参考資料

目　次

1　関連データ
（1）　マンションストックの状況 …… 75
図1　規模別の棟数、建築年別の棟当たり戸数割合 …… 75
図2　建築時期別の戸数 …… 76
図3　地域別棟数の分布 …… 76
図4　旧耐震基準マンションの分布（用途地域別） …… 78
図5　団地型マンションの状況 …… 78

（2）マンション市場の状況 …… 79
図6　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 …… 79
図7　マンション供給戸数の地域別割合の推移 …… 79
図8　既存住宅の平均成約価格の推移 …… 80
図9　マンション購入時に重視した事項 …… 80
図10　マンション購入の際に必要と考える管理に関する情報 …… 81

（3）マンションの管理の状況 …… 82
図11　管理組合の有無 …… 82
図12　管理規約の有無、改正状況 …… 83
図13　総会の開催状況 …… 84
図14　役員会・理事会の開催状況 …… 85
図15　管理費の有無、戸当たりの負担額 …… 86
図16　修繕積立金の有無、戸当たりの負担額 …… 87
図17　管理費等滞納の住戸の有無（全国） …… 88
図18　長期修繕計画の有無、計画年数 …… 89
図19　大規模修繕工事の実施状況 …… 90
図20　マンション居住の状況（全国） …… 91
図21　日常管理の問題 …… 92
図22　管理委託の状況 …… 93
図23　管理者の選任状況（全国） …… 94
図24　外部専門家の活用状況（全国） …… 95
図25　設計図書等の保管状況 …… 95
図26　保管している設計図書の種類 …… 96
図27　設計図書の保管方法 …… 96
図28　修繕履歴の保管者（全国） …… 97

（4）マンションの耐震化の状況 …… 98
図29　耐震診断の実施状況 …… 98
図30　耐震改修の実施状況 …… 99

（5）マンションの建替えの状況 …… 100
図31　都道府県別建替え実績 …… 100
図32　都内区市別建替え実績 …… 100
図33　建替え事例の分析 …… 101
図34　建替えの検討状況（旧耐震基準のマンション） …… 102

2　東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例 …… 103
3　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施行規則 …… 109
4　東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針 …… 117

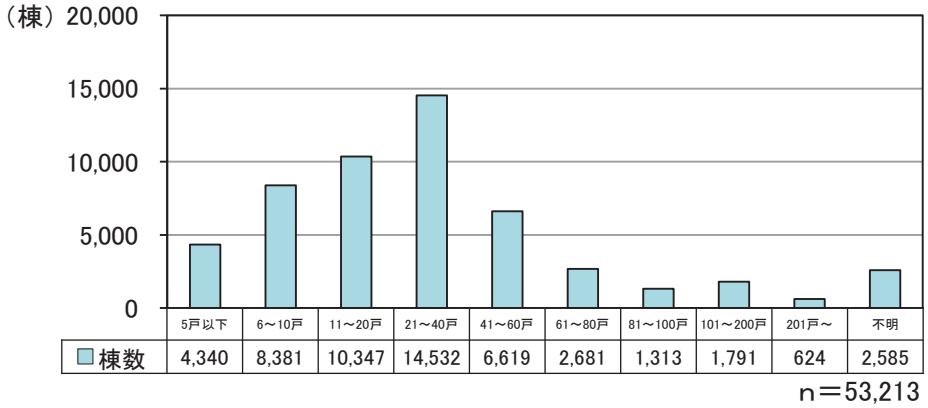
1　関連データ

（1）　マンションストックの状況

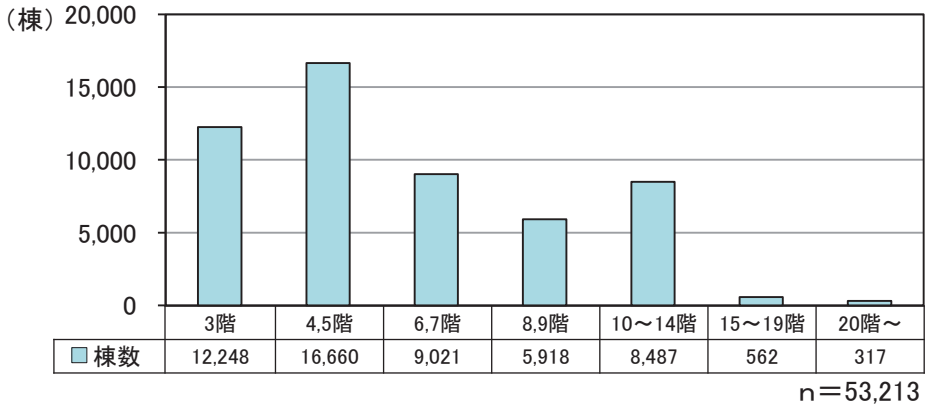
図1　規模別の棟数、建築年別の棟当たり戸数割合

（規模別の棟数）

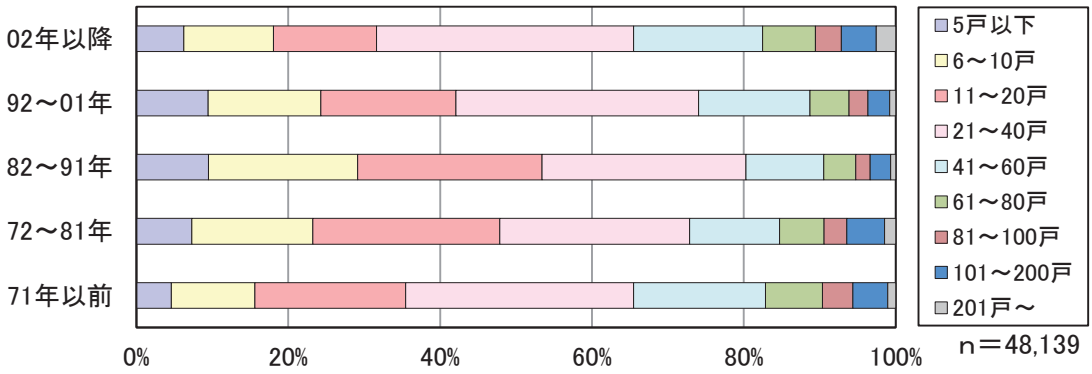
ア　マンションの棟当たり戸数別の棟数



イ　マンションの階数別にみた棟数



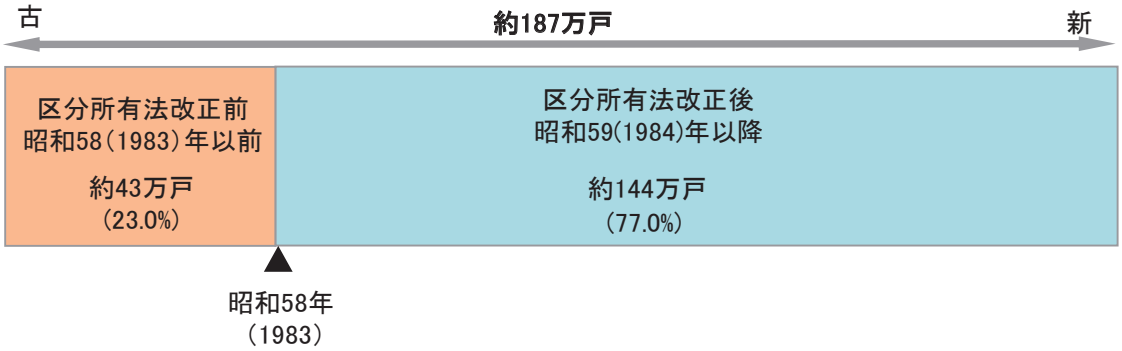
（建築年別の棟当たり戸数割合）



（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

参考資料

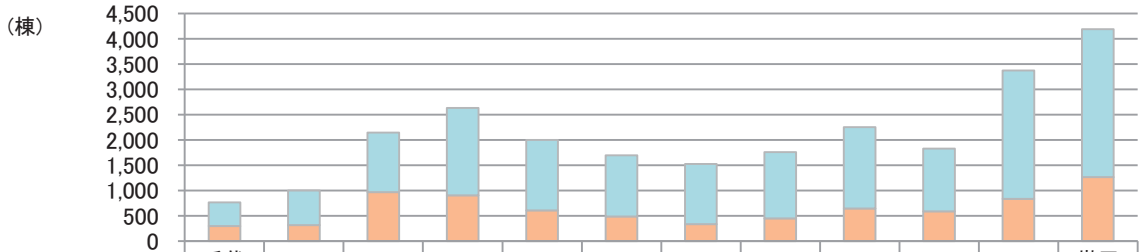
図2　建築時期別の戸数



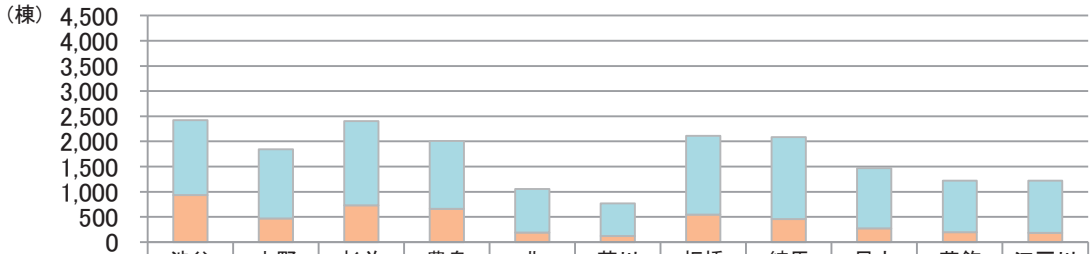
（資料）　住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都

図3　地域別棟数の分布

（区部）　n=43,778

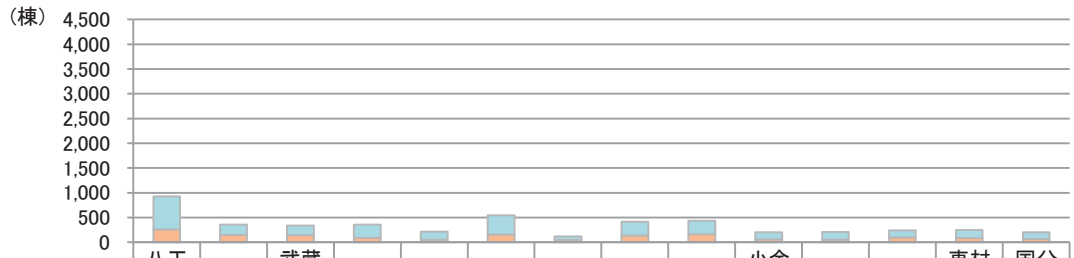


	千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	目黒	大田	世田谷
全体	763	1,001	2,147	2,633	2,000	1,694	1,526	1,757	2,253	1,831	3,373	4,194
区分所有法改正後（1984年以降）	468	685	1,177	1,725	1,395	1,205	1,190	1,307	1,610	1,243	2,539	2,927
区分所有法改正前（1983年以前）	295	316	970	908	605	489	336	450	643	588	834	1,267

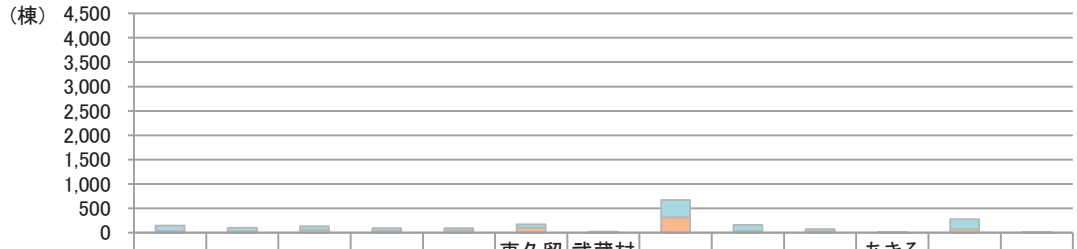


	渋谷	中野	杉並	豊島	北	荒川	板橋	練馬	足立	葛飾	江戸川
全体	2,425	1,847	2,404	2,008	1,054	766	2,108	2,083	1,469	1,222	1,220
区分所有法改正後（1984年以降）	1,489	1,375	1,672	1,345	863	648	1,563	1,625	1,198	1,023	1,035
区分所有法改正前（1983年以前）	936	472	732	663	191	118	545	458	271	199	185

（市町部） n=6,728



	八王子	立川	武蔵野	三鷹	青梅	府中	昭島	調布	町田	小金井	小平	日野	東村山	国分寺
全体	923	354	338	358	216	545	118	412	434	200	208	240	248	204
区分所有法改正後（1984年以降）	665	207	193	264	166	390	73	276	269	142	155	141	166	137
区分所有法改正前（1983年以前）	258	147	145	94	50	155	45	136	165	58	53	99	82	67



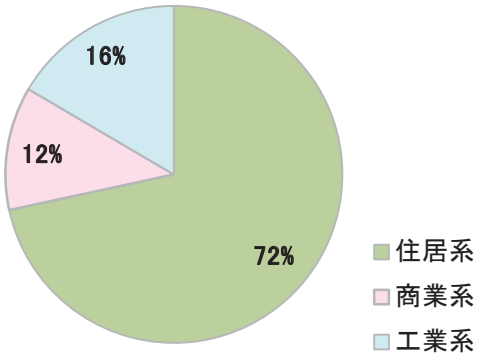
	国立	福生	狛江	東大和	清瀬	東久留米	武蔵村山	多摩	稲城	羽村	あきる野	西東京	瑞穂
全体	147	101	130	89	91	169	17	671	155	69	8	278	4
区分所有法改正後（1984年以降）	117	77	68	49	43	72	14	358	124	46	7	209	4
区分所有法改正前（1983年以前）	30	24	62	40	48	97	3	313	31	23	1	69	0

（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都 から一部修正

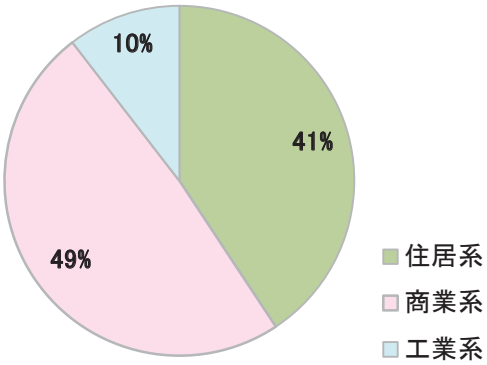
図4　旧耐震基準マンションの分布（用途地域別）

	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（km²）	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/km²）	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）

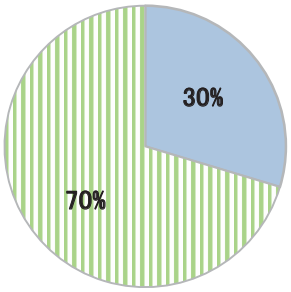


（資料）平成25（2013）年度の東京都の調査による

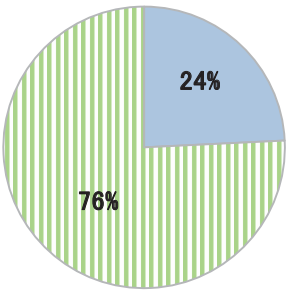
図5　団地型マンションの状況

（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）

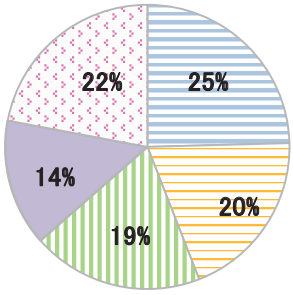
（地域別団地数割合）



（地域別戸数割合）



（規模別団地数割合）



区部　多摩地域

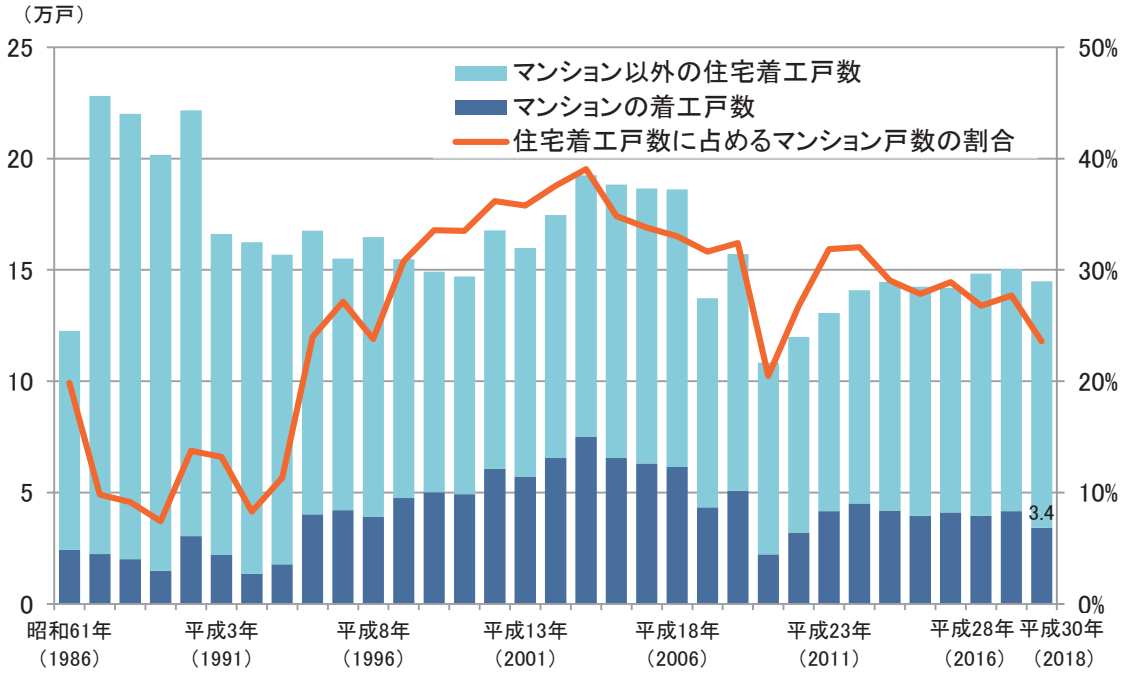
100戸未満　100～199戸　200～299戸　300～399戸　400戸以上

（資料）平成25（2013）年度の東京都の調査による

参考資料

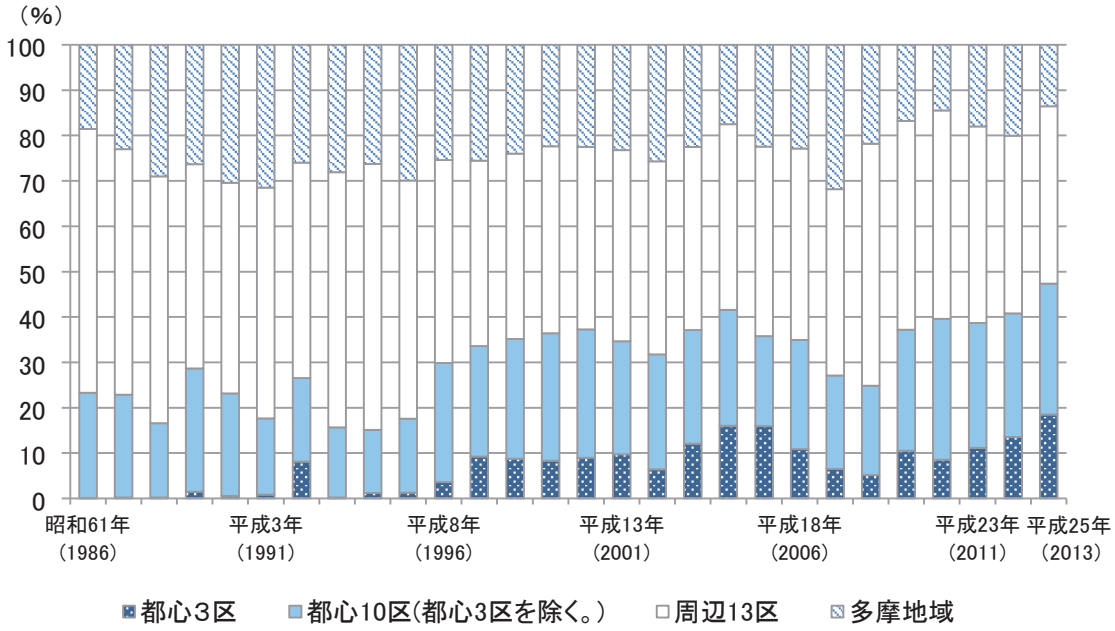
（2） マンション市場の状況

図6 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

図7 マンション供給戸数の地域別割合の推移

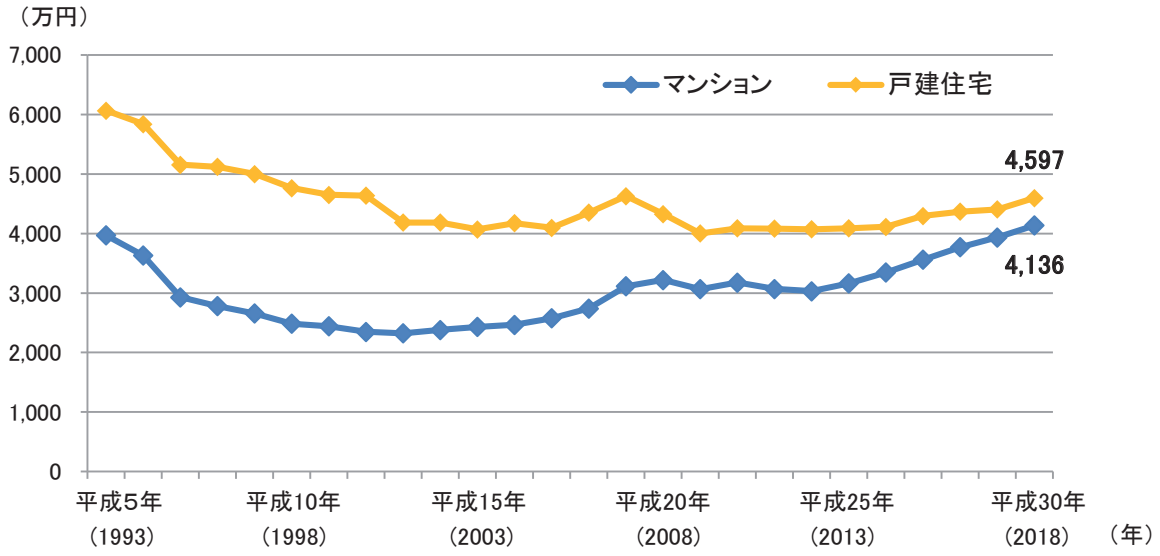


都心3区：千代田区、中央区、港区
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

（資料） 全国マンション市場動向/株式会社不動産経済研究所

参考資料

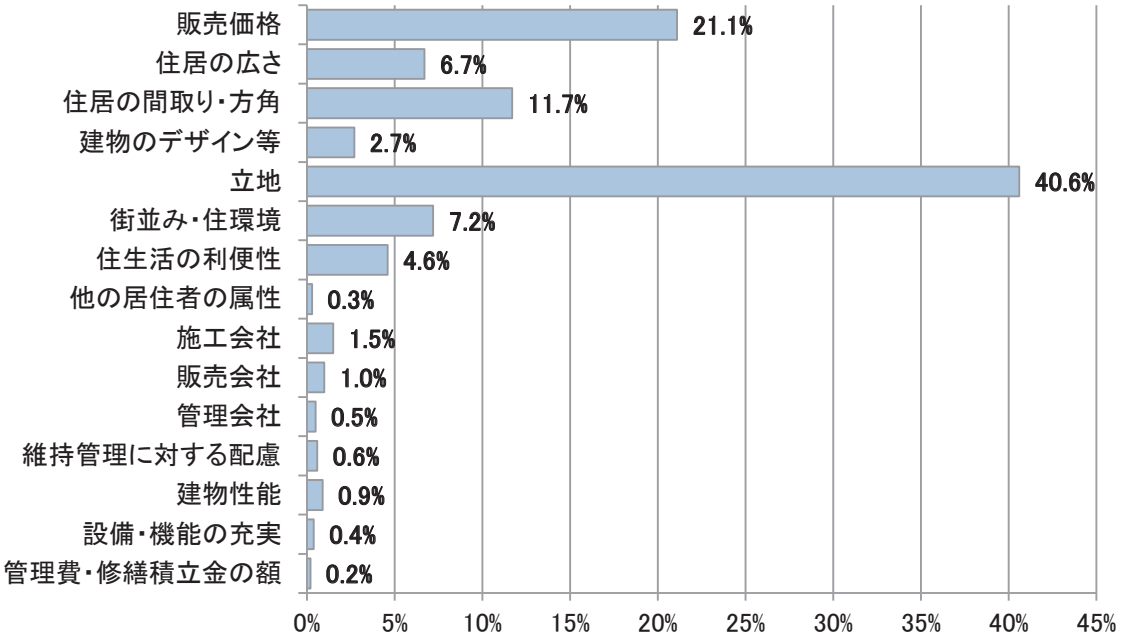
図8　既存住宅の平均成約価格の推移



（資料）公益財団法人東日本不動産流通機構

図9　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。

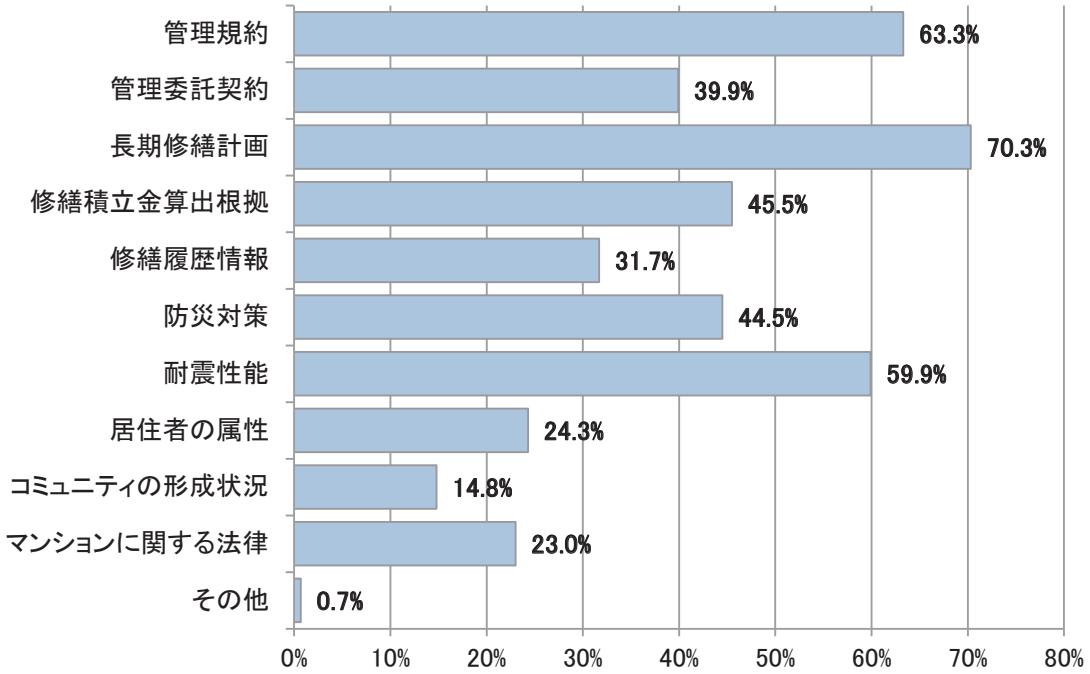


（資料）マンション施策に関する検討調査（平成22（2010）年）/東京都

参考資料

図10　マンション購入の際に必要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。

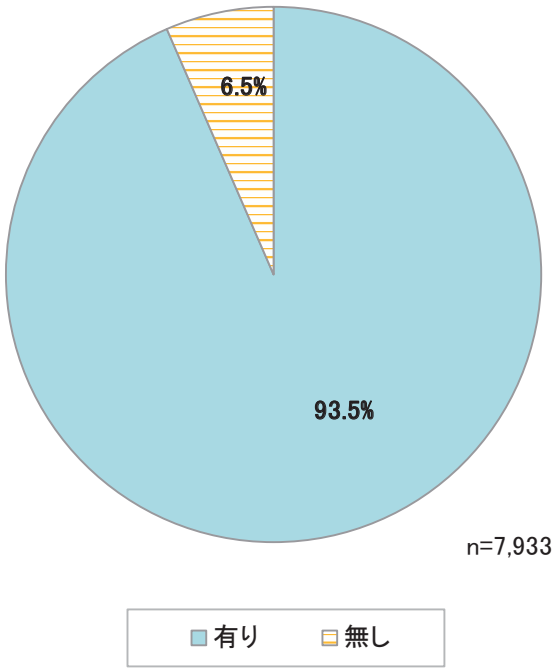


（資料）マンション施策に関する検討調査（平成22（2010）年）/東京都

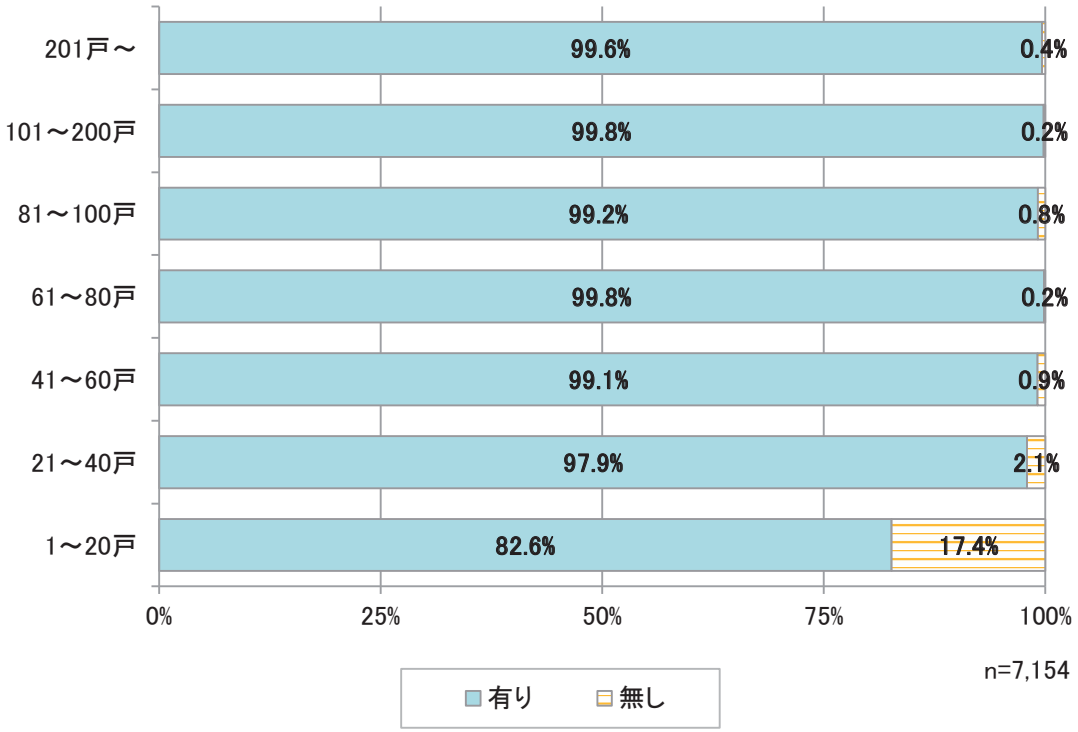
（3） マンションの管理の状況

図11　管理組合の有無

（全体）



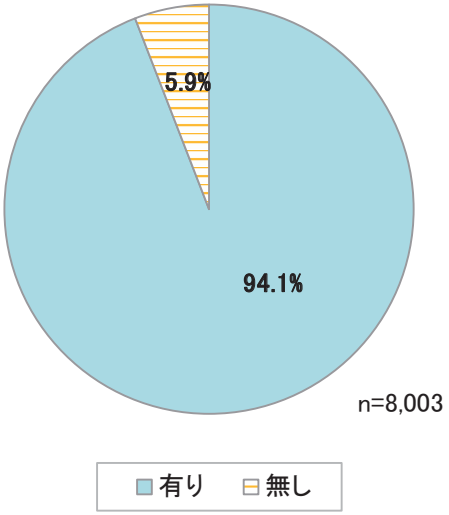
（戸数別）



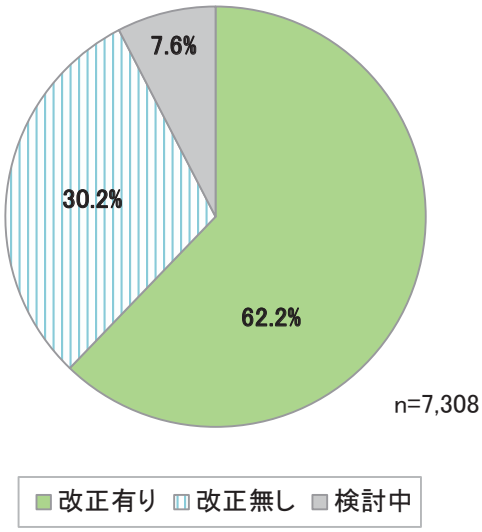
（資料） マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表） /東京都

図12　管理規約の有無、改正状況

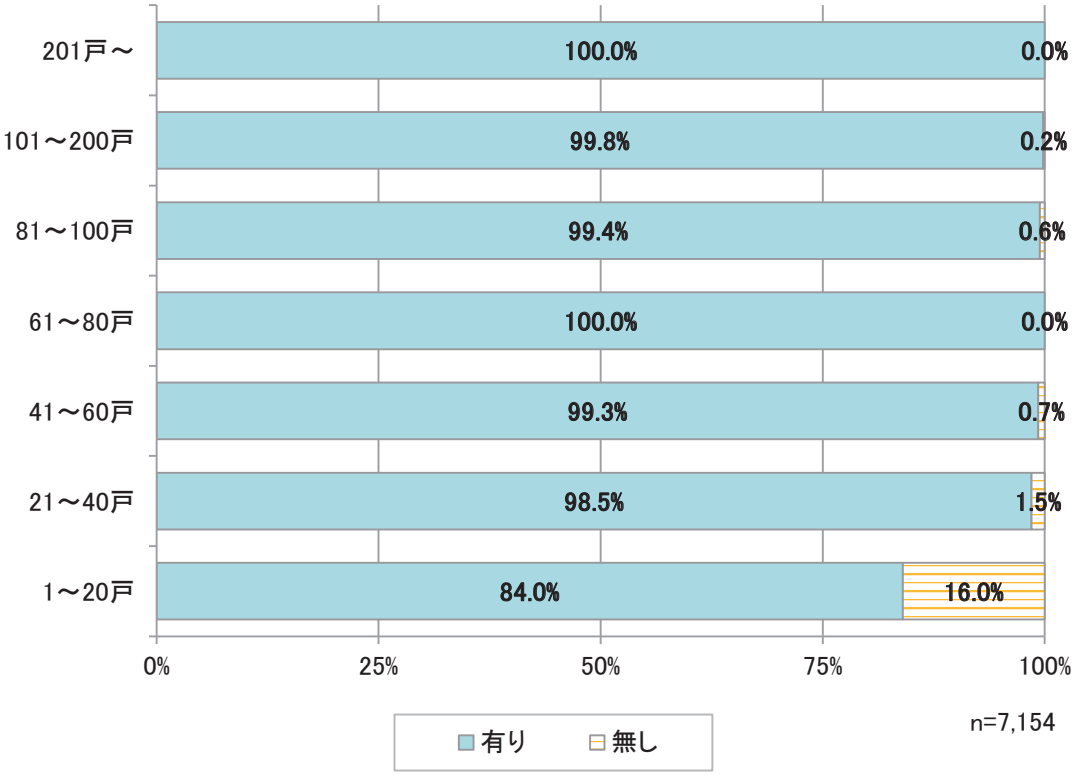
（管理規約の有無）



（改正状況）



（戸数別の管理規約の有無）

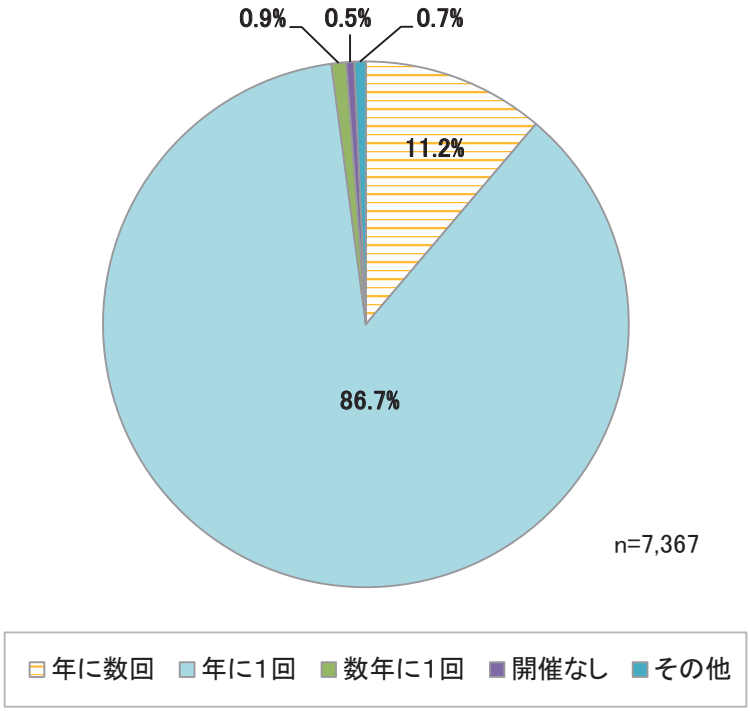


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

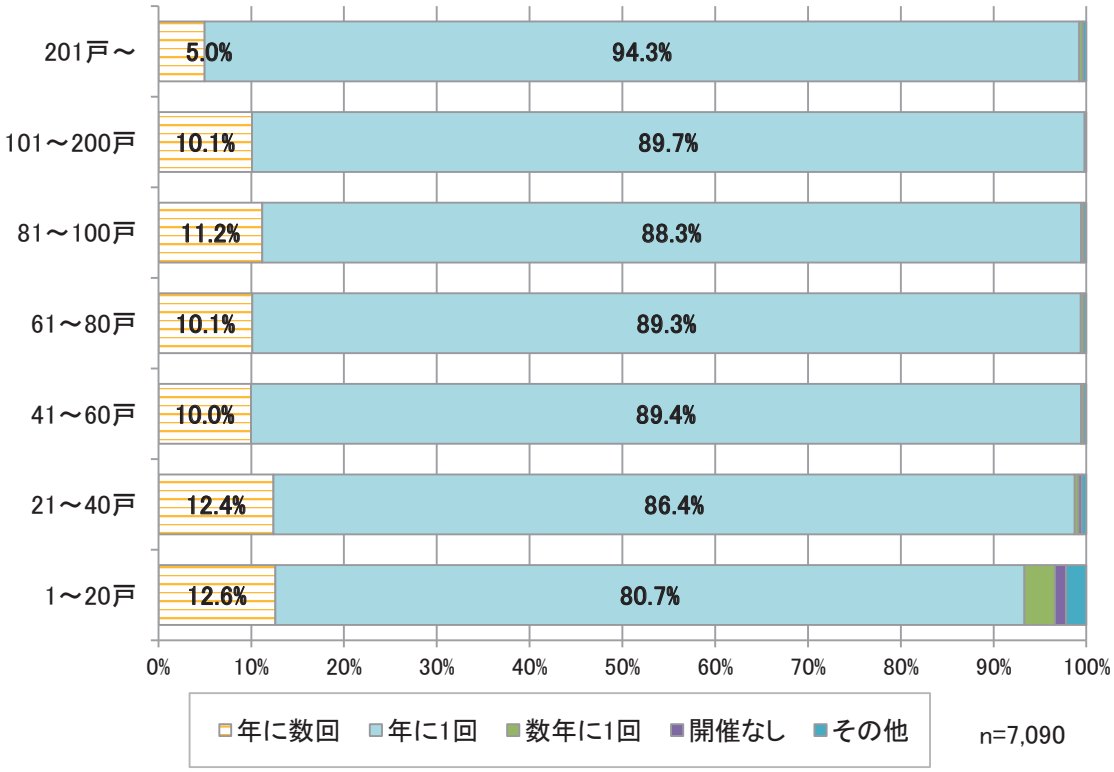
参考資料

図13　総会の開催状況

（全体）



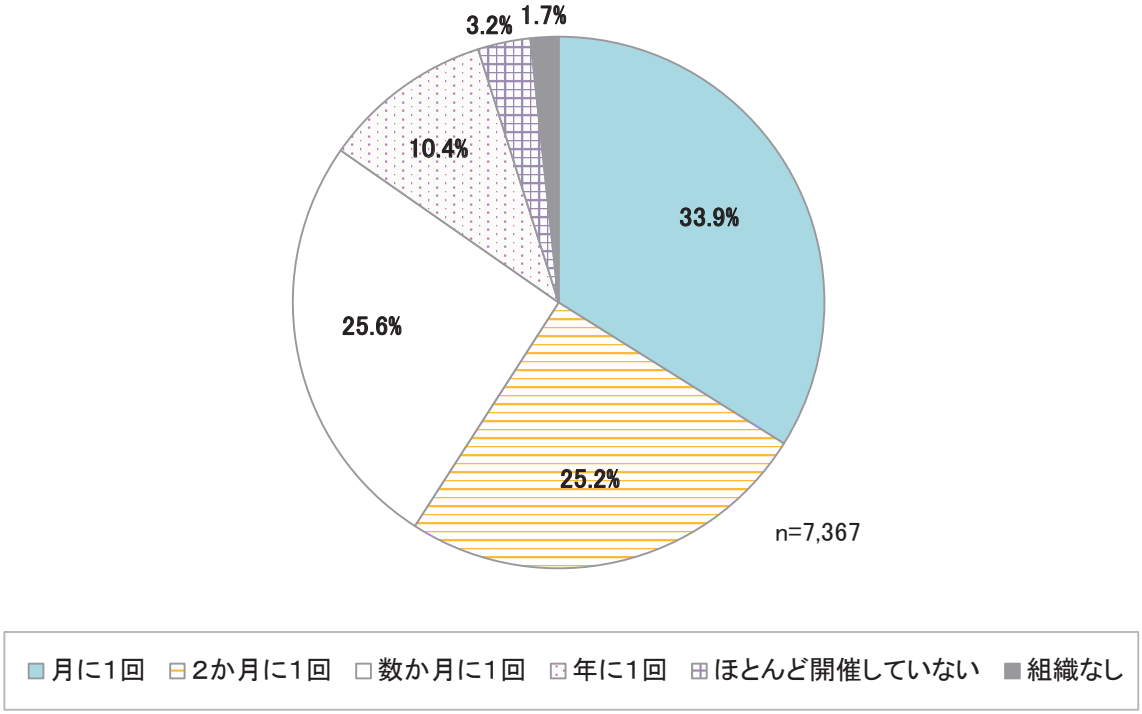
（戸数別）



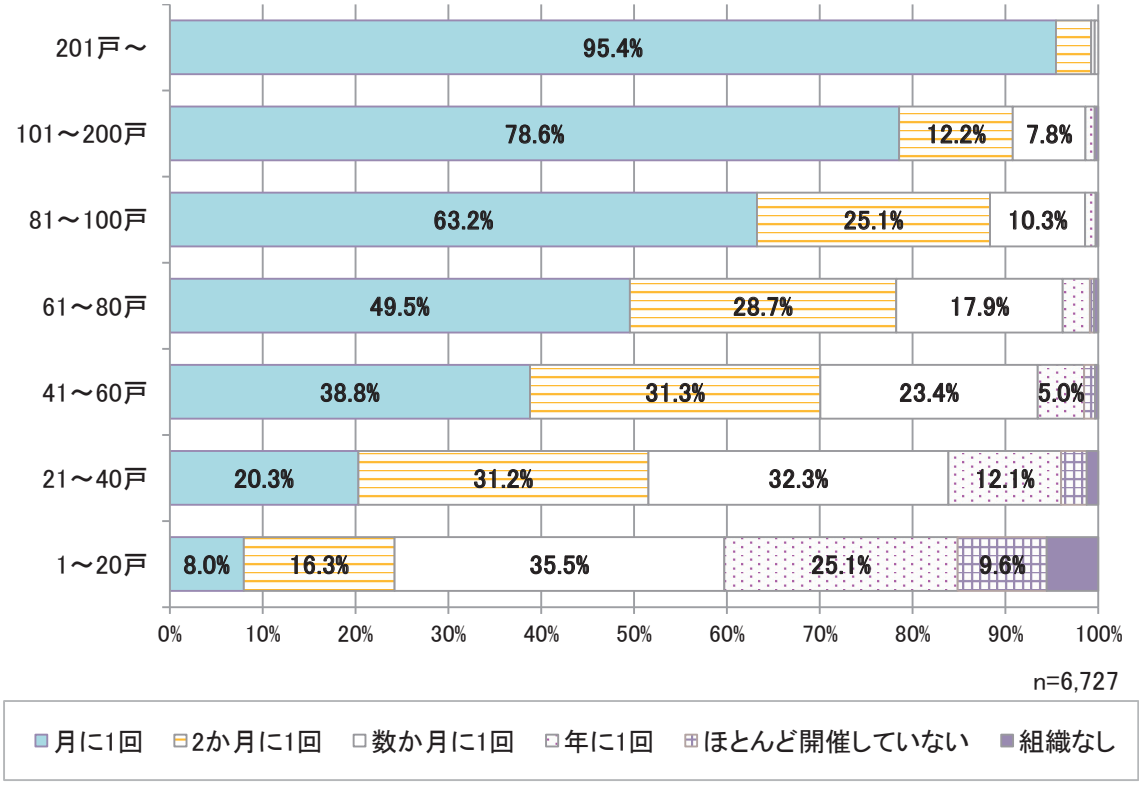
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図14　役員会・理事会の開催状況

（全体）



（戸数別）

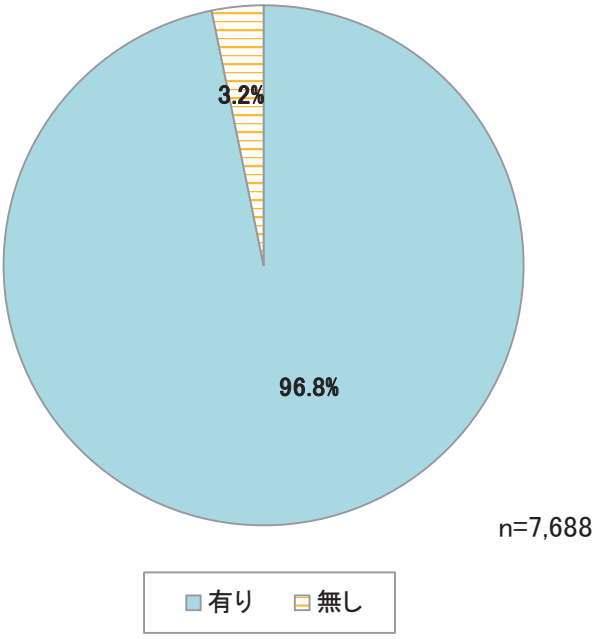


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

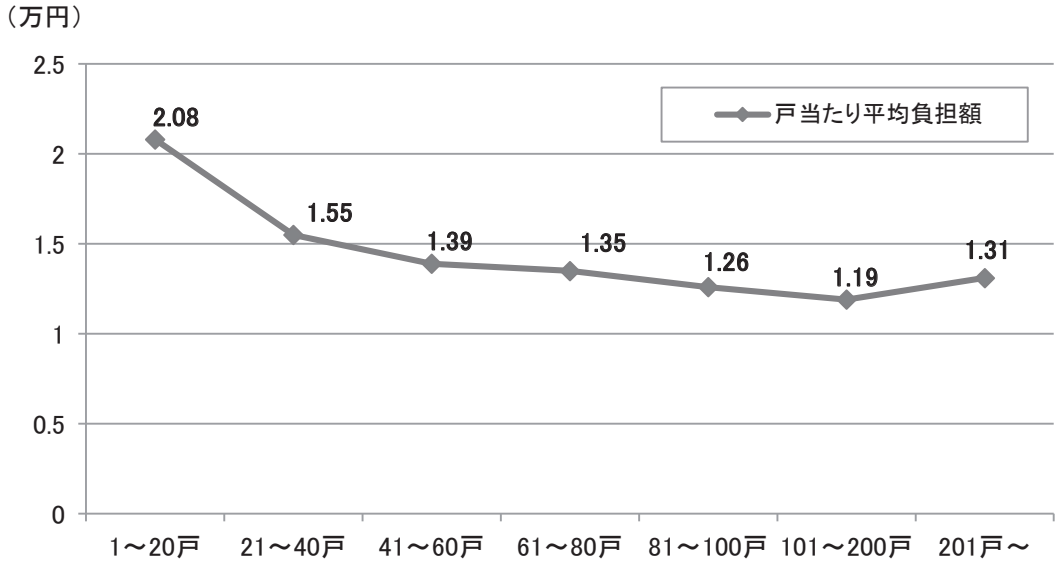
参考資料

図15　管理費の有無、戸当たりの負担額

（管理費の有無）



（戸数別の戸当たり負担月額）

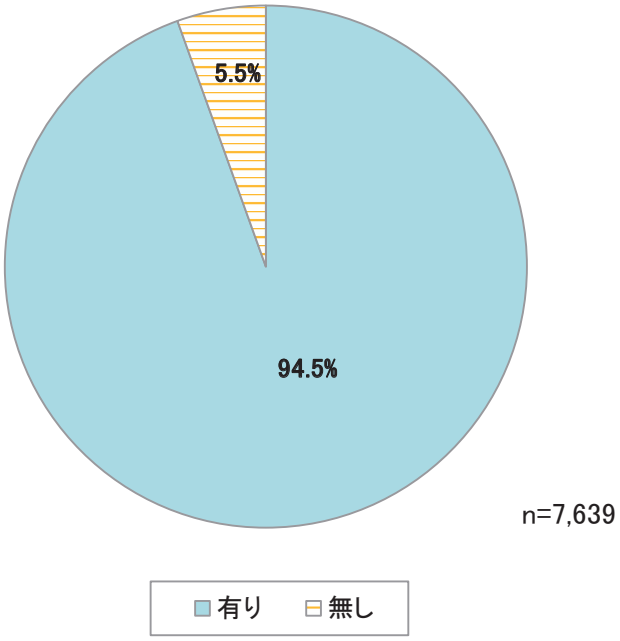


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

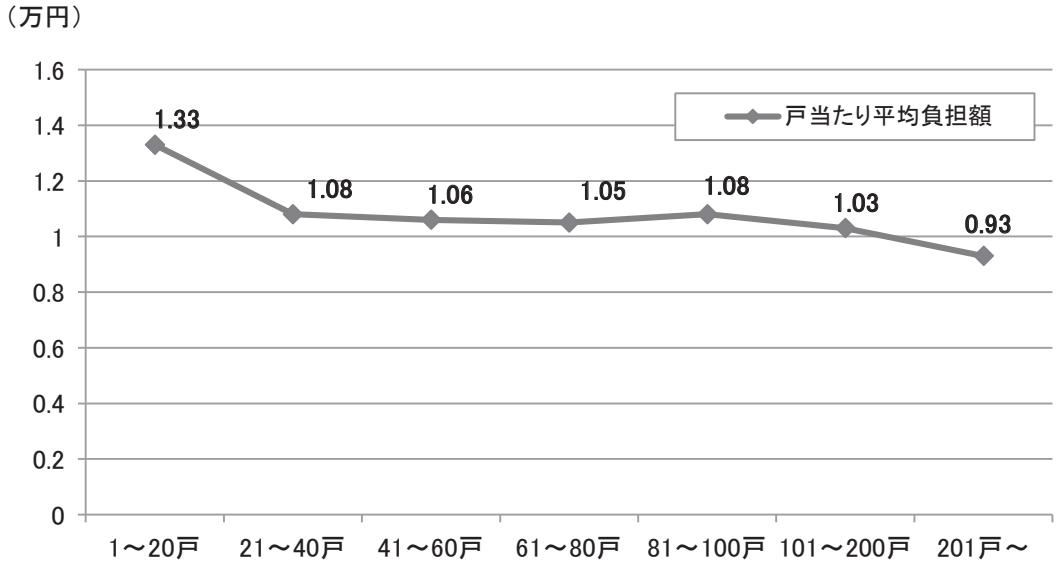
参考資料

図16　修繕積立金の有無、戸当たりの負担額

（修繕積立金の有無）



（戸数別の戸当たり負担月額）

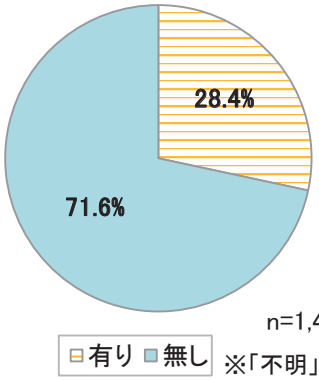


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

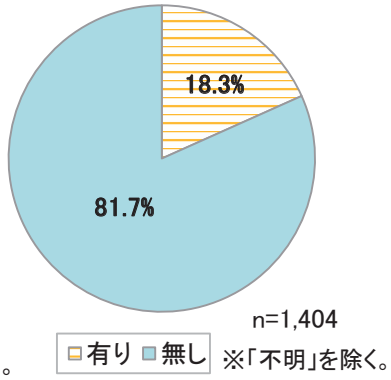
参考資料

図17　管理費等滞納の住戸の有無（全国）

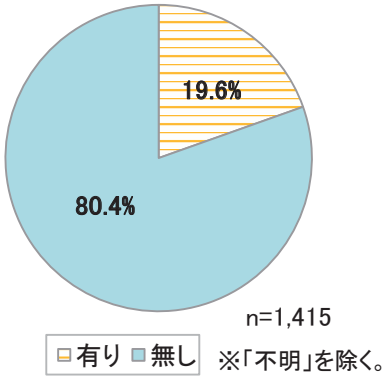
（管理費等3か月以上滞納の住戸の有無）



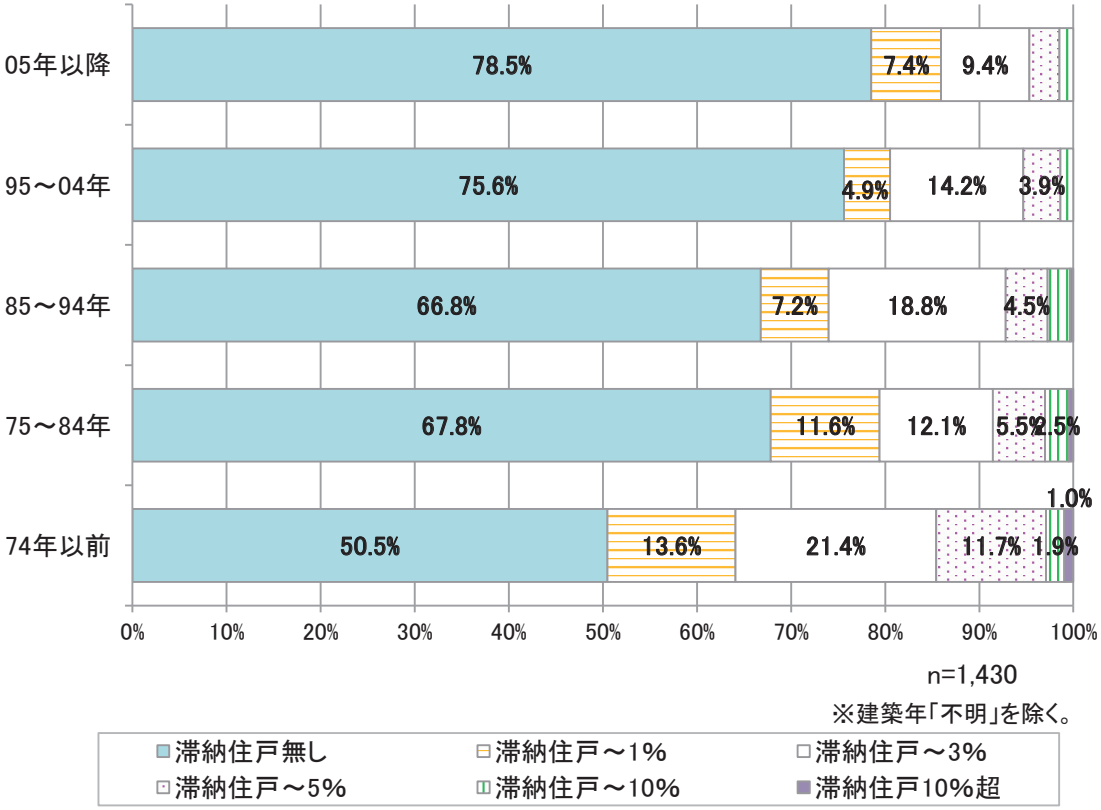
（管理費等6か月以上滞納の住戸の有無）



（管理費等1年以上滞納の住戸の有無）



（管理費等3か月以上滞納の住戸割合（建築年別））

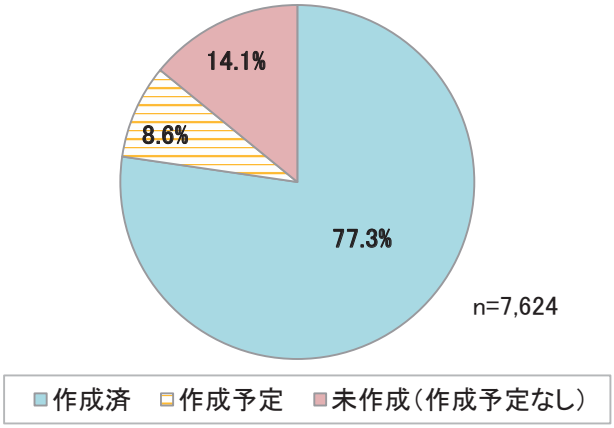


（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

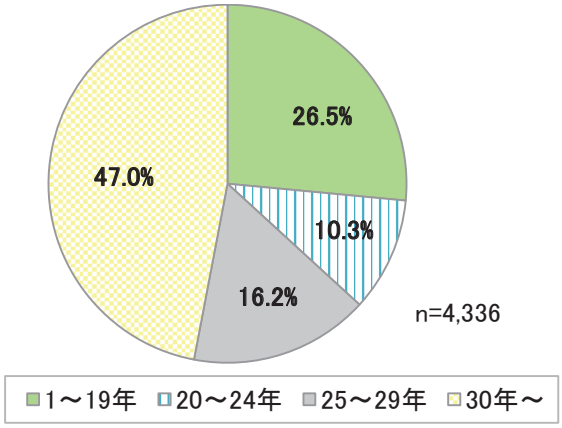
参考資料

図18　長期修繕計画の有無、計画年数

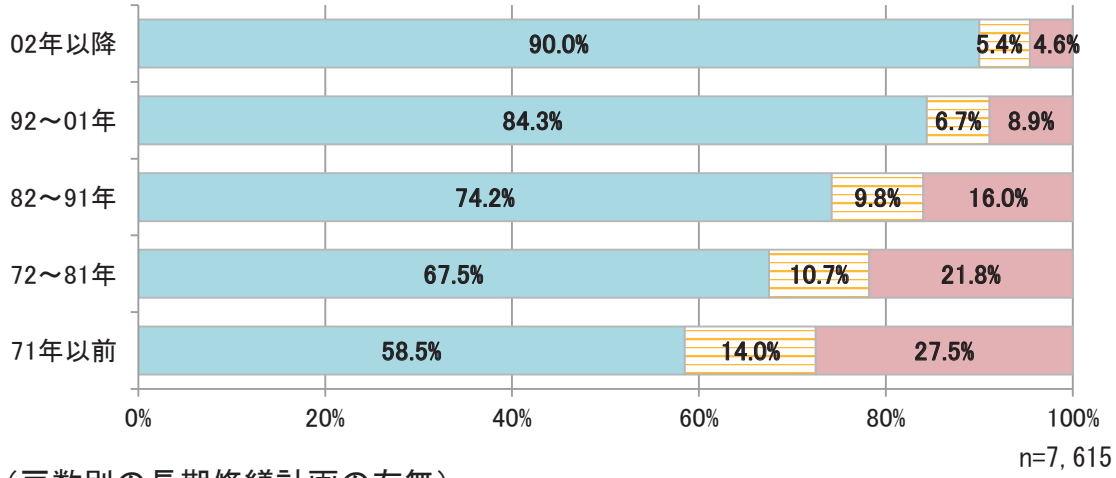
（長期修繕計画の有無）



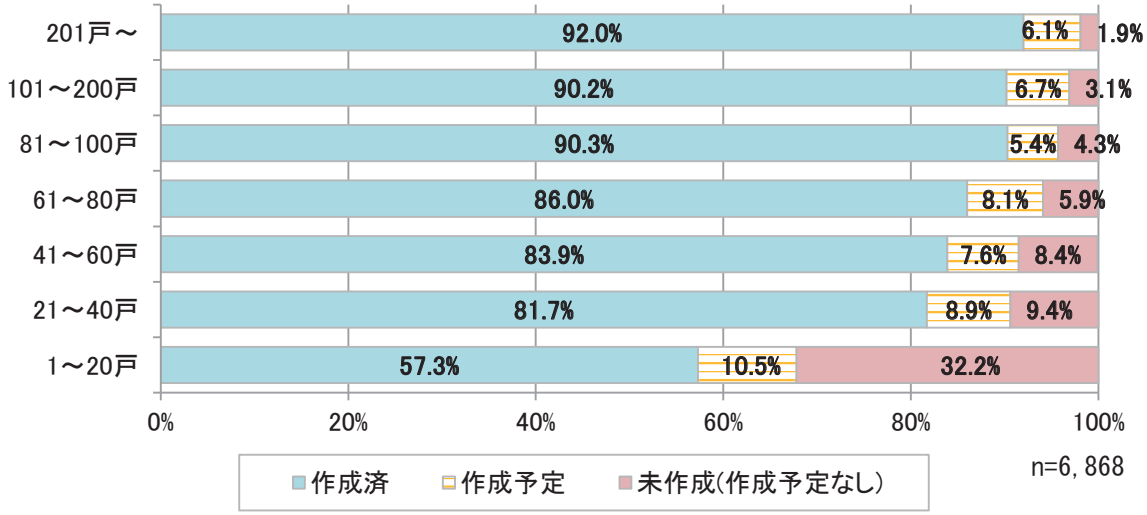
（計画年数）



（建築年別の長期修繕計画の有無）



（戸数別の長期修繕計画の有無）

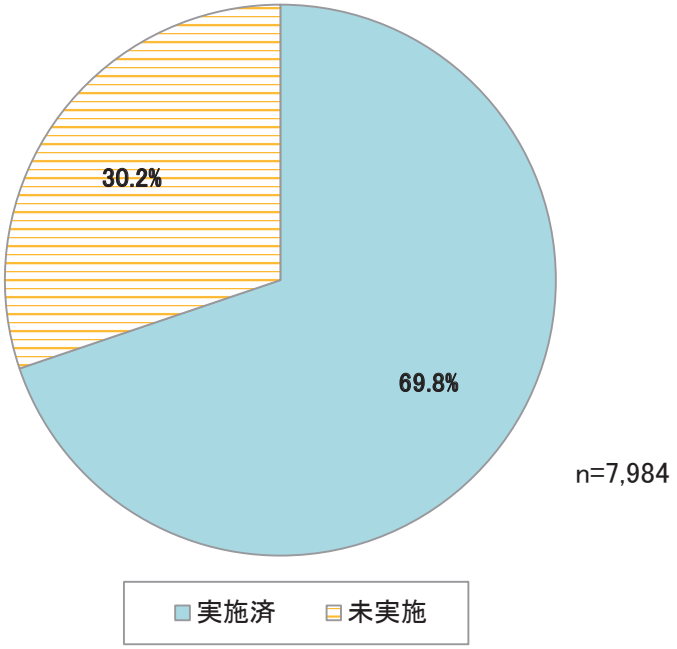


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

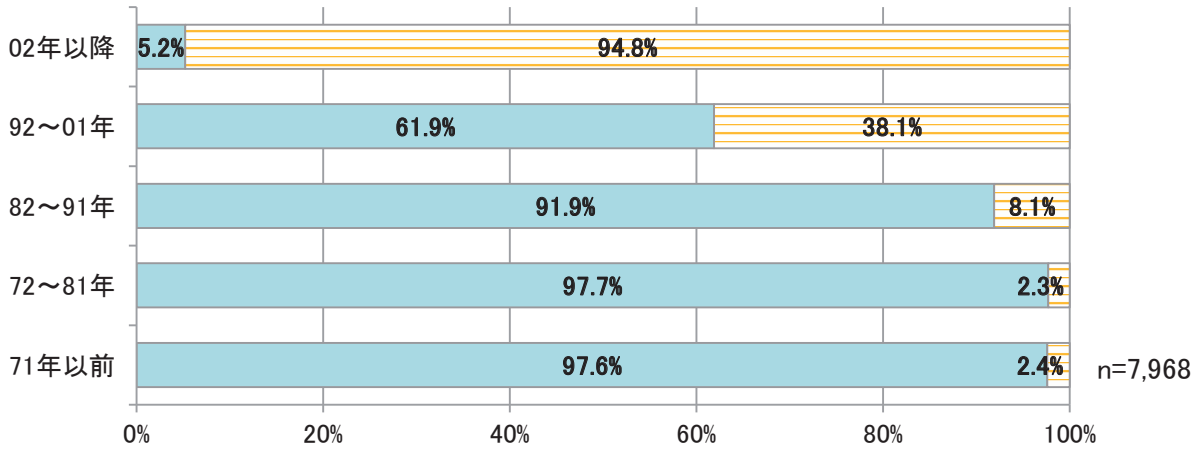
参考資料

図19　大規模修繕工事の実施状況

（全体）



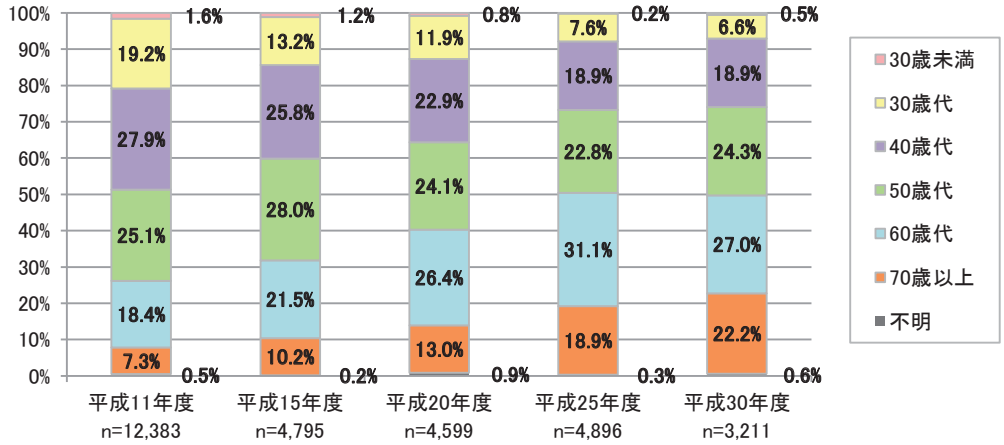
（建築年別）



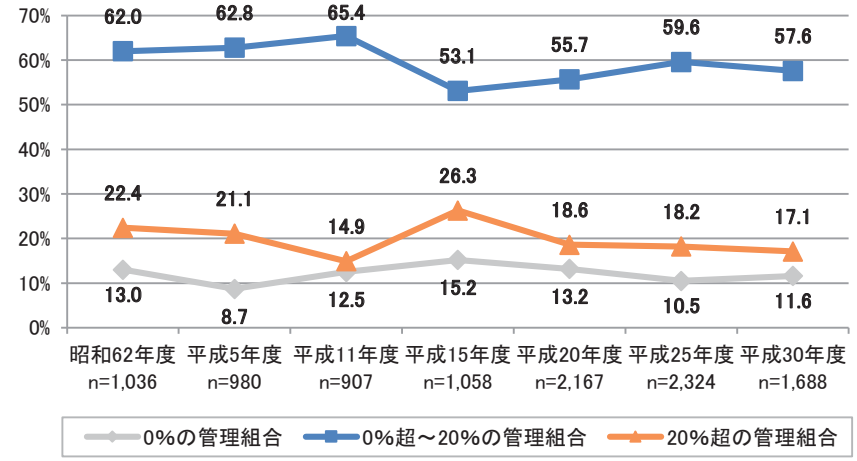
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図20　マンション居住の状況（全国）

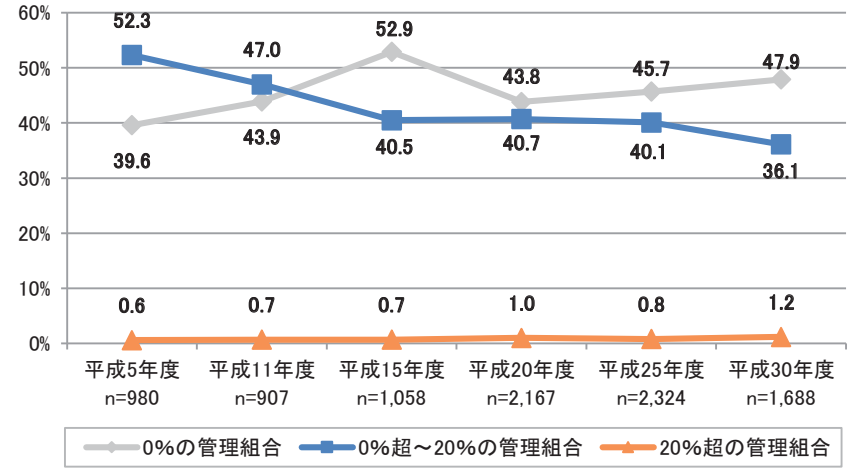
（世帯主の年齢）



（賃貸戸数割合）



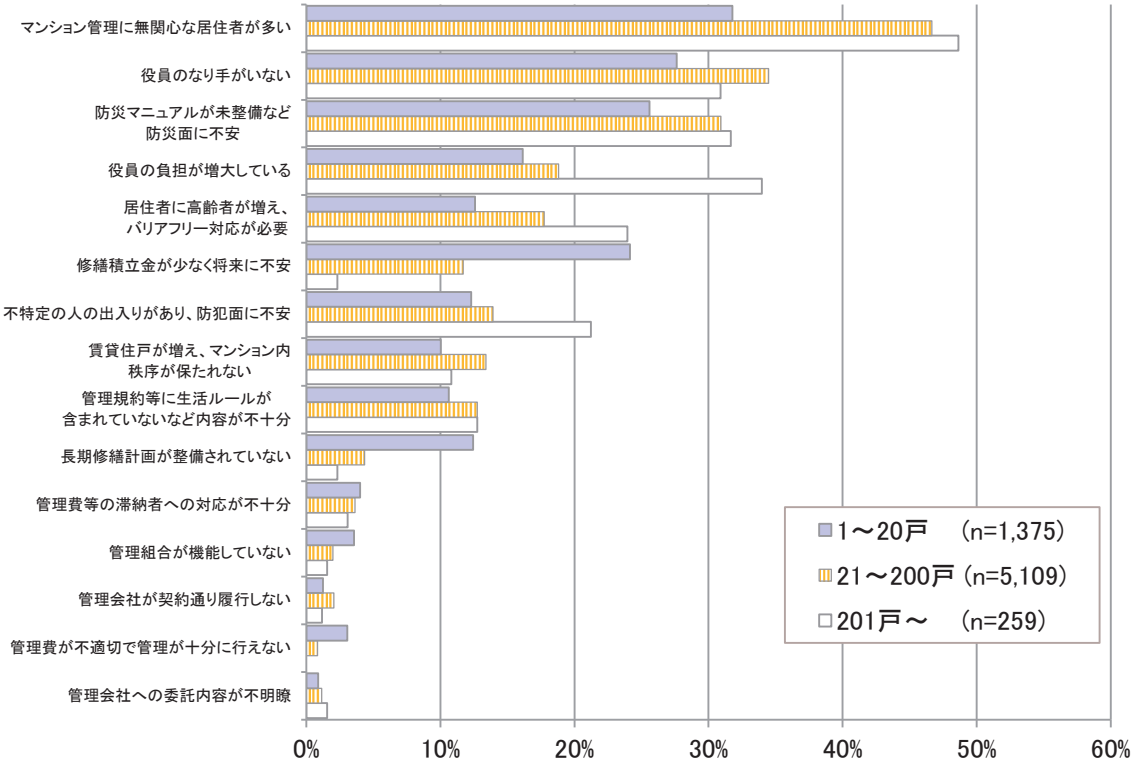
（空室戸数割合）



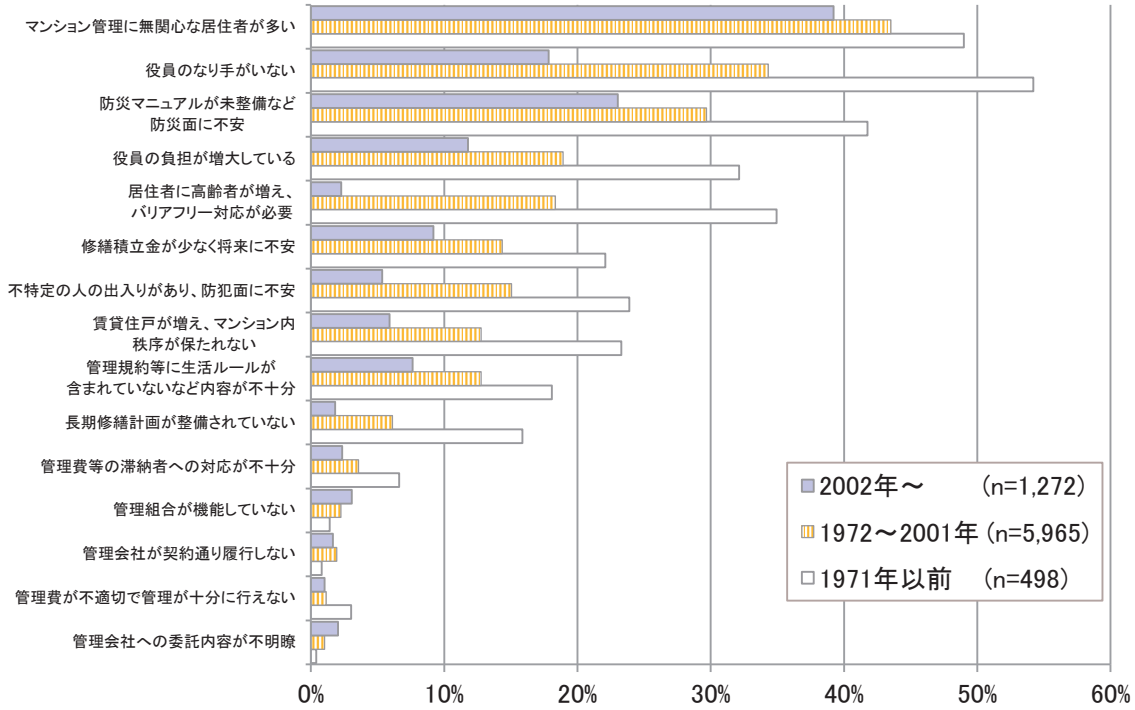
（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

図21　日常管理の問題

（戸数別）



（建築年別）

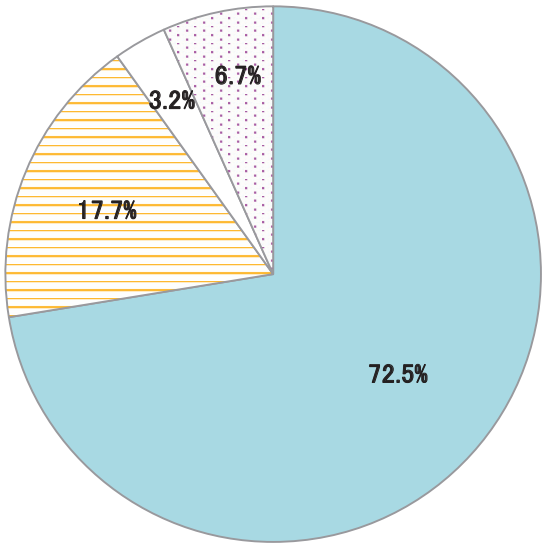


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

参考資料

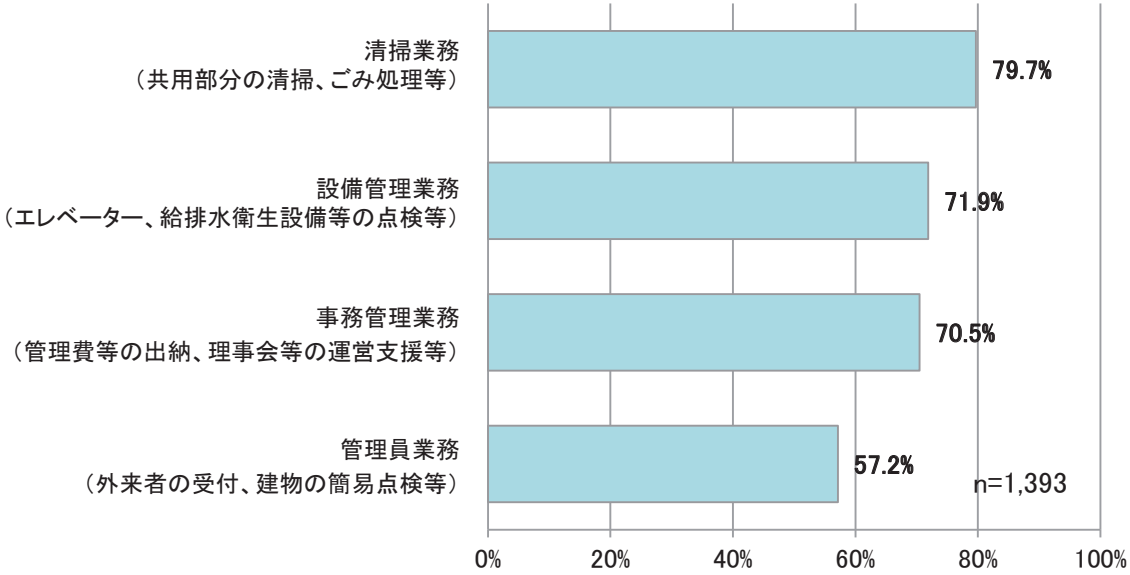
図22　管理委託の状況

（全体）



全部委託　一部委託　管理人雇用　自主管理

（一部委託の内容）

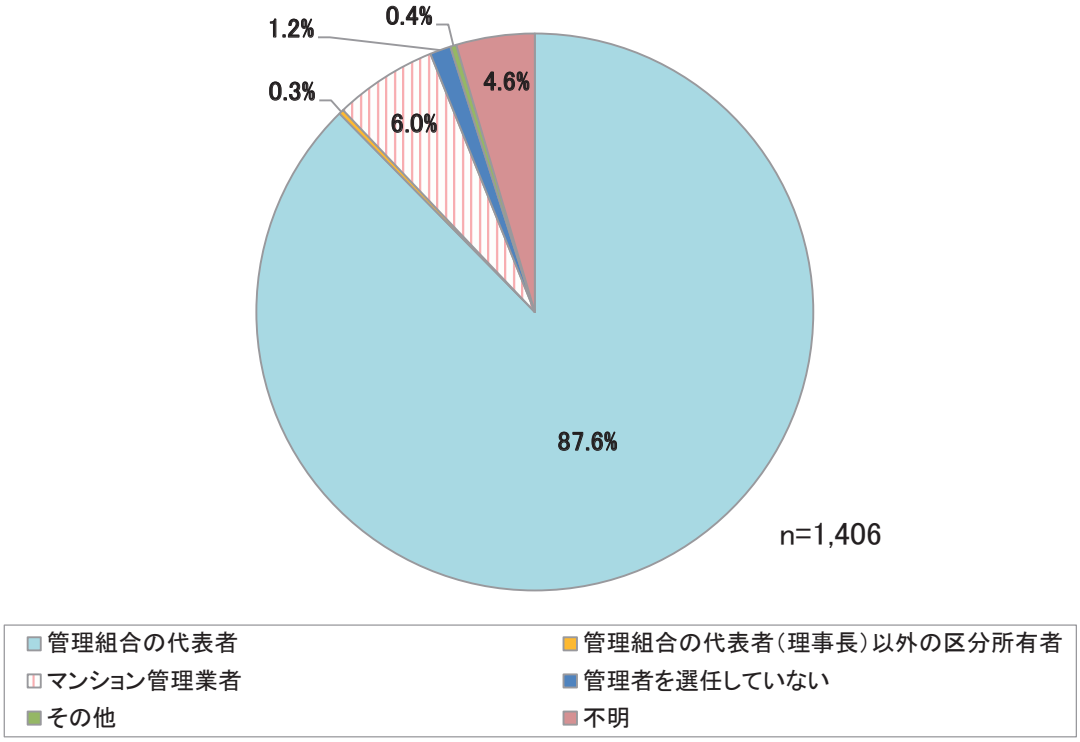


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

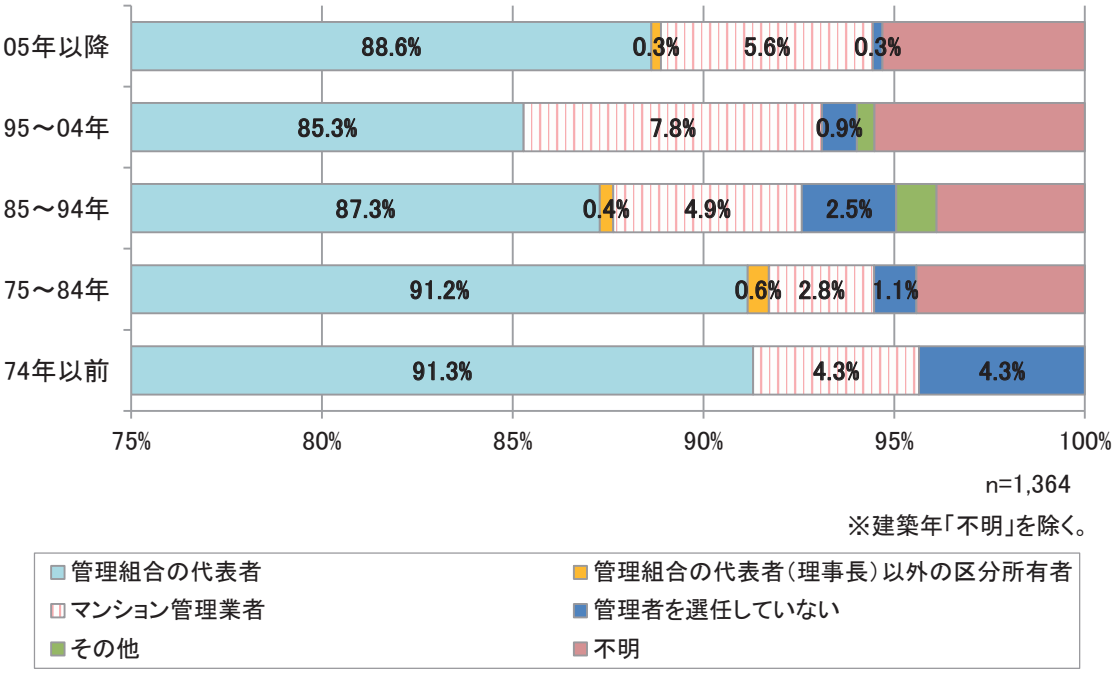
参考資料

図23　管理者の選任状況（全国）

（全体）



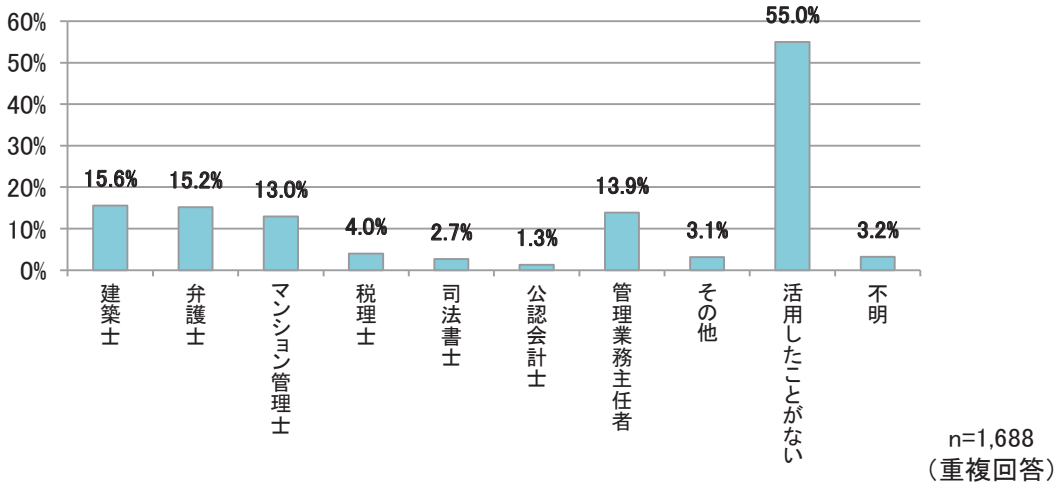
（建築年別）



（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

参考資料

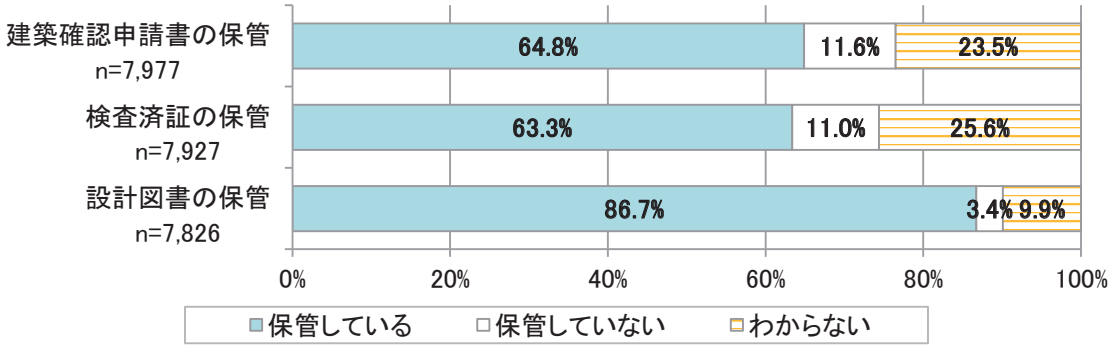
図24　外部専門家の活用状況（全国）



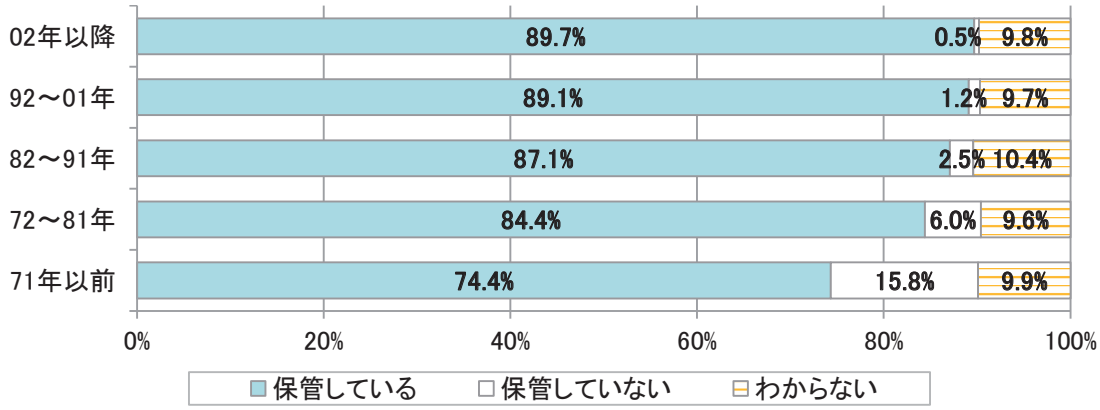
（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

図25　設計図書等の保管状況

（各図書の保管状況）



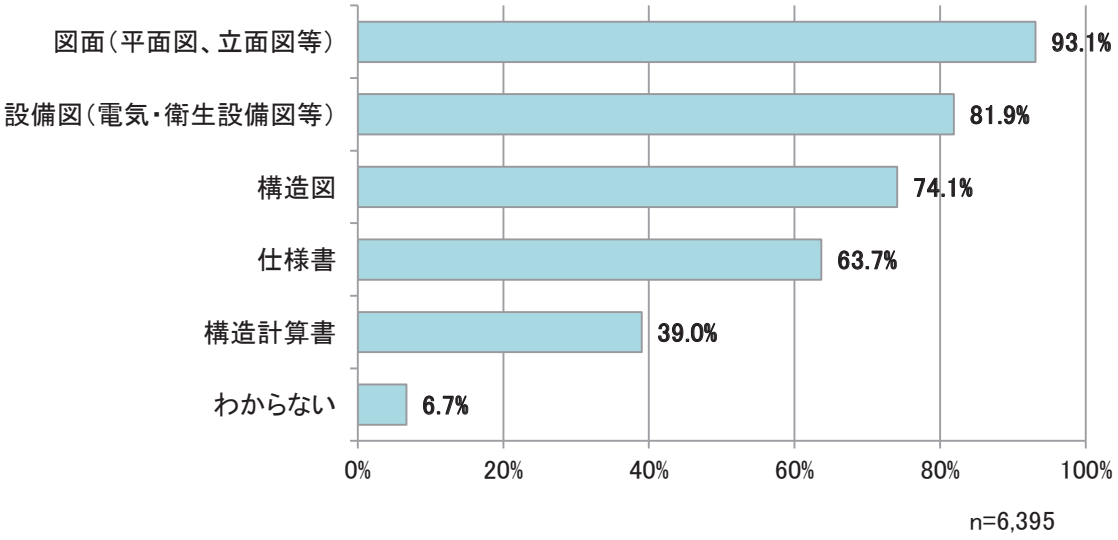
（建築年別）



（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

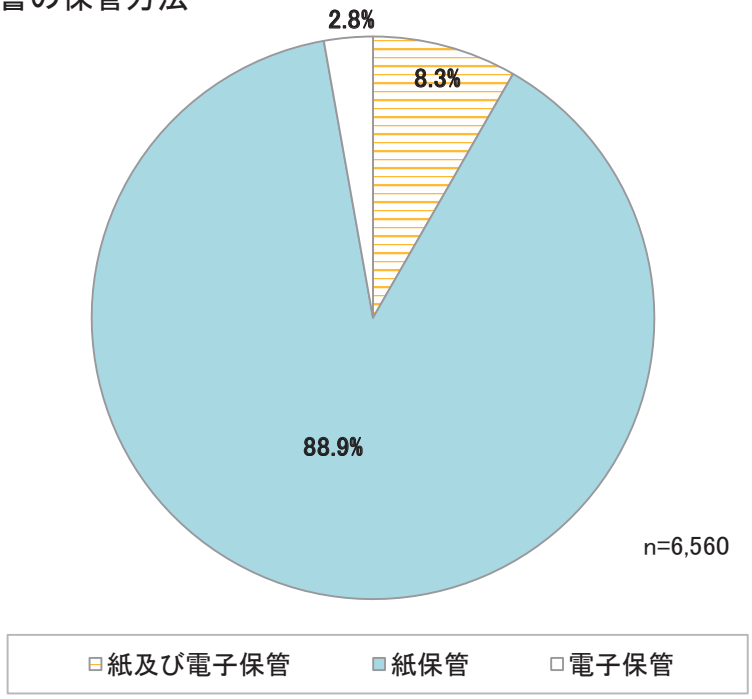
参考資料

図26　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（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図27　設計図書の保管方法

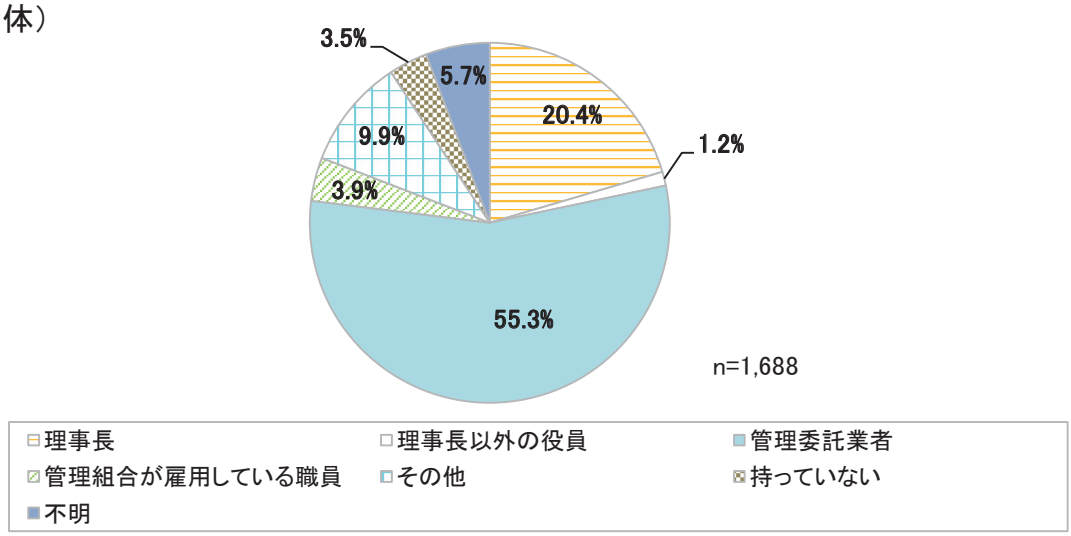


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

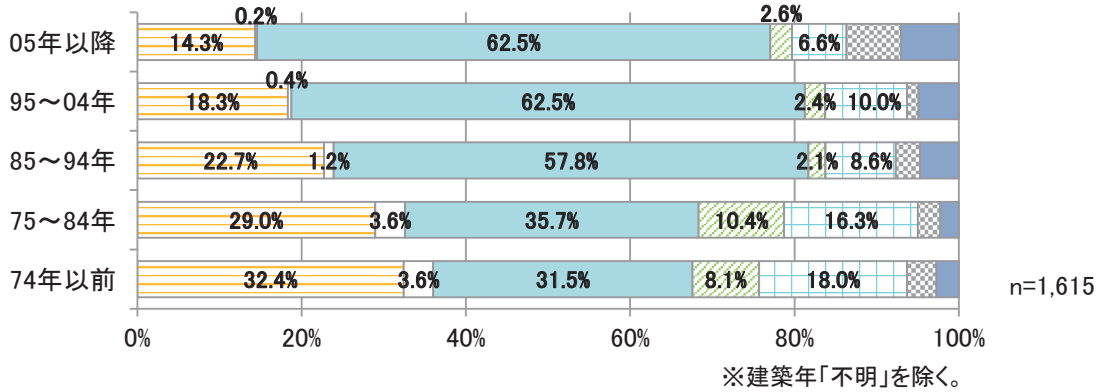
参考資料

図28　修繕履歴の保管者（全国）

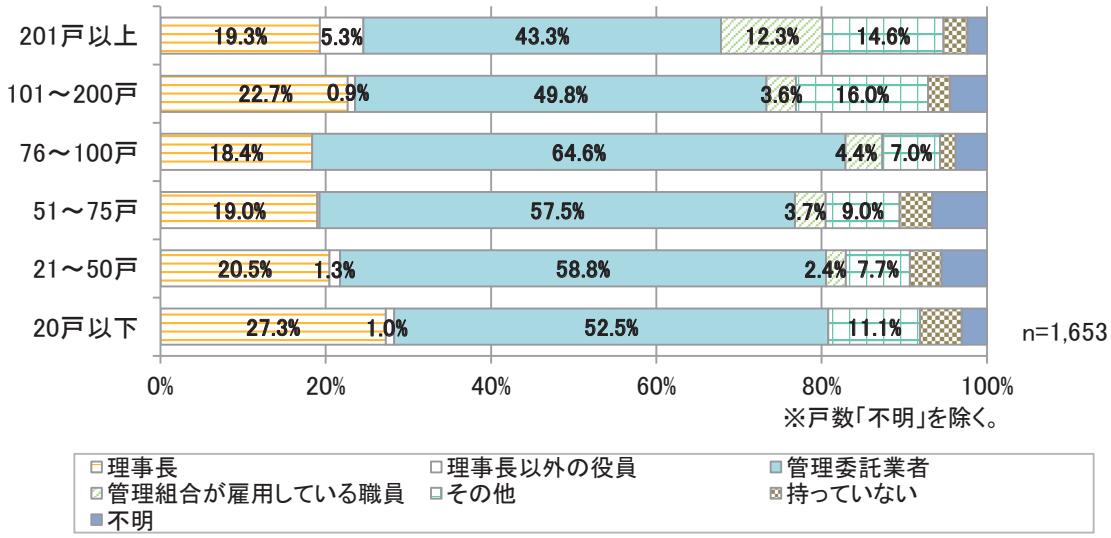
（全体）



（建築年別）



（戸数別）

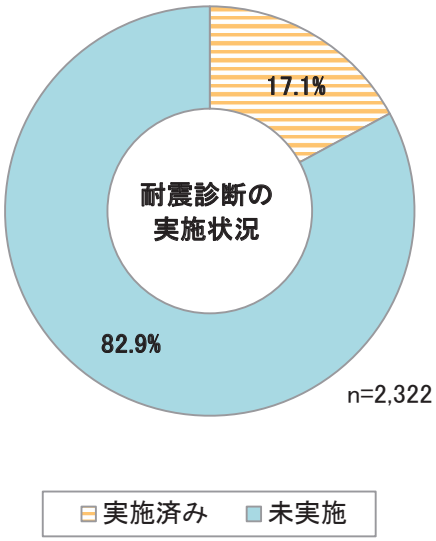


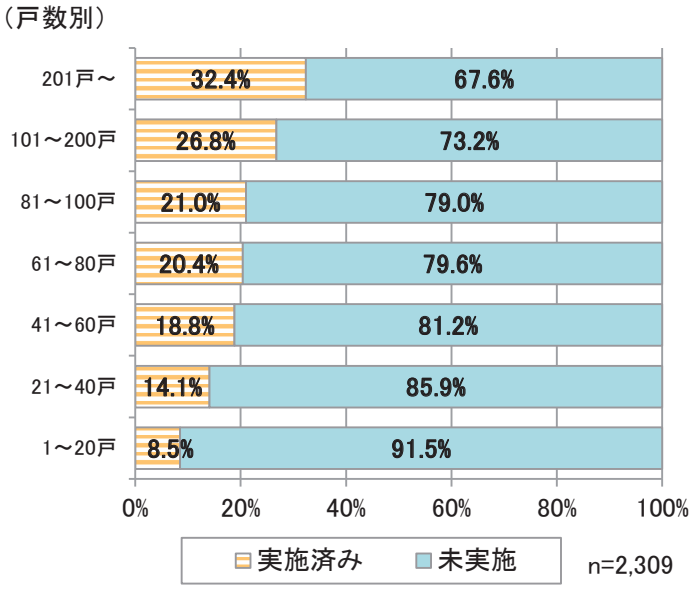
（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

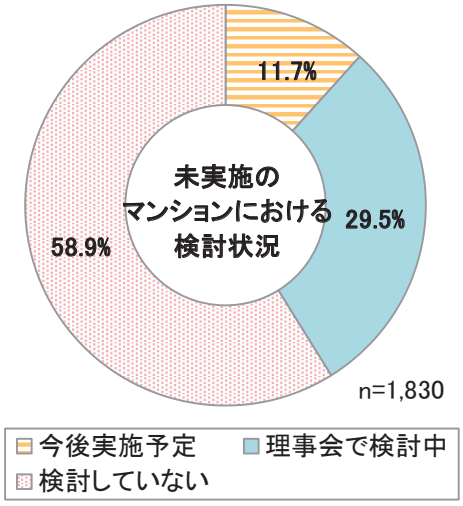
参考資料

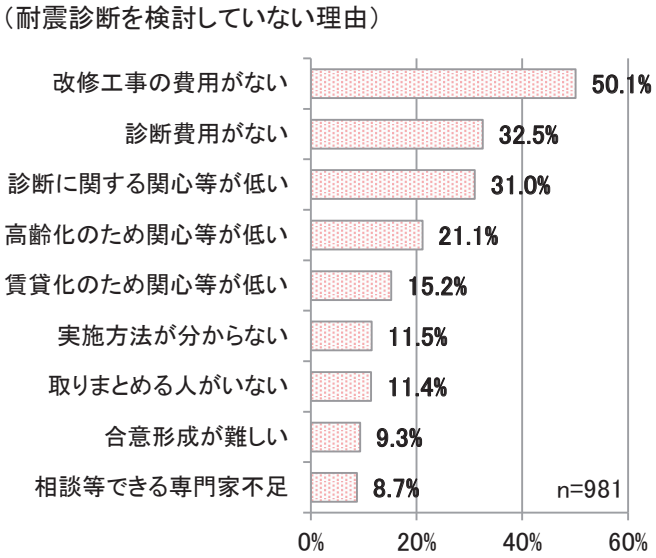
（4） マンションの耐震化の状況

図29 耐震診断の実施状況





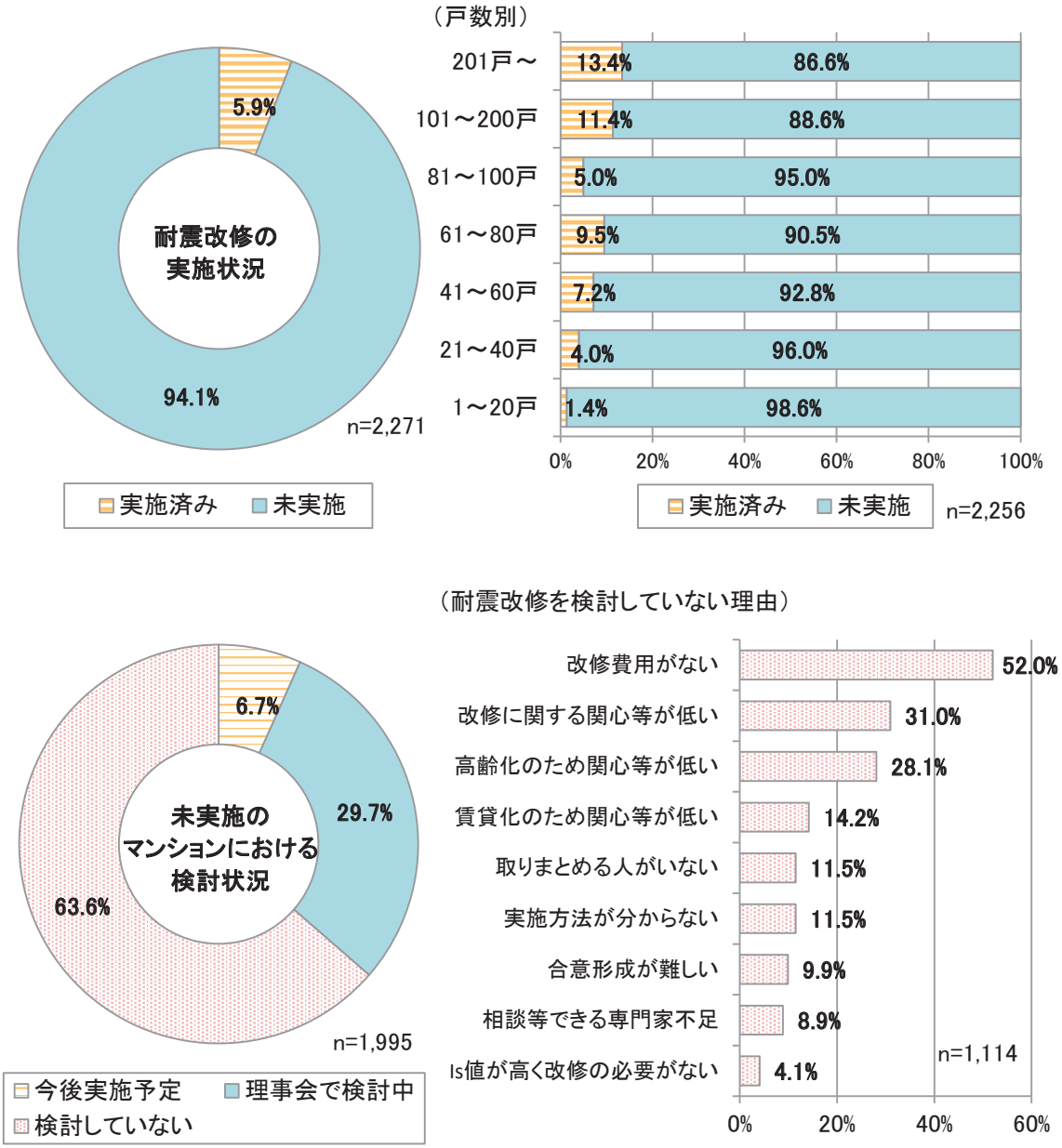




（資料）マンション実態調査結果（平成25(2013)年３月公表）／東京都

参考資料

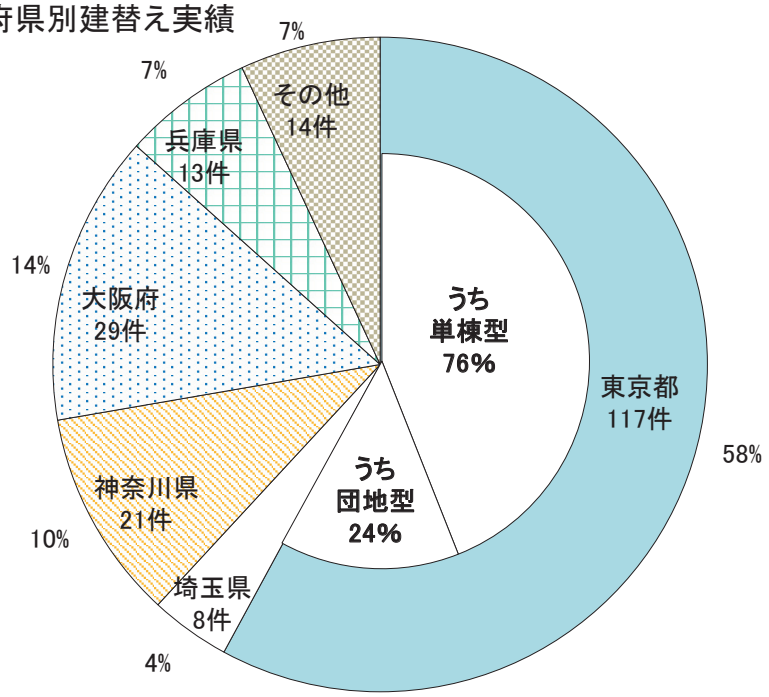
図30　耐震改修の実施状況



（資料）マンション実態調査結果（平成25(2013)年３月公表）／東京都

（5） マンションの建替えの状況

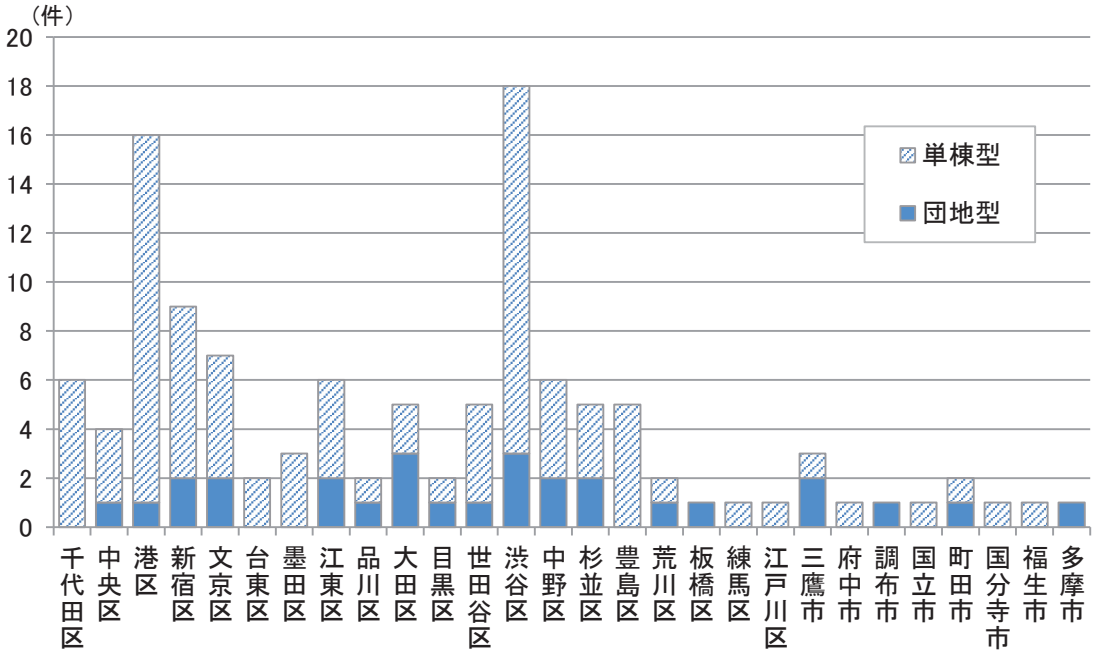
図31　都道府県別建替え実績



集計対象：①平成26（2014）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/株式会社東京カンテイ

図32　都内区市別建替え実績

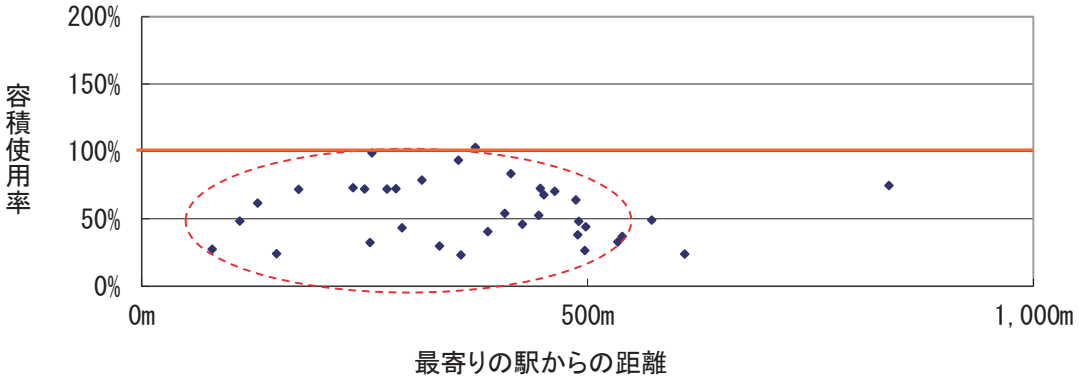


（資料）Kantei eye vol.80/株式会社東京カンテイ

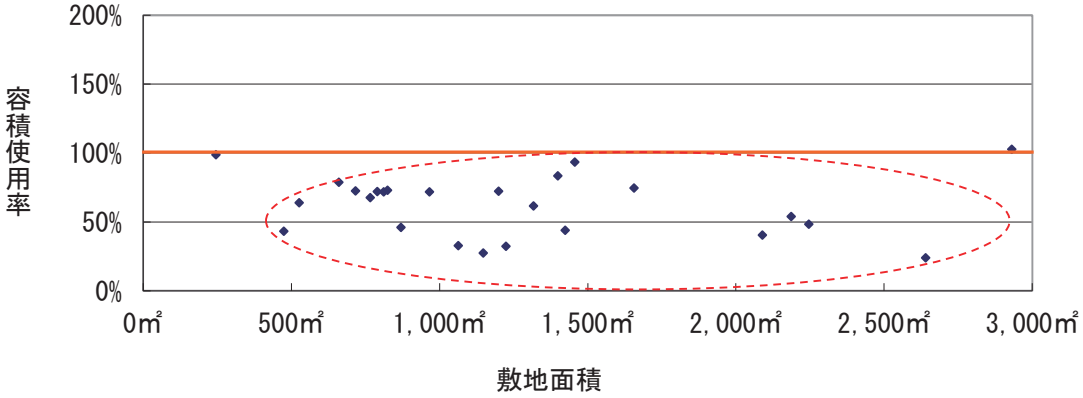
参考資料

図33　建替え事例の分析

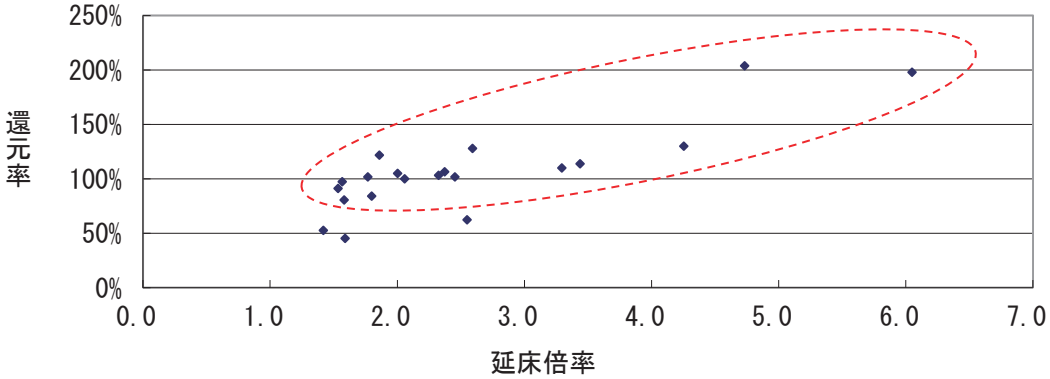
（駅からの距離と容積使用率）



（敷地面積と容積使用率）



（延床倍率と還元率）

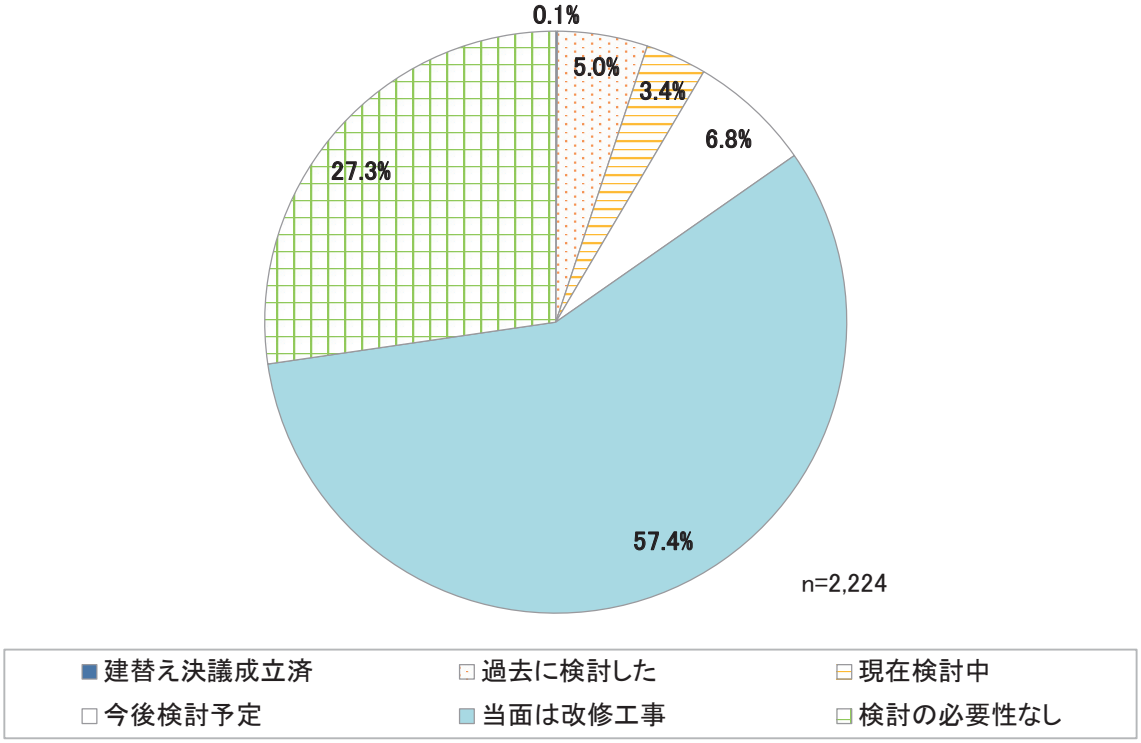


（注）都内の建替え事例のうち、建替え前の数値が把握できる物件のみグラフ化
容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
延床倍率：従前延床面積に対する従後延床面積の割合
還元率：従前の専有面積に対して、従後負担なく取得できる専有面積の割合

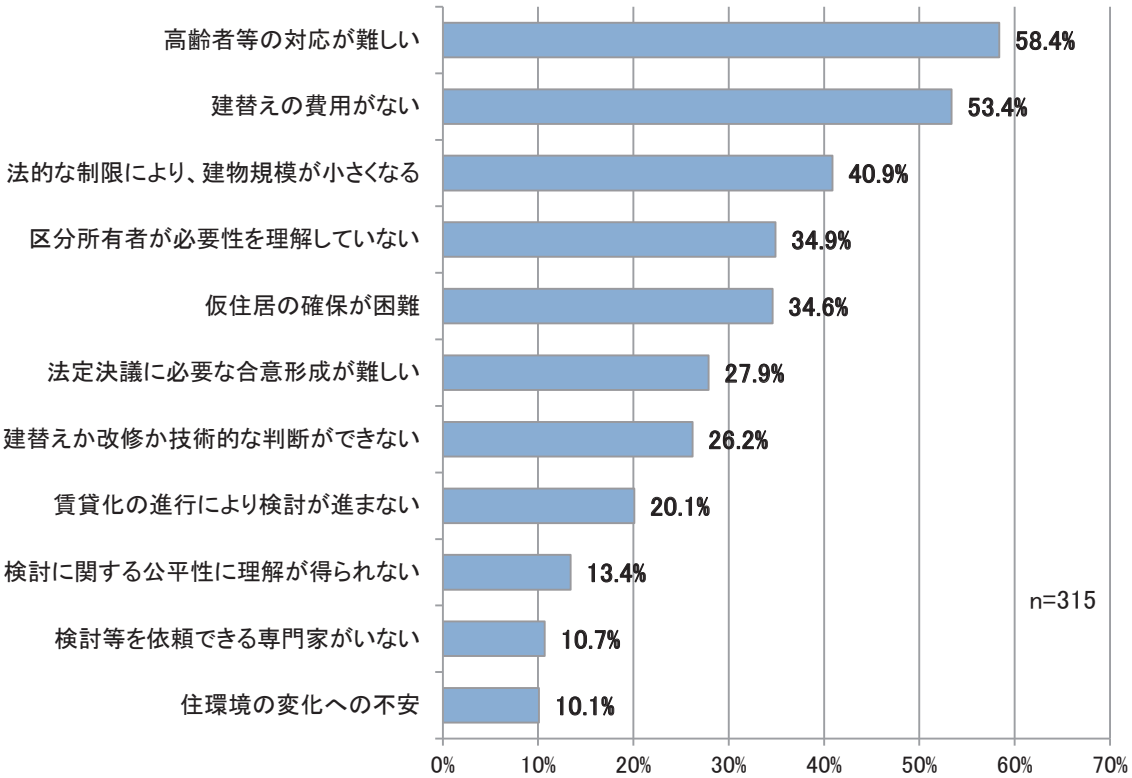
（資料）平成25（2013）年度の東京都の調査による

参考資料

図34　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（平成25(2013)年３月公表）／東京都

2　東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

平成三一年三月二九日
東京都条例第三〇号

目次

第一章　総則（第一条―第八条）
第二章　適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項（第九条―第十四条）
第三章　マンションの適正な管理を促進するための施策（第十五条―第十九条）
第四章　雑則（第二十条・第二十一条）
附則

第一章　総則

（目的）

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

（定義）

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

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

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

三　管理組合　マンション管理適正化法第二条第三号に規定する管理組合をいう。

四　管理者等　マンション管理適正化法第二条第四号に規定する管理者等をいう。

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

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

七　マンション分譲事業者　宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者（同法第七十七条第二項及び宅地建物取引業法施行令（昭和

三十九年政令第三百八十三号）第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者を含む。）であって、自ら売主として又は売主を代理してマンションを分譲する者をいう。

（都の責務及び区市町村との連携等）

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

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

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

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

（マンションの総合的な計画及び管理の適正化に関する指針の作成）

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

２　知事は、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「指針」という。）を定めるものとする。

３　知事は、指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公示するものとする。

（管理組合及び区分所有者等の責務）

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

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

（マンション管理士の責務）

第六条　マンション管理士は、法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。

２　マンション管理士は、都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施

において、都又は当該区市町村と連携するよう努めなければならない。

（マンション管理業者の責務）

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

２　受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

（マンション分譲事業者の責務）

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

第二章　適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項

（管理組合の運営体制の整備）

第九条　管理組合は、マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備するものとする。

２　管理組合（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人を除く。）は、その運営のために、管理者（区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者をいう。）を置くものとする。

（管理規約の設定）

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

（総会の開催等）

第十一条　管理組合は、少なくとも毎年一回総会（区分所有法第三条及び第六十五条に規定する集会をいう。）を開催するものとする。

２　管理組合は、総会が開催されたときは、速やかに議長（区分所有法第四十一条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する議長をいう。）に議事録を作成させるものとする。

（管理費及び修繕積立金の額の設定等）

第十二条　管理組合は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費（当該マンション

の敷地及び共用部分（区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。）の管理に要する経費の充当金をいう。）及び修繕積立金（当該共用部分について管理組合が行う修繕に要する経費の充当金をいう。）として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めるものとする。

（修繕の計画的な実施）

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

（適正な管理の推進等）

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

第三章　マンションの適正な管理を促進するための施策

（管理状況の届出）

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

２　知事は、マンション（要届出マンションを除く。）の管理状況について、第九条から第十三条までの規定に照らし、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該マンションの管理組合に対し、管理状況に関する事項を届け出るよう求めることができる。

３　前項の規定により知事から管理状況に関する事項を届け出るよう求められたマンションの管理組合は、当該管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。

４　前項の規定による届出を要するマンション以外のマンション（要届出マンションを除く。）の管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出ることができる。

５　第一項、第三項又は前項の規定による届出を行ったマンションの管理組合は、当該届出の内容に変更（建物の滅失その他の事由を含む。）が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。

６　第一項及び第三項から前項までの規定による届出は、管理者等（やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等）が、規則で定めるところにより、届出書を知事に提出することにより行うものとする。

（届出の更新）

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

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

３　前条第六項の規定は、前二項の届出について準用する。

（調査等）

第十七条　知事は、この条例の施行に必要な限度において、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は前条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若しくは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。

２　知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は前条第一項若しくは第二項の規定により管理状況に関する事項について届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がない場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。

３　前二項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第一項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。

４　第一項及び第二項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（管理に関する助言及び指導等）

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

２　知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がないときは、この条例の施行に必要な限度において、当該管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

３　知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出の内容が事実と著しく異なると認められるとき又は第一項の助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められるときは、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

４　前三項の規定による助言又は指導若しくは勧告は、やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等に対し、行うことができるものとする。

（管理組合等に対する支援）

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

第四章　雑則

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

（区市町村の条例との関係等）
第二十一条　区市町村の条例中に、この条例に定めるマンションの管理状況に関する事項の届出、調査等並びに助言及び指導等に関する規定に相当する規定がある場合は、当該区市町村の区域においては、第十五条から第十八条までの規定は適用しない。
２　前項の規定にかかわらず、当該区市町村は、その地域の実情を勘案し、都と協議の上、当該区市町村の区域における第十五条から第十八条までの規定の適用を都に対して求めることができる。
３　知事は、区市町村から前項の規定による求めがあったときは、当該区市町村の区域において第十五条から第十八条までの規定を適用する旨を公示するものとする。

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

3　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施行規則

令和元年九月二十六日
東京都規則第七十四号

（趣旨）

第一条　この規則は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成三十一年東京都条例第三十号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第二条　この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

（届出事項）

第三条　条例第十五条第一項に規定する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で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

一　管理組合の有無
二　管理者等の有無
三　管理規約の有無及びその最終改正年
四　年一回以上の総会開催の有無及び総会の議事録の有無
五　管理費の有無
六　修繕積立金の有無及び修繕積立金の一平方メートル当たりの月額
七　修繕の計画的な実施の有無及びその直近の実施年
八　前各号に掲げるもののほか、マンションの適正な管理の促進及び社会的機能の向上に資する取組に関するもの

（届出書の提出）

第四条　条例第十五条第六項の規定による届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。

一　条例第十五条第一項及び第三項　別記第一号様式
二　条例第十五条第四項　別記第一号様式
三　条例第十五条第五項　別記第二号様式

２　前項第一号及び第三号に規定する届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める日までに行うものとする。

一　条例第十五条第一項　同条の施行の日から六月を経過する日
二　条例第十五条第三項　知事が指定する日
三　条例第十五条第五項　届出の内容に変更が生じたときから三月を経過する日

３　条例第十五条第六項の規定による届出書の提出は、第一項の規定にかかわらず、前条各号に掲げる届出事項を知事が指定する電子計算機に備えられた専用のファイル（条例第三条第三項に規定するデータベースをいう。）に通信回線を利用して記録することをもって第一項各号に定める様式による届出書の提出に代えることができる。

（届出の更新）

第五条　条例第十六条第一項の規定による届出の内容の更新は、五年以内ごとに別記第一号様式を知事に提出することにより行うものとする。

２　条例第十六条第二項の規定による更新した届出の内容の変更は、当該届出の内容に変更が生じたときから三月を経過する日までに、別記第二号様式を知事に提出することにより行うものとする。

３　前条第三項の規定は、前二項について準用する。

（調査の実施の通知等）

第六条　条例第十七条第三項に規定する調査の実施の通知及び協力を得るための必要な要請は、別記第三号様式により通知することにより行うものとする。

２　条例第十七条第三項の身分を示す証明書は、別記第四号様式によるものとする。

附　則

（施行期日）

この規則は、令和二年四月一日から施行する。

別　記
第１号様式（第４条及び第５条関係）
（表面）

マンション管理状況届出書

受　付　番　号

□新規　　□更新

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第15条第1項、第3項及び第4項並びに第16条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年　　月　　日

東 京 都 知 事 殿

届出者

マンション管理組合

（氏　名　　）

マンションの概要

所在地（住居表示）	〒　　―			
マンション名	フリガナ			
管理組合の形態	□団地管理組合である　⇒**※団地管理組合である場合：**　全　　棟 **（管理の形態）** □　棟別管理組合が中心となり、管理を行っている □　団地管理組合が中心となり、管理を行っている □　その他（　　） □団地管理組合でない			
戸　　数	全　　戸　※団地管理組合の場合は、各棟の戸数を記載してください。			
階　　数	階			
新築年月日	**（西暦）**　年　月　日			
土地の権利	□ 所有権　□ 借地権　□ 定期借地権　□ その他（　　）			
併設用途	□ なし　□ 店舗　□ 事務所　□ その他（　　）			
管理形態	□ 全部委託　□ 一部委託　□ 自主管理　□ その他（　　）			
	※「全部委託」又は「一部委託」の場合は記載してください。			
	管理業者名（支店名まで記入）	フリガナ		
	住　所	〒　　―　　電話　　（　　）		

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	□ ある　□ ない			
管理者等	□ いる　□ いない			
管理規約	□ ある　□ ない	**最終改正年（西暦）**	年	
総会開催	**年1回以上の開催**	□ ある　□ ない		
	議事録	□ ある　□ ない		
管理費	□ ある　□ ない			
修繕積立金	□ ある　□ ない	**㎡当たり月額**	円/㎡（月当たり）	
修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）	□ ある　□ ない	**直近実施年（西暦）**	年	

【記入上の注意点】
1　団地管理組合が届出を行う場合は、「記入の手引」を参照してください。
　各棟の記載事項について、下線を付けた項目以外の内容が同一である場合は、各棟別に下線を付けた項目を御回答いただき、それ以外の項目は基となる１枚にのみ記載していただくことで、届出を受理します。
2　太枠内は、必須で回答が必要な項目です。

（日本産業規格Ａ列４番）

参考資料

（裏面）

適正な維持管理に関する事項

長期修繕計画	□ ある　□ ない		最新作成年	（西暦）　年
	計画期間	年間　【（西暦）　年度 ～　年度】		
滞納対応に関するルール	□ ある　□ ない		区分所有者等名簿等	□ ある　□ ない
空き住戸	【割合】 □0%　□～5%　□～10%　□～15%　□～20%　□20%超　□不明　【戸数】　戸			
賃貸化住戸	【割合】 □0%　□～5%　□～10%　□～20%　□20%超　□不明　【戸数】　戸			
耐震化の状況	※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。			
	耐震診断	□ 実施済　⇒※実施済の場合：　□ 耐震性あり　□耐震性なし □ 未実施		
	耐震改修	□ 実施済　□ 未実施		
設計図書	□ ある　□ ない		修繕履歴	□ ある　□ ない

マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

防災への取組	自主防災組織	□ ある	□ ない
	防災マニュアル	□ ある	□ ない
	防災用品の備蓄	□ ある	□ ない
	避難行動要支援者名簿	□ ある	□ ない
	防災訓練の定期的な実施	□ ある	□ ない
バリアフリー化・環境への取組又は実施	エントランスのバリアフリー化（スロープの設置など）	□ ある	□ ない
	共用廊下等への手すりの設置	□ ある	□ ない
	エレベーターの設置	□ ある	□ ない
	共用部分のLED化	□ ある	□ ない
	開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）	□ ある	□ ない
	電気自動車等用充電設備の設置等	□ ある	□ ない
地域コミュニティの形成等の取組	□ ある　□ ない		
	例：町会・自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等）		

連絡先

連絡窓口	属　性	□管理組合理事長　□区分所有者等　□マンション管理業者 □その他（　　）
	住　所	〒　　－　　電話　　（　　）
	氏　名	フリガナ
	メールアドレス	※行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。

【留意事項】

1　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）第３条第２項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村（以下「区市町村」という。）が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。

区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第３項に定めるデータベースに記録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。

2　御回答いただいた内容は、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。

【受付欄】

受　付	年　月　日	備考	
担当者			

（日本産業規格A列4番）

参考資料

第２号様式（第４条及び第５条関係）
（表面）

マンション管理状況届出事項変更等届出書

受　付　番　号

□新規届出からの変更　　□更新届出からの変更

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第15条第5項及び第16条第2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年　　月　　日

東 京 都 知 事 殿

届出者

マンション管理組合

（氏　名　　）

変更理由

□変更　　□建物の滅失その他の事由

〔　□ 建物を除却したため　□ 区分所有建物ではなくなったため　□ その他（　　）　〕

※変更があった箇所のみ記載してください。

マンションの概要

所在地（住居表示）	〒　　―			
マンション名	フリガナ			
管理組合の形態	□ 団地管理組合である　⇒ **※団地管理組合である場合：**　全　　棟 **（管理の形態）** □ 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている □ 団地管理組合が中心となり、管理を行っている □ その他（　　） □団地管理組合でない			
戸　　数	全　　戸　※団地管理組合の場合は、各棟の戸数を記載してください。			
階　　数	階			
新築年月日	**（西暦）**　年　　月　　日			
土地の権利	□ 所有権　□ 借地権　□ 定期借地権　□ その他（　　）			
併設用途	□ なし　□ 店舗　□ 事務所　□ その他（　　）			
管理形態	□ 全部委託　□ 一部委託　□ 自主管理　□ その他（　　）			
	※「全部委託」又は「一部委託」の場合は記載してください。			
	管理業者名（支店名まで記入）	フリガナ		
	住　所	〒　　―　　電話　　（　　）		

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	□ ある　□ ない			
管理者等	□ いる　□ いない			
管理規約	□ ある　□ ない	**最終改正年（西暦）**	年	
総会開催	**年1回以上の開催**　□ ある　□ ない			
	議事録　□ ある　□ ない			
管理費	□ ある　□ ない			
修繕積立金	□ ある　□ ない	**㎡当たり月額**	円/㎡（月当たり）	
修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）	□ ある　□ ない	**直近実施年（西暦）**	年	

【記入上の注意点】

1　団地管理組合が届出を行う場合は、「記入の手引」を参照してください。
　各棟の記載事項について、下線を付けた項目以外の内容が同一である場合は、各棟別に下線を付けた項目を御回答いただき、それ以外の項目は基となる１枚にのみ記載していただくことで、届出を受理します。

2　太枠内は、必要で回答が必要な項目です。

（日本産業規格Ａ列４番）

参考資料

（裏面）

適正な維持管理に関する事項

長期修繕計画	□ ある　□ ない		最新作成年	（西暦）　年
	計画期間	年間　【（西暦）　年度 ～　年度】		
滞納対応に関するルール	□ ある　□ ない		区分所有者等名簿等	□ ある　□ ない
空き住戸	【割合】 □0%　□～5%　□～10%　□～15%　□～20%　□20%超　□不明			【戸数】　戸
賃貸化住戸	【割合】 □0%　□～5%　□～10%　□～20%　□20%超　□不明			【戸数】　戸
耐震化の状況	※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。			
	耐震診断	□ 実施済　⇒※実施済の場合：　□ 耐震性あり　□耐震性なし □ 未実施		
	耐震改修	□ 実施済　□ 未実施		
設計図書	□ ある　□ ない		修繕履歴	□ ある　□ ない

マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

防災への取組	自主防災組織	□ ある	□ ない
	防災マニュアル	□ ある	□ ない
	防災用品の備蓄	□ ある	□ ない
	避難行動要支援者名簿	□ ある	□ ない
	防災訓練の定期的な実施	□ ある	□ ない
バリアフリー化・環境への取組又は実施	エントランスのバリアフリー化（スロープの設置など）	□ ある	□ ない
	共用廊下等への手すりの設置	□ ある	□ ない
	エレベーターの設置	□ ある	□ ない
	共用部分のLED化	□ ある	□ ない
	開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）	□ ある	□ ない
	電気自動車等用充電設備の設置等	□ ある	□ ない
地域コミュニティの形成等の取組	□ ある　□ ない		
	例：町会・自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等）		

連絡先

連絡窓口	属　性	□管理組合理事長　□区分所有者等　□マンション管理業者 □その他（　　）
	住　所	〒　　－　　電話　　（　　）
	氏　名	フリガナ
	メールアドレス	※行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。

【留意事項】

1　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）第３条第２項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村（以下「区市町村」という。）が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。

区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第３項に定めるデータベースに記録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。

2　御回答いただいた内容は、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。

【受付欄】

受　付	年　月　日	備考	
担当者			

（日本産業規格A列4番）

参考資料

第３号様式（第６条関係）

調査実施通知書

第　　号
年　　月　　日

殿

東京都知事　　㊞

下記マンションについて、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）第 17 条の規定により、下記のとおり調査を実施するので通知します。

記

１　対象となるマンション
　所在地　（マンションの存する土地を表示）

２　調査の実施予定日時
　　年　　月　　日（　　）　午前・午後　　時　から

３　調査を行う者　　名

４　必要となる書類

５　担当・連絡先

（日本産業規格Ａ列４番）

参考資料

第４号様式（第６条関係）

（表）

第　　号

調　査　員　証

所属部署名
職　　名
氏　　名
生　年　月　日

上記の者は、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第１７条第３項の規定に基づく調査の権限を有する者であることを証明する。

年　　月　　日発行（　　年　　月　　日まで有効）

東京都知事

大きさ　縦 5.5 センチメートル
横 9.1 センチメートル

（裏）

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）（抜粋）

（調査等）

第 17 条　知事は、この条例の施行に必要な限度において、第 15 条第１項若しくは第３項から第５項まで又は前条第１項若しくは第２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 15 条第１項、第３項若しくは第５項又は前条第１項若しくは第２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２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１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１項及び第２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。

注意　この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

4　東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

令和元年十月三十一日

東京都告示第六百四十八号

第１章　総則

第１　制定の趣旨

この指針は、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「条例」という。）第４条第２項の規定に基づき定めるものであって、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るため、マンションの管理の主体である管理組合が、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者による条例第６条から第８条までの規定の趣旨を踏まえた協力並びにその他のマンションに関わる者の協力の下、行政の助言や支援を受けながら、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施する際の具体的な指針となるものである。

第２　用語の定義

この指針における用語の意義は、条例及び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施行規則（令和元年東京都規則第 74 号。以下「規則」という。）の例による。

２　この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）理事　管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務を担当するものをいう。

（２）監事　管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告するものをいう。

（３）役員　理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）及び監事をいう。

（４）理事会　理事により構成される管理組合の業務の執行機関をいう。

第３　実施の主体

管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動に際し、この指針に示す事項に取り組むよう努める。

第２章　管理不全を予防するための必須事項

第４　管理組合の運営体制の整備

マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が、マンションの管理の主体として、管理組合の運営を適正に行うことが必要である。

２　管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら、区分所有者等の合意に基づいて行うことが必要である。

３　管理組合は、自ら主体的に継続的な活動を行っていくために、次に掲げる事項について取り

組むことが重要である。

（1）居住実態に即した管理規約を保持していること。

（2）適切な理事会運営を担保する細則を定めていること（ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときを除く。）。

（3）事故や自然災害等に対応できる体制を整えていること。

（4）居住者間の良好なコミュニティの形成に取り組むこと。

4　マンション管理には、専門的な知識も必要となることから、マンション管理業者への委託、マンション管理士等の専門家の効果的な活用について検討するとともに、行政の助言や支援を受けることも考えられる。

第5　管理者等

区分所有者等は、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。）第25条に規定する管理者（区分所有法第49条第1項に規定する管理組合法人の理事を除く。）を選任することが必要である。

2　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、区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

第6　管理規約

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細則（以下「管理規約等」という。）が、居住者の行動規範（住まい方のルール）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、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

（1）居住実態を踏まえた自主的な管理規約等とすること。そのため、管理規約等の点検に努め、法令等や標準管理規約（平成29年8月29日付国土動指第27号・国住マ第33号等）の改正等のマンション管理を巡る状況の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において、必要に応じて管理規約等を改正すること。

（2）専有部分及び共用部分の使用方法並びに理事会の運営等に関し、必要に応じ細則を設けること。

（3）管理規約等の原本を保管し、保管場所を掲示するとともに、改正理由等を時系列に整理しておくこと。

（4）管理規約等が遵守されるよう、広報活動、コミュニティ活動等による継続的な取組を行うこと。

（5）区分所有権の移転等に際し、区分所有者等又は区分所有者等からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等の利害関係人から、管理規約や総会議事録、会計帳簿、長期修繕計画書等の管理組合の財務・管理に関する情報の開示を求められた場合の開示する情報の範囲や方法について定めておくこと。

（6）管理規約等の違反者への対応を定めておくこと。

第７　総会の開催等

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、区分所有者等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、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

（１）少なくとも年１回、総会を開催すること。

（２）緊急を要する場合を除き、総会の開催の通知に先立ち、開催予定日が明らかになり次第、掲示板等で開催の予定日時を周知すること。

（３）重要な案件について、事前説明会、アンケート等による意見聴取に努めること。

（４）総会の開催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。

（５）総会の終了後、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。

（６）総会の議事録は、適宜戸別配布を行うとともに整理・保管し、区分所有者等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、情報の透明化及び共有化を図ること。

２　管理組合は、円滑な組合活動を行うため、次に掲げる事項について取り組むことが重要である。ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときは、（２）及び（３）の限りでない。

（１）管理組合は、総会の決議により役員を選任すること。また、選任された役員は、それぞれの職務を誠実に行うこと。

（２）管理組合の業務執行を決定するため、理事会を置くこと。

（３）管理組合は、少なくとも２か月に１回定期的に理事会を開催すること。

その運営に当たり、安定性、公正性及び自立性を確保するため、基本的な事項を管理規約に、管理規約に定めのない事項及び補足する事項を細則に定めること。

（４）管理規約には、管理組合の役員に関して定めること。定める事項の例としては、役員の資格、欠格条項、利益相反取引の防止、役員の選任方法、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、役員に欠員が生じた場合の措置、理事の職務、監事の職務及び理事会への関与（ただし、理事会を設けない場合を除く。）が挙げられる。

第８　管理費

管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理費として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定め、適切に使用することが必要である。

第９　修繕積立金

管理組合は、マンションの維持保全の実態に応じ、修繕積立金として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めることが必要である。

また、修繕積立金は、管理費とは区分して経理することが必要である。

２　修繕積立金の設定に当たっては、特に、経年による劣化に対応するため、長期修繕計画に定められている修繕工事を実施できるよう、必要な金額を積み立てておくことが重要である。

なお、長期修繕計画の見直しに合わせて、必要に応じて積立方式等の資金計画を見直すこと

が重要である。

第 10　修繕の計画的な実施

管理組合は、計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応じて最適な実施方法等を検討の上、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公正かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。

（１）計画的な修繕工事の実施に向けた専門委員会の設置
（２）計画的な修繕工事の実施体制
（３）計画的な修繕工事の内容・仕様
（４）計画的な修繕工事を実施する業者の選定方法
（５）計画的な修繕工事に要する費用の調達方法
（６）計画的な修繕工事に関する履歴の保管方法
（７）長期修繕計画への反映

第３章　適正な管理を行う上で重要な項目

第 11　長期修繕計画

管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全を図るため、建物・設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行うことが重要である。

第 12　出納・会計処理

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、次に掲げる事項に関する規定を細則に定めることが重要である。

（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）修繕積立金の運用方法
（３）会計処理及び財産状況の監査の方法

第 13　滞納防止・滞納処理

管理組合は、管理規約等にあらかじめ滞納者に対する措置を定め、区分所有者等に対し周知しておくとともに、滞納が発生した場合は、滞納管理費等に消滅時効があることも踏まえて、迅速に取り組むことが重要である。

第 14　区分所有者等の名簿

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、火災、地震、風水害等、緊急時の迅速な対応を行うため、次に掲げるものを常備するとともに、（１）及び（２）の名簿は常に最新の情報に更新しておくことが重要である。

（１）区分所有者等名簿（非居住者を含む。）
（２）居住者名簿及び避難行動要支援者名簿
（３）名簿の取扱いに関する規程

第 15　耐震化対策

管理組合は、建築確認済証の交付年月日が昭和 56 年５月 31 日以前の建物については、耐震性が不足している可能性があるため、マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成に向け、区分所有者等に対して、その重要性について説明し、次に掲げる事項に留意しながら、耐震化対策に取り組むことが重要である。

（１）専門委員会の設置や専門家の活用等、計画的な実施に向けた検討体制を確保すること。

（２）耐震診断、耐震設計及び耐震補強工事に係る費用負担その他住戸への影響等について、区分所有者等の理解を十分に得ること。

（３）構造面における耐震化対策だけにとどまらず、設備に関する耐震対策も行うなど、総合的な視点で耐震化を進めること。

（４）耐震診断の結果、耐震性が不足しているにもかかわらず、早期に耐震補強工事を実施することが難しい場合は、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること。

第 16　マンションに関する情報等の保管

管理組合は、マンション管理業者と連携を図りつつ、次に掲げるものについて、主体的に情報を整備し、保管するよう取り組むことが重要である。

（１）管理規約、細則、総会議事録、理事会議事録、長期修繕計画、設計図書及び修繕等の履歴情報等の書類

（２）会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿その他帳票類

（３）管理組合の財務・管理に関する情報

（４）マンション共用部分の点検や調査・診断等を行った時に作成・提供される書類等

（５）専有部分の修繕等に関する工事の書類等

第４章　マンションの社会的機能を向上する取組

第 17　防災対策

管理組合は、火災、地震、風水害等に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが望ましい。

（１）総会や理事会で意思決定ができない場合や緊急に専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備

（２）自主防災組織の設置

（３）防災マニュアルの作成

（４）屋内の避難場所の確保

（５）防災用備蓄倉庫の設置

（６）地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理

（７）飲料水及び非常用食糧の確保等

（８）避難行動要支援者の把握

（９）防災訓練の実施

（10）火災・地震保険の加入

第 18　住環境の維持

マンションにおける快適で安全な住生活を維持し、また向上させていくためには、防犯や防災、衛生、景観等、良好な住環境を維持していくことが重要であることから、管理組合は、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

（１）良好な住環境の維持のために必要なルールを整備すること。

（２）防犯性の高いマンションとするため、居住者の安全を確保する対策の充実を図ること。

（３）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。

（４）法令等による緑化や駐車場附置等の基準を遵守するため、外構の維持管理・点検を行うこと。

（５）省エネルギーの観点から、共用部分について、照明のＬＥＤ化や断熱性能の向上等の検討を行うこと。

（６）地域の安心・安全の確保や住環境の維持のために行政が行う施策に協力すること。

第 19　居住者コミュニティ・地域コミュニティ

管理組合は、マンションにおける快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営を確保していくため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

（１）快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営の確保のために必要なルールを整備すること。

（２）継続的に居住者間のコミュニティの形成を図ること。

（３）マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に係る活動に関して、行政や地域コミュニティとの連携を図ること。

第５章　その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項

第 20　マンション管理業者への委託等

管理組合は、マンション管理業者に管理を委託する場合は、マンション管理業者と良好な関係を構築し、自律的な運営をしていくため、その委託に当たり、自主的に委託内容を決め、内容の透明性を確保するとともに、事前に区分所有者等間の合意を得るものとする。

第 21　外部専門家の活用

管理組合は、外部の専門家に対し、管理組合の管理者等又は役員への就任を依頼する場合は、利益相反等に注意し、管理業務の委託や工事の発注等について、ルールを整備しておくことが望ましい。

２　外部の専門家を管理者等とする場合、当該専門家は、その判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険に加入していることが望ましい。

第 22　専有部分への対応

専有部分の管理は、区分所有者等が自ら行うことになるが、管理組合は、リフォーム等の実施、区分所有権の売買、専有部分の貸与、長期不在住戸への対応、災害・事故等の緊急時の立入りなどに関するルールや手続について明確にしておくことが望ましい。

第 23　マンションに関する情報等の開示

管理組合は、売買時における管理組合の運営・財産状況等、管理に係る情報を、購入予定者等に対して可能な限り購入検討時期に開示することが望ましい。

第 24　行政機関に対する届出等

管理組合は、建築・設備に係る法定の点検等や条例及びマンションの適正な管理の促進に関する区市町村の条例に基づく報告・届出等を円滑かつ適正に実施するため、次に掲げる事項について取り組むものとする。

（1）法定の点検等に係る対象設備、部位の一覧を用意し、区分所有者等への周知を図ること。

（2）法定の点検等の報告書又はその写しを保管し、区分所有者等が随時閲覧できる状態にすること。

（3）法定の点検等で指摘があった際には、その改善等に向けて適切に対応すること。

（4）条例第 15 条第 1 項、同条第 3 項、同条第 5 項、第 16 条第 1 項及び同条第 2 項に定めるマンションは、規則に定める期日までに届出書を提出すること。

（5）その他行政から調査等の要請がある場合は、必要な協力を行うこと。

第 25　マンションの再生

管理組合は、早い段階から将来の建替えや改修等、再生に向けての意識を持つことが重要であるため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

（1）区分所有者等への再生に関する意識の啓発

（2）再生に向けての検討体制の整備

（3）再生に必要な資金の確保

東京 マンション管理・再生促進計画

令和２(2020)年３月　発行

登録番号（31）42

編集・発行　東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課
〒163-8001　東京都新宿区西新宿二丁目８番１号
電話　03-5320-5004

印　　刷　株式会社成光社
東京都中央区日本橋小伝馬町14-９　小伝馬ファインビル３F
電話　03-3808-0703

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。
R70
古紙パルプ配合率70%再生紙を使用