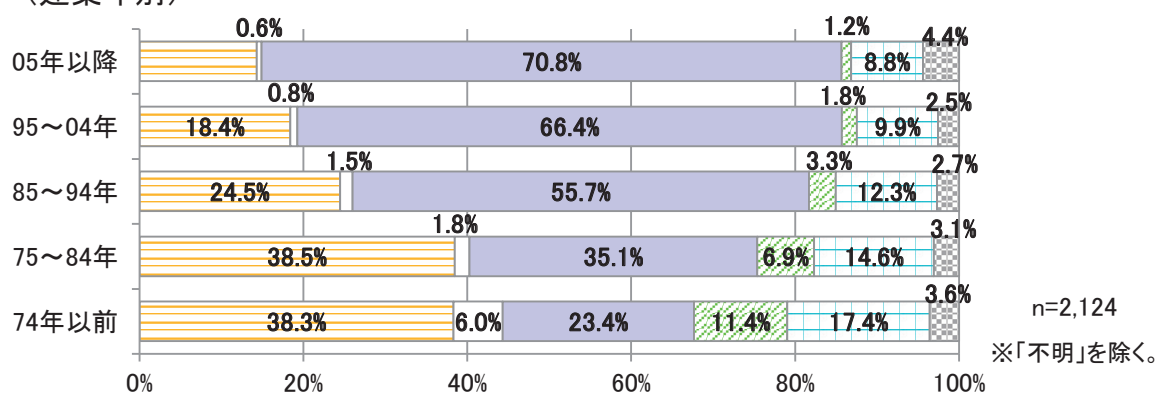
図22 修繕履歴の保管状況(全国)

(全体)



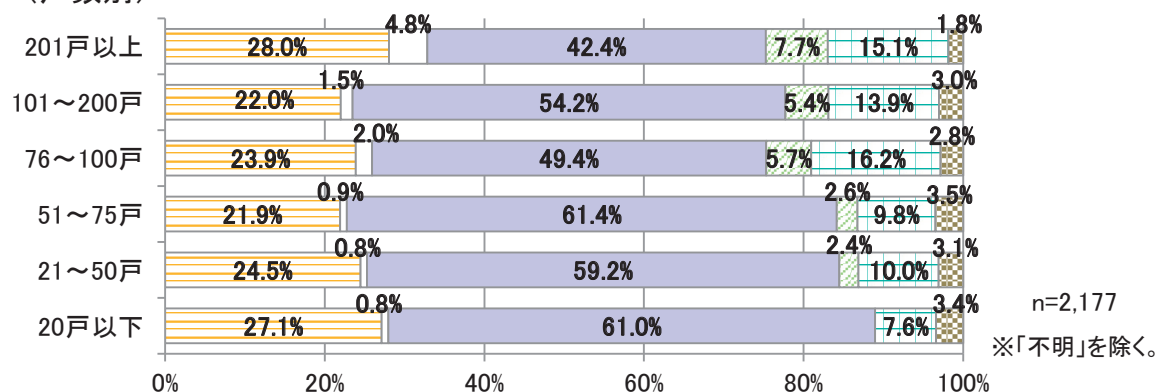
□理事長 □理事長以外の役員 ■管理委託業者 ▨管理組合が雇用している職員 □その他 ▩持っていない

(建築年別)



□理事長 □理事長以外の役員 ■管理委託業者 ▨管理組合が雇用している職員 □その他 ▩持っていない

(戸数別)

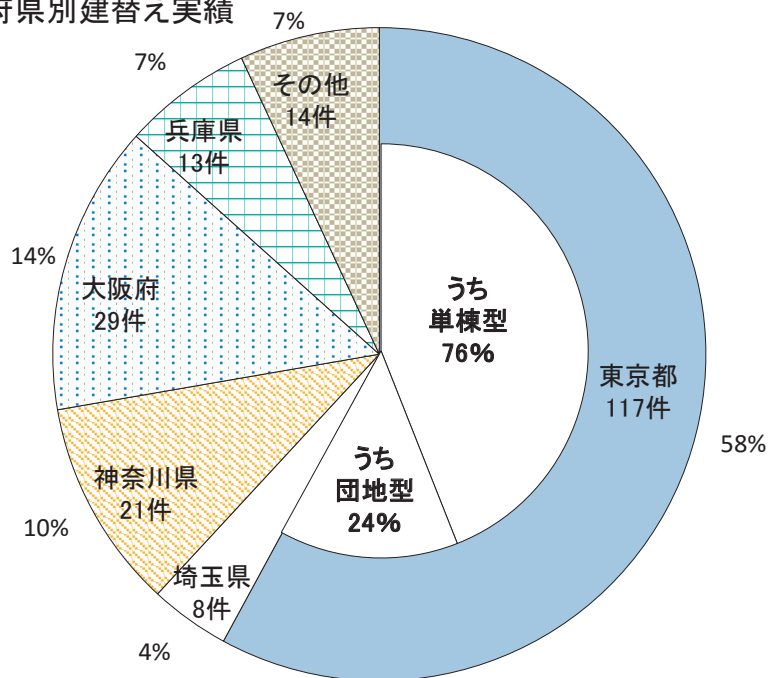


□理事長 □理事長以外の役員 ■管理委託業者 ▨管理組合が雇用している職員 □その他 ▩持っていない

(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

(4) マンションの建替えの状況

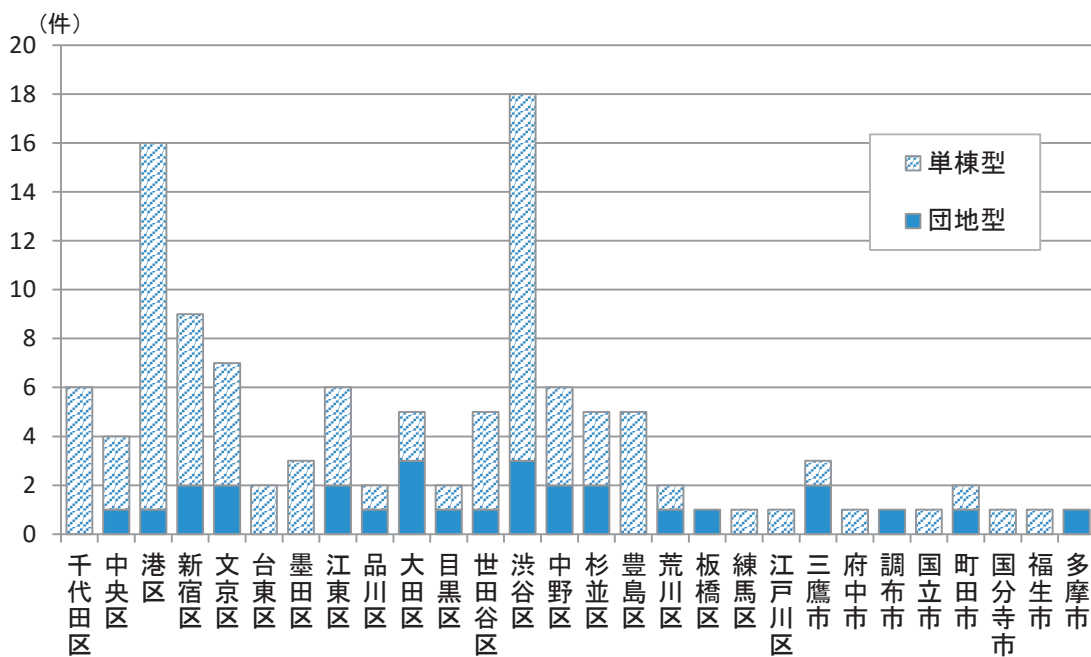
図23 都道府県別建替え実績



集計対象:①2014年6月末までにしゅん工した物件
②区分所有建物以外に建て替わった物件は除外
③ワンルームマンション等、投資用物件に建て替わった物件は除外

(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

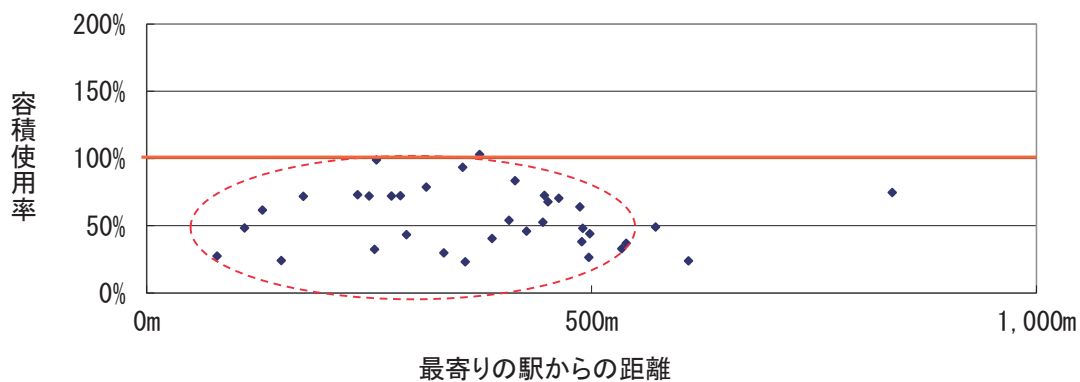
図24 都内区市別建替え実績



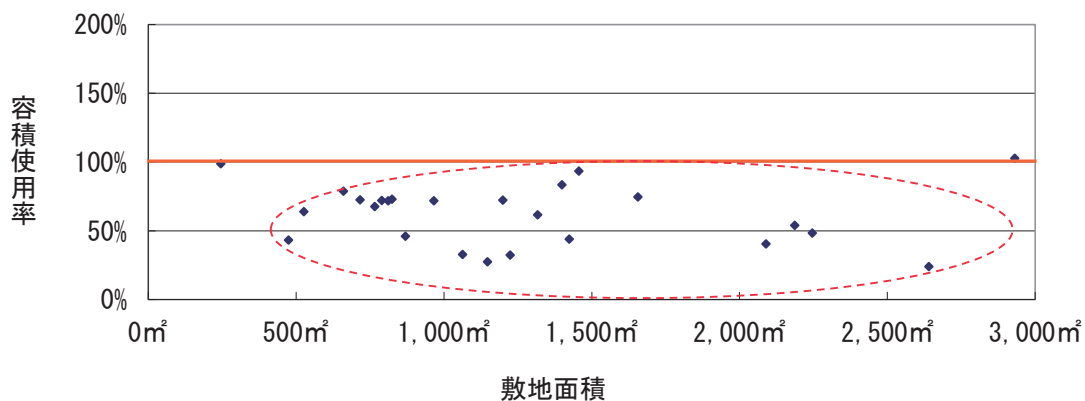
(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

図25 建替え事例の分析

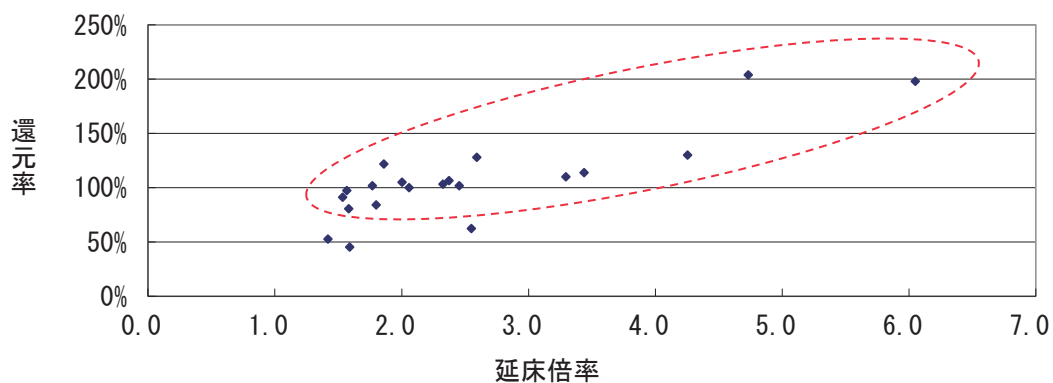
(駅からの距離と容積使用率)



(敷地面積と容積使用率)



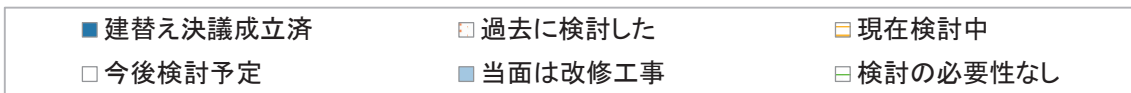
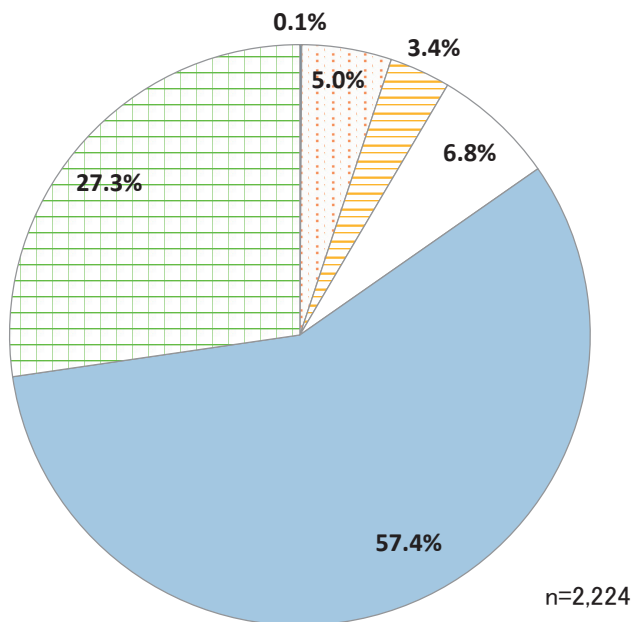
(延床倍率と還元率)



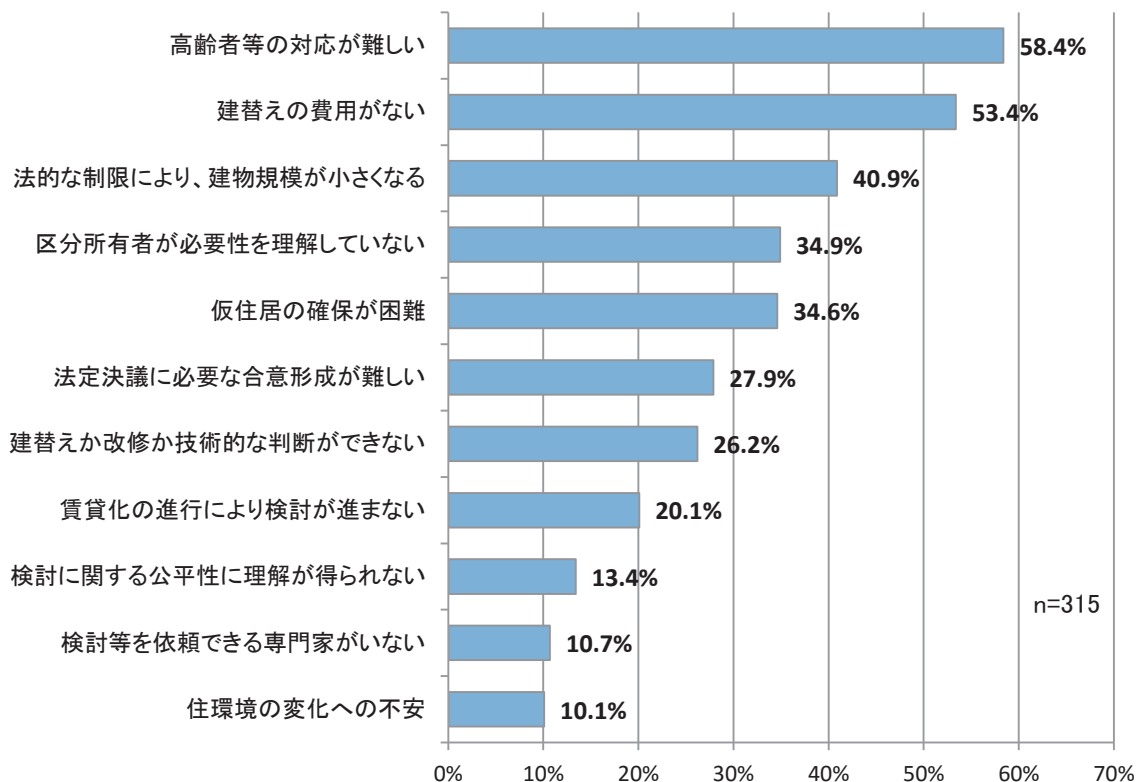
(注) 都内の建替え事例のうち、建替え前の数値が把握できる物件のみグラフ化
 容積使用率: 指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
 延床倍率: 従前延床面積に対する従後延床面積の割合
 還元率: 従前の専有面積に対して、従後負担なく取得できる専有面積の割合

(資料) H25年度東京都都市整備局調査による

図26 建替えの検討状況(旧耐震基準のマンション)



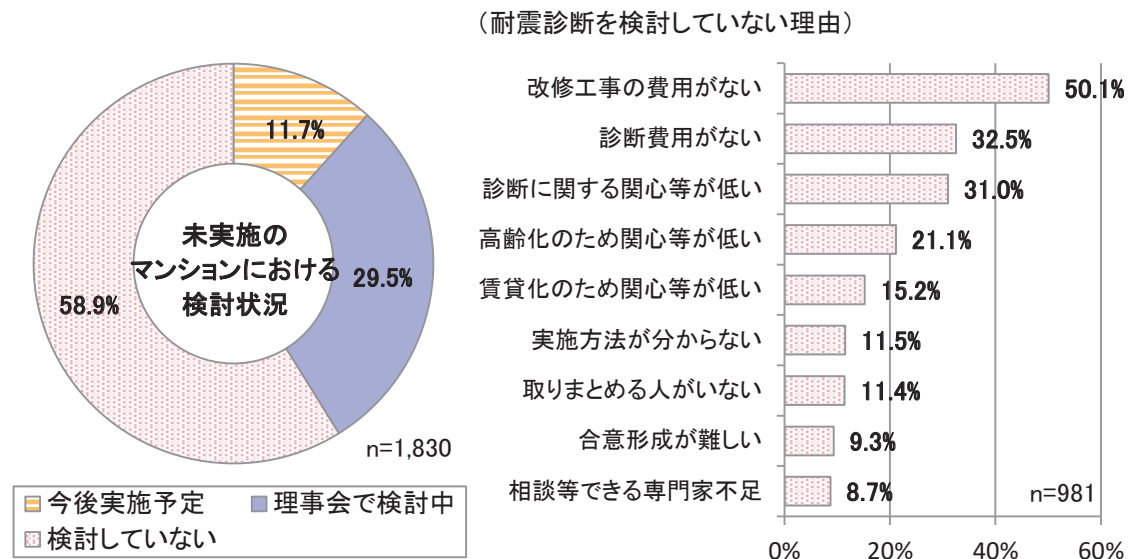
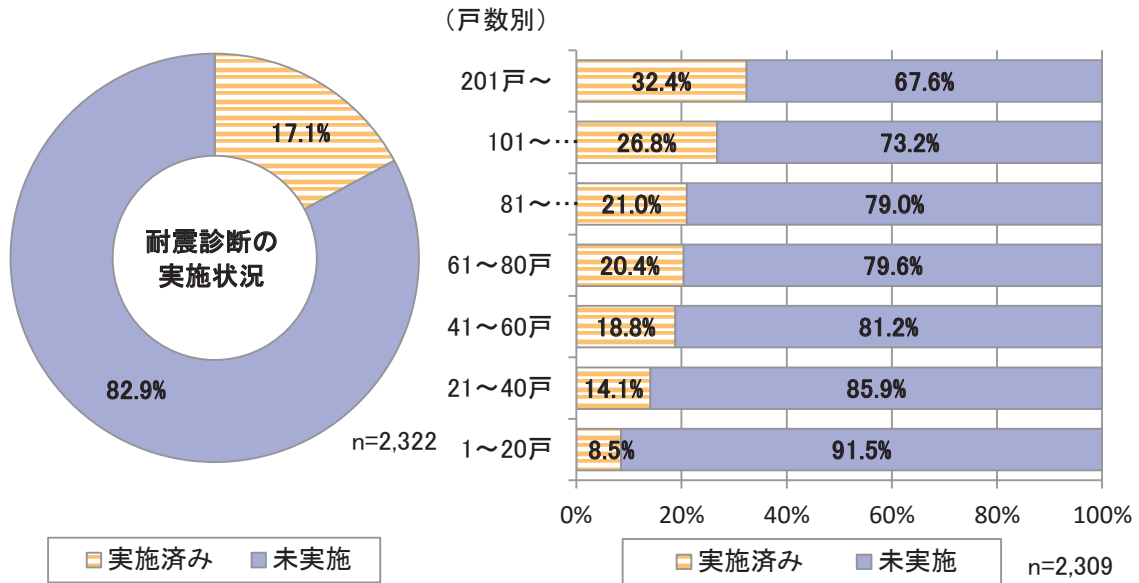
(建替え検討時の課題)



(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

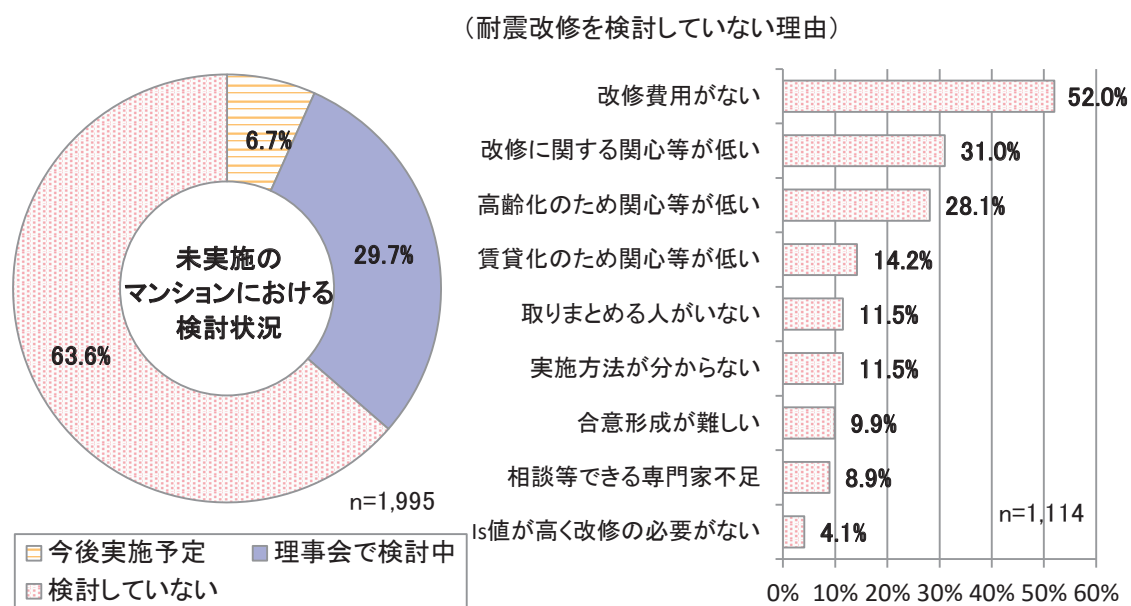
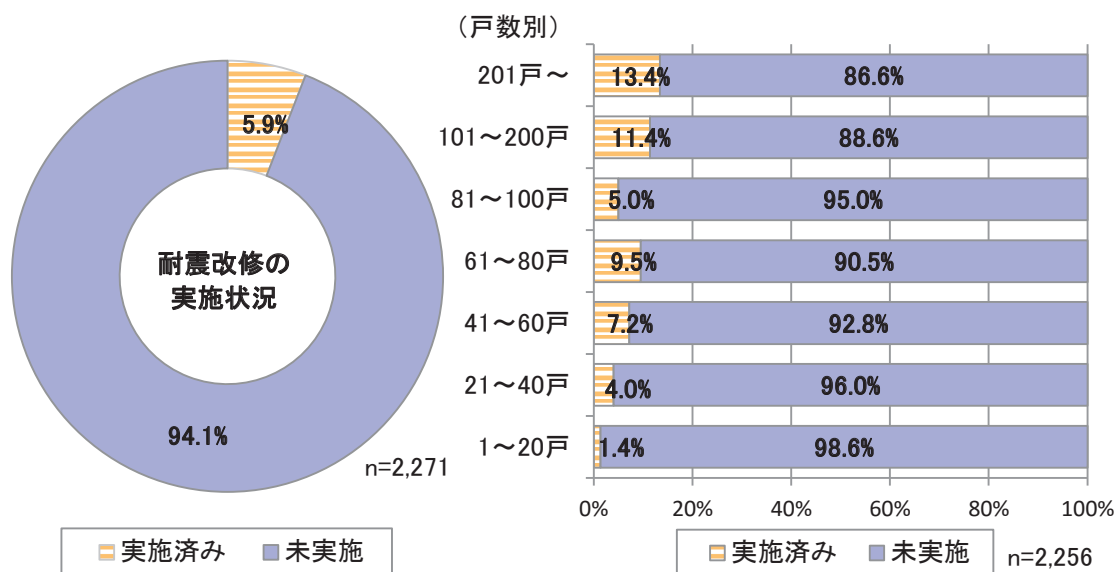
(5) マンションの耐震化の状況

図27 耐震診断の実施状況



(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

図28 耐震改修の実施状況



(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

2 マンション管理ガイドライン

平成17年10月策定

第1節 総則

(目的)

第1 このガイドラインは、都内におけるマンションについて、マンション分譲事業者等により販売時点で実施されるとともに、購入者等に理解されることが望ましい維持管理事項と、入居後の望ましい維持管理事項を東京都として示すことにより、管理組合の適正な運営を誘導し、都内におけるマンションの維持管理の向上に資することを目的とする。

(ガイドラインの構成)

第2 このガイドラインは、本節に加え、次の各号に掲げる事項により構成する。

- 1 「第2節 分譲事業者編」の内容は、分譲事業者等が購入者等に実施することが望ましい事項
- 2 「第3節 管理組合編」の内容は、管理組合が適正な維持管理を行う上で実施することが望ましい事項

(実施の主体)

第3 分譲事業者等は、マンションの供給に当たり、「分譲事業者編」に示す事項を踏まえた対応に努めるとともに、購入者等が、その内容を十分認知できるよう努めること。管理組合及び区分所有者等は、管理組合活動が「管理組合編」に示すガイドラインを充たすよう努めること。また、管理を受託した管理業者は、管理組合及び区分所有者の取組に対して、適切なアドバイスに努めること。

(対象とするマンション)

第4 このガイドラインは、区分所有者が自らの居住を目的とする低中高層のマンションを対象とする。

(用語の定義)

第5 このガイドラインにおいて、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- 1 マンション 「マンションの管理の適正化の促進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」という。)第二条第1項第一号に基づく、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設等をいう。
- 2 管理組合 「マンション管理適正化法」第二条第1項第三号に基づく団体等をいう。
- 3 理事会 国土交通省が定める「マンション標準管理規約」第5節に定める理事会をいう。
- 4 管理業者 「マンション管理適正化法」第二条第1項第八号に基づく、マンション管理業者をいう。

- 5 分譲事業者等 マンションの売主、事業主、販売委託業者、販売委託代理業者、管理受託を予定し販売時に協力することを約している管理業者をいう。
- 6 購入者等 マンションの購入に係る売買契約を締結した者及び購入検討者をいう。
- 7 区分所有権 「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という。)第二条第1項の区分所有権をいう。
- 8 区分所有者 「区分所有法」第二条第2項の区分所有者をいう。
- 9 占有者 「区分所有法」第六条第3項の占有者をいう。
- 10 区分所有者等 区分所有者及び占有者をいう。
- 11 専有部分 「区分所有法」第二条第3項の専有部分をいう。
- 12 共用部分 「区分所有法」第二条第4項の共用部分をいう。
- 13 管理規約 マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的として、当該マンションの区分所有者全員の間において定める、当該マンション管理の最高自治規範をいう。
- 14 長期修繕計画 快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンションの共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びにその資金計画をいう。

第2節 分譲事業者編

(販売セールス時)

第6 マンションは、区分所有される共同住宅であり、また、廊下・階段等の共用部分を有することから、分譲事業者等は、マンションの販に際して、維持管理に関する事項について購入検討者に対し、次の各号の対応に努める。

- 1 購入検討者の維持管理全般に関する質問に十分対応できる体制を整えること。
- 2 マンションの維持管理に関する一般的な事項及び当該マンションに係る事項を、分かりやすくまとめたリーフレットなどを作成し、モデルルーム(ギャラリー)等を訪問する購入検討者に対し周知すること。
記載事項は、次の各号のとおりとする。

(1) 一般的な事項

- ア 管理組合の役割
- イ 管理組合の組織
- ウ 管理規約等
- エ 管理費・修繕積立金等
- オ 長期修繕計画
- カ 管理の委託

(2) 当該マンションに係る事項

- ア 入居後の維持管理に必要となる費用等の一覧
 - (ア) 管理費と主な支出内容
 - (イ) 修繕積立金
 - (ウ) 修繕積立基金

- (エ) 各種使用料等
- イ 長期修繕計画案の概要
- ウ 管理規約案等の概要
- エ 管理形態
- オ 予定管理業者と会社概要
- カ 近隣住民等と既に締結した建設に係る協定等のうち、その内容が維持管理に関わる事項等

(契約時・契約から竣工までの間)

第7 分譲事業者等は、入居後に区分所有者による維持管理が円滑に行われるよう、契約時及び契約から竣工までの間に、次の各号について取り組む。

- 1 管理規約案(原始規約)及び使用細則案について、入居後一定期間内(おおむね3年以内)に管理組合が、マンションの実態に即したものとなっているか、自ら点検する旨を、あらかじめ規定すること。
- 2 長期修繕計画(当初修繕計画)について、入居後一定期間(おおむね5年)経過後に管理組合が、建物、設備等の現状に照らして自主的に見直す旨を、あらかじめ管理規約案(原始規約)に規定すること。
- 3 管理業務の委託先として管理業者を提案する場合には、購入者に対し、予定業者の概要等に関する情報を十分に提供し、説明すること。
- 4 購入者に対し、「維持管理に関する説明書」の承認を求めるに当たっては、あらかじめ関係書類を送付し、質問期間を設ける等、十分な措置を講じること。
- 5 管理規約案(原始規約)を購入者に対して提案するに当たって、国土交通省が定める「マンション標準管理規約」と異なる規定や、特別事項として加えた部分がある場合は、その事項と理由を具体的に整理し、書面をもって説明すること。
- 6 購入者に対し、管理組合の理事長が選任されるまでの暫定の維持管理等について説明すること。
- 7 購入者に対し、維持管理にかかる情報提供、管理組合の総会開催に向けたアドバイス等に努めること。

(引渡し・引っ越し時)

第8 分譲事業者等は、マンション竣工後、区分所有者への引渡し完了までの間に、区分所有者に対し、入居説明会を開催し、次の各号について説明する。

- 1 引っ越し日時、引っ越しに際し必要な手続
- 2 建築確認検査結果
- 3 共用部分、専有部分に係る契約物件と実際の竣工物件との相違の有無と、相違が生じた場合の理由
- 4 竣工後のアフターサービスに係る内容等

(管理組合の設立)

第9 分譲事業者等は、総組合員による管理組合の設立に当たり、次の各号について対応する。

- 1 区分所有者の入居開始後おおよそ3カ月以内に、管理組合設立総会が開催さ

れるよう協力すること。

- 2 区分所有者の入居後も、分譲事業者等が一部の住戸を所有する場合の対応について、あらかじめ区分所有者に明らかにしておくこと。
- 3 総会開催後、適切に維持管理していく上で必要となる設計図書(建築確認書、検査済証、竣工図、工事数量内訳書、仕様書)、住宅性能評価書、アフターサービス規準及び工事協定書等を、直ちに管理組合へ引継ぐこと。
- 4 都市計画法による開発許可、あるいは区市町村の条例等による開発指導を受けた物件については、その許可書等の原本を管理組合へ引継ぐこと。
- 5 総会開催後、直ちに損害保険など各種名義の書換え手続を行うこと。
- 6 管理組合が管理委託契約を締結する場合、管理組合に対し、管理組合と管理業者の具体的な役割分担、管理委託期間、委託業務費とその内訳等について改めて説明を行うこと。

第3節 管理組合編

(管理組合運営総則)

第10 マンションの管理は、区分所有者が自らの責任で行っていくことが基本である。マンションの維持管理の主体は管理組合であり、管理組合活動の良否が、区分所有者の資産であるマンションの価値に大きな影響を与えることになる。また、管理組合が、主体的に継続的な活動を行っていくためには、居住実態に即した管理規約を保持していること、適切な理事会運営を担保するルールを定めていること、事故や自然災害等に対応できる体制を整えていること、居住者間のコミュニティの振興に継続的に努めることなどが、特に重要である。

(総会)

第11 管理組合は、総会が管理組合の最高意思決定機関であることを踏まえ、区分所有者全員による議決権の行使や総会運営の透明性の確保に向けて、次の各号について取り組む。

- 1 総会の通知に先立ち、緊急を要する場合を除き、総会開催のおおむね3カ月前までに、開催の予定日を周知すること。
- 2 総会の通知に当たっては、出席・欠席の確認書のほか、議案に係る議決権行使書及び委任状を添付すること。
- 3 総会終了後、早期に議事の内容について整理、確認し、議事録を作成すること。
- 4 総会議事録は整理・保管し、区分所有者又は利害関係人からの、書面による請求に対し随時閲覧できる状態にするなど、情報の透明化、共有化を図ること。

(管理組合役員と理事会活動)

第12 管理組合は、理事会の運営に当たり、安定性、公正性、自律性を確保していくため、管理規約に定めのない事項及び補足すべき事項を「理事会運営細則」として定める。理事会運営細則として定める主な事項は、次のとおりである。

- 1 役員職務等に係ること
ア 役員資格

- イ 役員候補者の選出方法
- ウ 役員の任期と、管理運営の継続性を確保していくための措置任期、定数に対する改選数、前役員からの引継ぎ方法等
- エ 役員に欠員が生じた場合の措置
役員の欠員補充方法、補充候補者の選考方法等
- オ 理事長の職務
管理組合が理事長の職務として定める事項
- カ 理事の職務
会計担当理事のほかコミュニティ活動、広報、危機管理(防犯、防災対策)、財産管理、その他マンションの状況に応じた担当理事の設置と職務分担内容
- 2 監事の理事会への関与
- 3 管理費・修繕積立金などの収納等、会計状況の把握方法
- 4 理事会の議事録の整理、保管、閲覧方法
- 5 管理規約及び使用細則の周知方法
- 6 特定の課題への対応に係る専門委員会の設置と委員の選任の方法
- 7 特定の課題への対応に係る専門家等の活用方法
- 8 維持管理に係る情報の収集及び区分所有者等への情報提供方法

(出納・会計処理)

- 第13 管理組合は、適正な資金管理、公平な負担と使途の透明性の確保を図るため、次の各号に関する規定を細則等として備える。
- 1 出納・会計に係る処理基準及び管理費の具体的な支出内訳
 - 2 修繕積立金等の資金運用
 - 3 財産状況の把握・監査
 - 4 管理費・修繕積立金等の未収金発生時における対応

(区分所有者等の名簿の常備)

- 第14 管理組合は、区分所有者等への平常時における連絡に加え、火事や地震等の自然災害など、緊急時の迅速な対応を行うため、次の各号について備える。
- 1 区分所有者全員(非居住者も含む)及び賃借人の名簿
 - 2 名簿の取扱いに関する規定
 - 3 緊急連絡網

(管理業者への委託等)

- 第15 管理組合は、管理業者に管理を委託する場合は、次の各号に留意して取り組む。
- 1 国土交通省が定める「マンション標準管理委託契約書」と異なる事項については、その理由等を整理し、契約関係資料として保管すること。
 - 2 管理委託契約書原本は、区分所有者等の請求により、閲覧できる状態におくこと。
 - 3 管理委託業務の範囲をできる限り具体的に明確化すること。
 - 4 管理委託契約の締結に係るルールを設定すること。

- 5 管理委託契約に係る重要事項説明を区分所有者が受けるに際しては、事前に記載内容等を確認するとともに、従前との差違及び変更点並びに付記すべき事項を、管理委託業者をして書面で整理のうえ、区分所有者全員に配布すること。
- 6 管理費等の収納を収納代行方式または支払い一任代行方式で実施する場合は、毎月、管理組合の口座への収納状況の実態把握を行うこと。
- 7 管理業者からの定期報告により、委託業務の履行状況を確認するとともに、修正、改善が必要な場合は、管理業者と協議を整えること。
- 8 委託業務の履行状況を一定期間ごとに具体的に区分所有者に報告するなど、継続的な広報活動を行うこと。

(建物・設備に係る法定の点検等)

第16 管理組合は、建築・設備に係る法定の点検等を円滑かつ適正に実施するため、次の各号について取り組む。

- 1 法定の点検等に係る対象設備、部位の一覧を用意し、周知を図ること。
- 2 対象となる法定の点検等の報告書又はその写しを保管し、随時閲覧できる状態にすること。

(専有部分への対応)

第17 専有部分は各区分所有者の自己管理によるが、リフォーム等の実施、売買等による区分所有者の変更等は、マンションの管理運営に直接影響を与えることもあるため、管理組合は、次の各号を明確にする。

- 1 区分所有者等が専有部分のリフォーム等を行おうとする際の管理組合への手続
- 2 売買等による、新たな居住者の管理組合への手続及び管理組合が新たな居住者に説明する維持管理に関する事項

(管理規約等)

第18 管理組合は、マンション管理の最高自治規範である管理規約やこれに基づく使用細則が、居住者の行動規範(住まい方ルール)として遵守され、マンションを取り巻く社会環境の変化等に即したものとなるよう、次の各号について取り組む。

- 1 居住実態を踏まえた自主的な管理規約とすること。そのため、マンション管理を巡る状況変化が生じた場合や不衡平な規定の存在が明らかになった場合等、必要に応じて規約を見直す規定を管理規約に設けるとともに、管理規約の点検に努めること。
- 2 住まい方に関し、必要に応じ使用細則を設けること。
- 3 管理規約、使用細則の改正理由等を時系列に整理し、常備しておくこと。
- 4 管理規約や使用細則が遵守されるよう、広報活動、コミュニティ活動などによる継続的な取組を行うこと。
- 5 区分所有権の売買等の際し、管理組合の活動内容等に係る情報提供を求められた場合の対応を定めておくこと。
- 6 管理規約等の違反者への対応を定めておくこと。

(長期修繕計画・修繕積立金)

第19 管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全、また住環境の保全に当たり必要となる長期修繕計画や、それに基づく修繕積立金を建物・設備の実態に即したものであるとしていくため、次の各号について取り組む。

- 1 建物の形態、設備仕様等の特性を踏まえた長期修繕計画を策定すること。
- 2 定期的な見直しの規定を設け、劣化診断の結果を長期修繕計画へ反映するとともに、資金計画とそれに基づく修繕積立金の算定根拠を明らかにしておくこと。
- 3 修繕履歴書(工事記録簿)を作成・保管し、長期修繕計画の見直しや実施に活用すること。
- 4 建築確認に係る図書、同検査済証、設計図(竣工図)、工事数量内訳書、仕様書等を整理・保管すること。
- 5 修繕積立金の通帳を管理業者が保管する場合は、印鑑は管理組合(理事長)が保管するなど保全体制を確立し、管理組合員に周知すること。

(住環境・防災)

第20 快適なマンション生活を維持していくためには、犯罪に対する安全性、高齢者や子供などにも暮らしやすい共用空間、潤いややすらぎをもたらす緑などの住環境の管理と、地震など自然災害等への対応が重要であることから、管理組合は、次の各号について取り組む。

- 1 犯罪に遭いにくいマンションとしていくため、建物構造に合わせた管理体制の充実等を図ること。
- 2 バリアフリーの観点から共用部分の維持管理・点検の仕組みを整えること。
- 3 都市計画法による開発許可、あるいは区市町村の条例等による開発指導に係る許可等の内容や条件を遵守した植栽、駐車・駐輪等、外構の維持管理・点検を行うこと。
- 4 地震等による被災時に必要となる設備機器等の維持管理・点検を継続的に行うこと。

(居住者コミュニティ・地域コミュニティ)

第21 管理組合は、快適で安全なマンション生活や円滑な管理組合運営を確保していくため、次の各号について取り組む。

- 1 継続的に居住者間のコミュニティの振興を図ること。
- 2 継続的に地域コミュニティへ参加し、連携を図ること。

2016（平成28）年3月 発行

印刷物規格表第1類

印刷番号（27）第142号

良質なマンションストックの形成促進計画

編集・発行 東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目3番1号
電話 03-3320-4933

印刷 株式会社エモデザイン
〒167-0016 東京都杉並区今井3-20-10
電話 03-3303-2790



