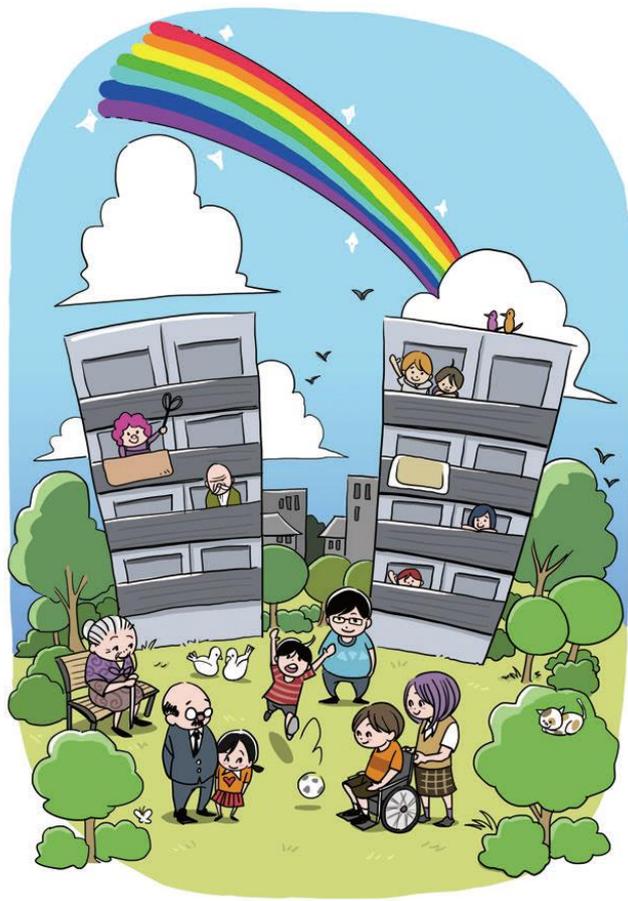


# マンション管理ガイドラインの解説



東京都都市整備局住宅政策推進部

マンション課 平岩 信一

# 目 次

- 1 はじめに ～東京都のマンション施策～
- 2 マンション管理ガイドライン改定の経緯
- 3 ガイドラインの構成
- 4 ガイドラインの解説
- 5 ガイドラインの入手方法

# 1 はじめに ～東京都のマンション施策～

# 東京都のマンション施策

## 良質なマンションストックの形成促進計画（平成28年3月）

○長期的視点に立って、マンションの適正な管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進し、安全で良質なマンションストックを形成していくため、計画を策定

○平成28年度から37年度までの目標と施策展開について定める

### マンションの適正な管理の促進

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

**○マンション管理ガイドラインの内容充実、普及促進**

- マンション管理アドバイザー制度の内容充実
- マンションポータルサイトの開設

目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- マンションの管理状況等の把握
- 管理不全の予防・改善のための助言・支援

目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- 優良マンション登録表示制度の改善と普及

### 老朽マンションの再生の促進

目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

- マンション建替え・改修アドバイザー制度の内容充実
- 改修によるマンション再生に対する支援

目標5 旧耐震基準マンションの耐震化の促進

- 耐震化促進に向けた普及啓発・支援

目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

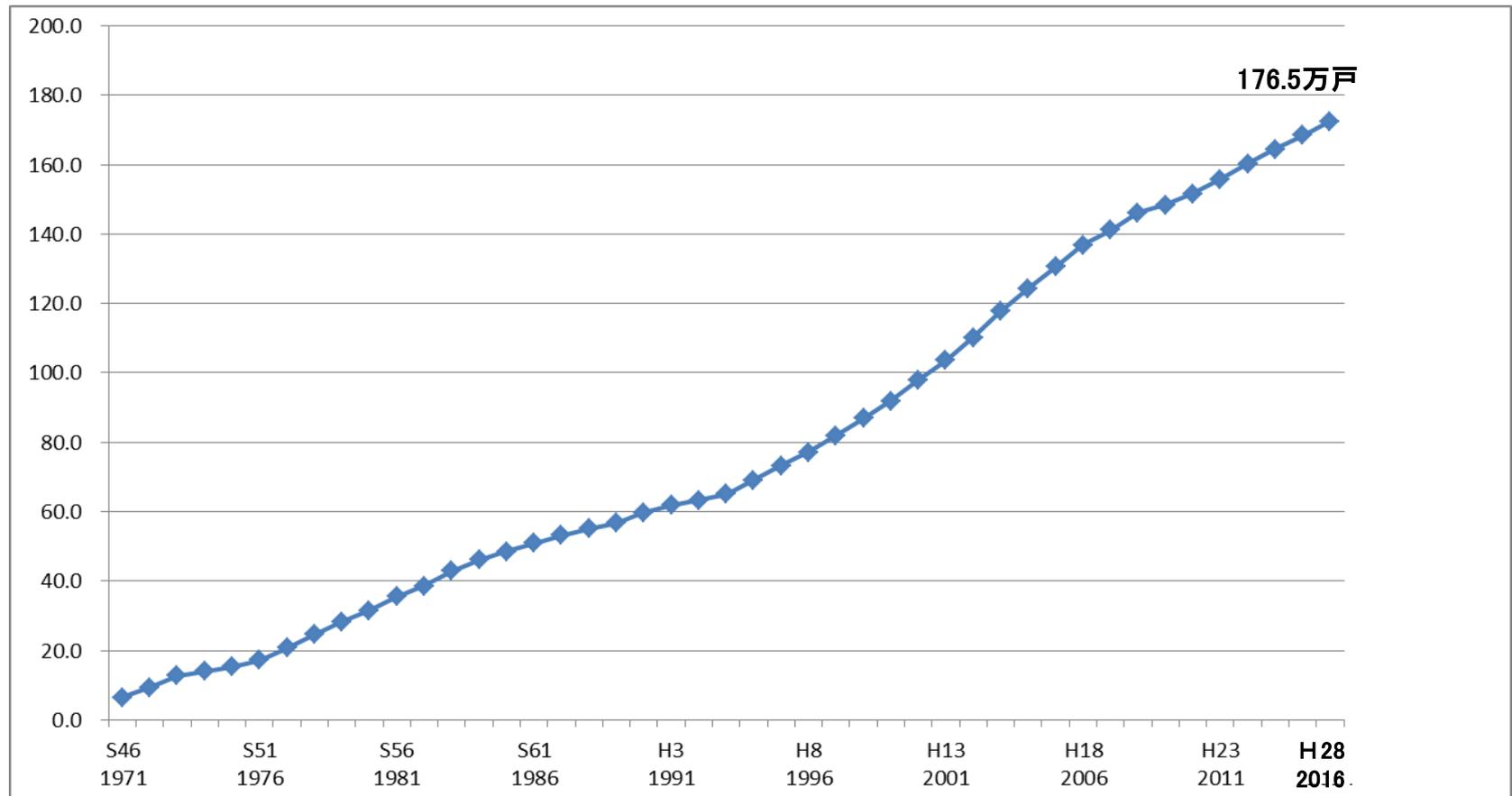
- マンション再生まちづくり制度の創設

## 2 マンション管理ガイドライン改定の経緯

# マンションストックの状況 ①

・平成28年末時点のマンションストック数は、約177万戸（総世帯数の約4分の1に相当）となっており、都民の主要な居住形態として広く普及している。

## 【マンションストック数の推移】

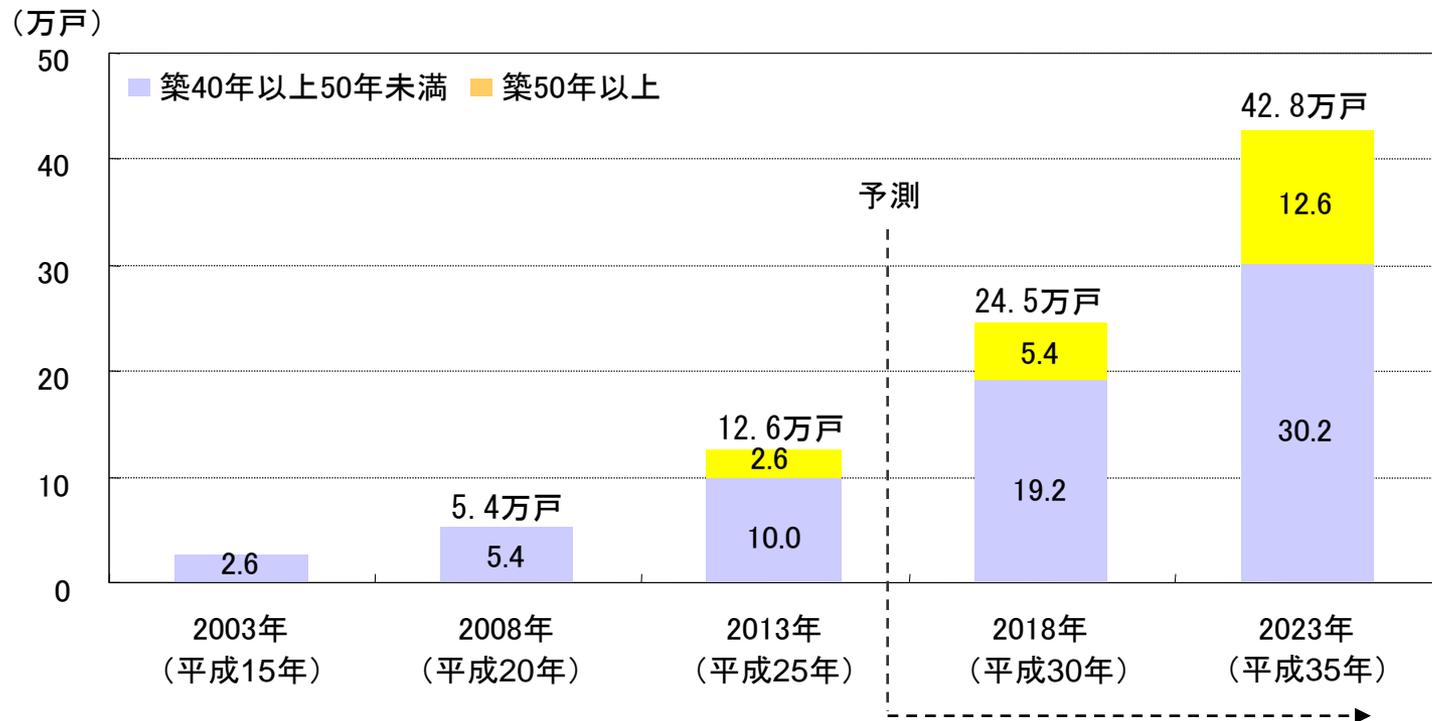


(資料) 住宅着工統計／東京都都市整備局

## マンションストックの状況 ②

- ・着工から40年以上のマンション戸数についてみると、2013（平成25）年時点では12.6万戸であったものが、10年後の2023（平成35）年には、約3.4倍の42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。

### 【着工から40年以上のマンションの推移】



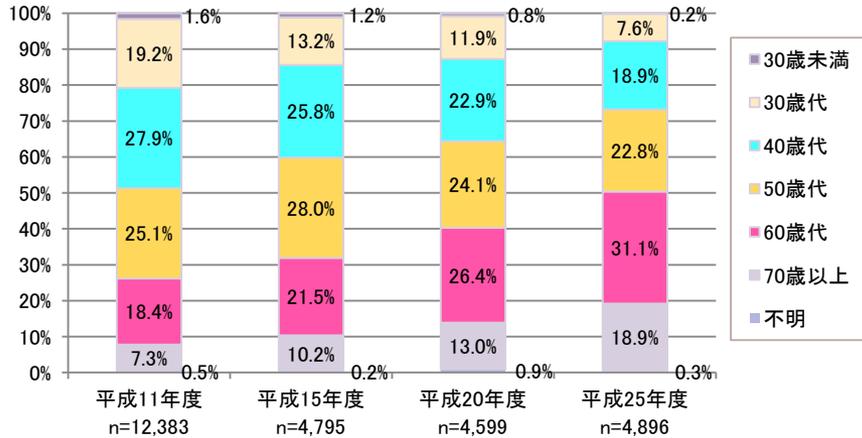
(注)築50年以上のマンション(2003年及び2008年)については、不明のため0推計とした。

(資料)住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

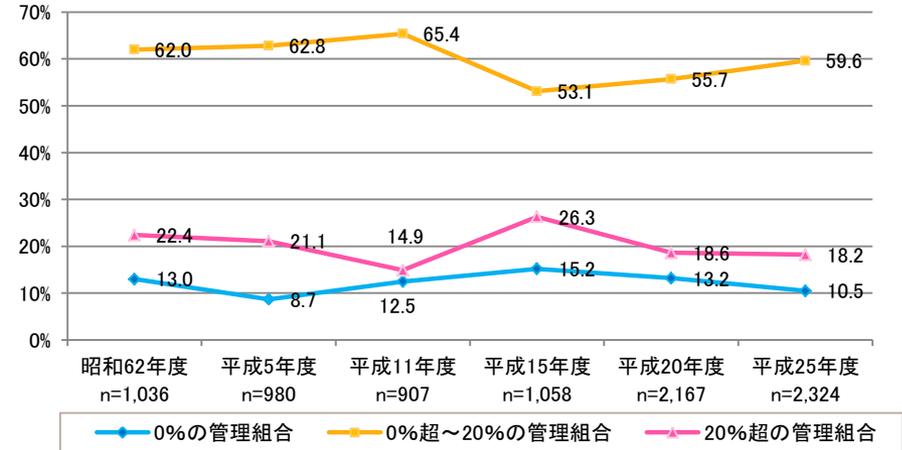
# 居住者の状況

- ・国のマンション総合調査によれば、世帯主の年齢が60歳以上の割合が増加しており、平成25年度調査では約5割を占めている等、居住者の高齢化が進んでいる。
- ・居住者の永住意識は年々高まる傾向にある。

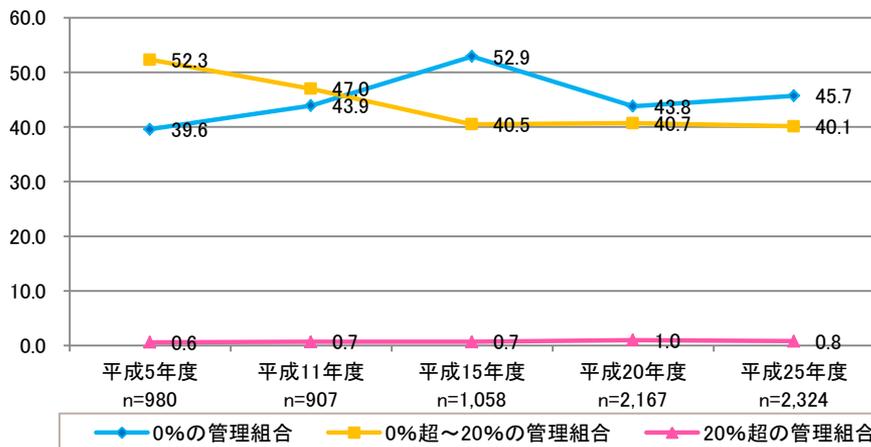
## 【世帯主の年齢】



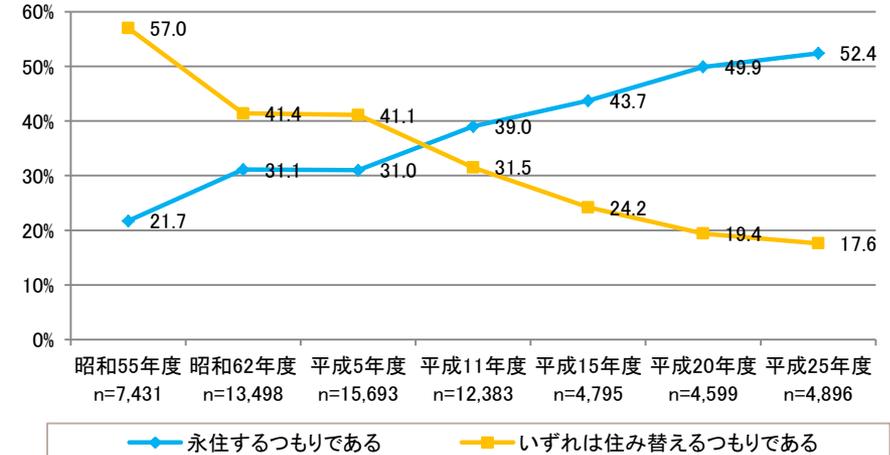
## 【賃貸戸数割合】



## 【空室戸数割合】



## 【永住意識】



(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

# ガイドライン改定の背景

## ○ マンション管理を取り巻く状況の変化

- ・ 建物・設備の老朽化や居住者の高齢化（いわゆる「二つの老い」）等に伴い、管理組合の機能が低下し、管理不全化を起こすことが懸念される。
- ・ 東日本大震災を契機とした防災対策への関心が高まっている。
- ・ 管理業者に委託する管理組合が約9割になるとともに、マンション管理士に対する認知度が高まっている。

⇒ 「良質なマンションストックの形成促進計画」の策定

## ○ 国の動向

- ・ マンション管理適正化法施行規則、マンション管理適正化指針、標準管理規約等の改正



マンション管理ガイドラインを12年ぶりに改定し、内容を充実



管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士がそれぞれの業務の遂行に当たり、実施することが望ましい事項を示す

### 3 ガイドラインの構成

# ガイドラインの構成

## 分譲事業者編

新築マンションの分譲時に、分譲事業者等が実施することが望ましいマンションの管理に関する事項を記載しています。

## 管理組合編

マンション入居後に、管理組合がマンションの適正な管理に向けて実施することが望ましい事項を記載しています。

## マンション管理業者編

マンション管理業者が、管理組合の身近なパートナーとして管理業務を受託した際に実施することが望ましい事項を記載しています。

## マンション管理士編

マンション管理士が、マンション管理の専門家として管理組合等から相談を受けた際に実施することが望ましい事項を記載しています。

## マンションに関する相談窓口・支援制度等

マンションの管理等に関して、必要な情報や相談のできる機関の問い合わせ先及び東京都が実施している支援制度等を掲載しています。

## マンションの管理に関する法令

マンションの管理に関する法令等を掲載しています。

## 4 ガイドラインの解説

## 外部専門家の活用（ガイドライン第9、12）

- 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に委託するほか、必要に応じて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ことが考えられる。
- ・管理組合運営に当たり、建物の高経年化と居住者の高齢化による管理の困難化やマンションの高層化、大規模化による管理の高度化・複雑化に対応するため、必要に応じて、委託した管理業者のほか、マンション管理士等の専門家のアドバイスを受けることも有益である。
  - ・マンションの状況によっては、外部の専門家が直接管理組合の運営に携わることも想定する必要がある。
  - ・外部の専門家が管理組合の管理者又は役員に就任する場合には、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必要である。また、役員となる外部専門家は、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への加入に努め、保険限度額の充実等にも努めることが重要である。
  - ・管理組合のガバナンスを強化するため、外部専門家が役員に就任することを可能とする場合には、役員の欠格条項を定めることが重要である。

### 【外部専門家の管理組合役員としての活用のパターン】

理事・監事外部専門家型又は 理事長外部専門家型	理事会を設け、理事長または理事会役員に外部専門家をいれるパターン
外部管理者理事会監督型	外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は監事的立場となり、外部管理者を監視するパターン
外部管理者総会監督型	外部専門家を区分所有法上の管理者として選任し、理事会は設けず、総会が外部管理者を監視するパターン

# 最近のトピック ～外部専門家の活用ガイドライン～

○国土交通省は、6月にマンション管理適正化指針及びマンション標準管理規約及び同コメントの改正を踏まえ、外部専門家の活用ガイドラインを策定し、外部専門家である役員の適正な業務運営を担保するための措置の具体例を示した。

【ガイドラインで想定している外部専門家のニーズが想定されるマンションのタイプ】

- ・管理不全マンションになることも懸念される既存のマンション  
（例. 日常的に区分所有者や管理会社等との連絡調整等の業務がある理事長の担い手に苦慮、修繕積立金の値上げ・滞納回収が必要といった課題を抱えるマンション）

【ガイドラインで想定している管理組合の管理方式のパターン】

- ・理事長外部専門家型

○上記のマンション、管理方式を念頭に、

- ・外部専門家の活用のニーズの見極め（メリット・デメリット）
- ・外部専門家導入までの進め方・手続（細則等の制定、総会における導入推進決議・導入決議）
- ・候補者の選定
- ・外部専門家の業務内容・契約書等
- ・外部専門家の適正な業務遂行の担保・組合財産の保護のための措置について示す。

# マンション売買時の管理組合の運営情報の開示（ガイドライン第10）

- 区分所有権の移転等の際し、組合員又は組合員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
- ・ 売買時における管理組合の運営状況、活動状況、財産状況等に係る情報を円滑に得ることは、購入者が安心して取引を行う上で重要である。
  - ・ これらの情報の提供は、売主となる組合員が行うことが基本であるが、管理組合は、売主となる組合員やそ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請求があった場合は、管理規約や使用細則、総会議事録、会計帳簿、長期修繕計画書等を閲覧させなければならない。また、これらの閲覧の対象とされる管理組合の財務・管理に関する情報については、請求者が求める情報を記入した書面を交付することができる。
  - ・ これらの情報が外部に開示されることにより、優良な管理が行われているマンションが市場で評価され、こうした評価を通じて管理の適正化及び既存マンションの流通活性化の促進が期待されることから、書面交付の対象者に住戸の購入予定者を含めることも考えられる。また、購入予定者に対して交付する場合は、可能な限り購入検討時期に交付することが望ましい。
  - ・ これらの事務をマンション管理業者に委託する場合は、管理委託契約書においてその根拠を明確に規定しておく必要がある。
  - ・ 情報の開示に当たっては、プライバシーや個人情報保護の観点などから、あらかじめ開示する内容、方法等を細則で定めておく必要がある。

# 総会・理事会（ガイドライン第11、12）

○管理組合は、少なくとも年1回、総会を開催すること

○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又は委任状を添付すること

・やむを得ず総会に欠席する場合、議決権の行使の方法には、**議決権行使書**など、書面による議決権の行使、又は委任状など、代理人による議決権の行使が可能である。その代理人はマンション標準管理規約においては、以下の各号に掲げる者としている。

- (1) その組合員の配偶者又は一親等の親族
- (2) その組合員の住戸に同居する親族
- (3) 他の組合員

○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

・**理事会は、管理組合の業務執行の決定機関**としての役割だけでなく、**各理事の業務執行の監督機関**としての役割も有している。このため、少なくとも**2か月に1回定期的に理事会を開催する必要がある。**

・理事会には、**役員本人が出席し、議決権を行使する必要がある。**このため、理事の代理出席は、規約においてその旨を認める規定がない場合に、認めることは適当でない。

・理事がやむを得ず理事会を欠席する場合は、代理出席を認めるか事前に**議決権行使書又は意見を記載した書面を出せるように規約の規定に定めること**が考えられる。このため、理事会の招集通知には、議題だけではなく、可能な限り議題の内容についても記載しておくことが重要である。

# 管理組合の役員（ガイドライン第12）

○管理組合は、役員を選任し、役員はそれぞれの職務を誠実に行わなければならない。

- ・管理組合の役員は、良好な管理を行う上で主体的な役割を担っている。このため、役員は、法令、規約及び細則並びに総会及び理事会の決議に従い、誠実にその職務を遂行しなければならない。
- ・役員は、マンションの資産価値の保全に努めなければならない。管理組合の利益を犠牲にして自己又は第三者の利益を図ることがあってはならない。また、役員が利益相反取引を行おうとする場合には、理事会（内容によっては総会）に説明し、承認を受けることが必要である。
- ・管理組合の活動は、適切な財産管理や危機管理、良好なコミュニティの形成など、多岐にわたるため、そうした項目ごとに理事の担当職務を明らかにしておくことが重要である。
- ・管理組合の業務の執行及び財産の状況に対する客観的な監査役として、監事の役割は重要である。
- ・監事は業務及び財産の状況を調査するとともに、理事会に出席し、必要に応じて意見を述べなければならない。

# 管理費（ガイドライン第13）

○管理組合は、各区分所有者が納入した管理費を、組合の通常の管理に要する経費に対して、適切に使用する。

・管理費は、建物の共用部分、敷地及び附属施設の管理を行うための諸費用に充てるために徴収される費用であり、下記に要する経費に充当する。

①管理員人件費

②公租公課

③共用設備の保守維持費及び運転費

④備品費、通信費その他の事務費

⑤共用部分等に係る火災保険料、地震保険料その他の損害保険料

⑥経常的な補修費

⑦清掃費、消毒費及びごみ処理費

⑧委託業務費

⑨専門的知識を有する者の活用に要する費用

⑩管理組合の運営に要する費用

⑪その他標準管理規約第32条に定める業務に要する費用（修繕積立金を除く。）

・マンション標準管理規約第32条では、管理組合の業務について列挙されており、これらの業務に要する経費は、管理費から支出することが可能であるとされている。

・例えば、管理組合によるコミュニティ活動のうち、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる場合において、管理費から支出することが可能である。

・自治会費、町内会費等は、地域住民相互の親睦や福祉、助け合い等を図るために居住者が任意に負担するものであり、マンションを管理するための費用である管理費とは別のものであるため、管理費と自治会費を一体で徴収している場合は、分けて徴収することが望ましい。

# 区分所有者等の名簿の常備（ガイドライン第17）

○区分所有者等への平常時における連絡に加え、火災や地震等の災害など、緊急時の迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿、要援護者名簿及び名簿の取扱いに関する規定を備えておくこと

- ・適正な管理組合運営をしていくためには、**区分所有者等の居住状況を把握しておく**が必要であり、そのため、組合員名簿等を常備し、**常に最新の情報に更新**しておくことが重要である。
- ・組合員名簿について、**海外に居住している組合員**で、**国内の連絡先**がある場合は、その連絡先についても把握しておくことが必要である。
- ・転勤や施設への入居等の理由により、**当該住戸に長期間誰も居住しない状態が続く場合には、「長期不在届」の提出を求める**ことが重要である。
- ・**要援護者名簿**は、本人の申し出により名簿に記載されることになるが、**本人に申し出てもらえるよう配慮するとともに、その取扱いは特に慎重を期す必要がある。**
- ・**管理組合が個人情報保護法の適用事業者に該当することとなったことを踏まえ、名簿の作成に当たっては、プライバシーや個人情報の保護に配慮するため、名簿の利用目的や管理、閲覧、第三者提供の制限、守秘義務等について、細則で定めておくことが必要である。**

要 援 護 者 名 簿 (例)

部屋番号	要援護者氏名	性別	年齢	同居人の有無	緊急時連絡先名称・氏名 要援護者との関係 電話番号	援護の必要な状況	備考

## 専有部分への対応（ガイドライン第18）

○専有部分の管理は、各区分所有者自らが行うことになるが、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、以下について明確にする。

- 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及び管理組合がとるべき事項
- 2 売買により区分所有者が変更となった場合、新たな区分所有者が行う必要のある届出事項及び管理組合が新たな区分所有者に説明すべき管理に関する事項
- 3 区分所有者がその専有部分を第三者に貸与する場合の、区分所有者がその貸与に係る契約に定めなければならない事項及び第三者が行う必要のある事項
- 4 災害や事故等により、緊急に専有部分に立ち入らなければならない場合のルールや手続に関する事項

・ **暴力団の排除のため**、暴力団事務所としての使用や、暴力団員を反復して出入りさせる等の行為について禁止する旨や、専有部分の貸与に関し、暴力団員への貸与を禁止する旨の規定を規約に追加することも考えられる。

・ マンションの一部を活用して宿泊サービスを提供するいわゆる **民泊サービス** については、国より国家戦略特別区域法の国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業（特区民泊）の円滑な普及に向けたマンション管理組合等への情報提供について通知が出されており、その通知では、**民泊を許容するか否かは、よく議論した上で管理組合としての方針を決定し、これを管理規約に明示する等、事業予定者や区分所有者だけでなく、承継人や占有者に対しても告知しておくことが望ましい**とされている。

またこの通知では、管理規約における明示の方法として、以下のようにすることが考えられると示されている。

＜許容する場合＞

区分所有者は、その専有部分を（特区民泊）に使用することができる。

＜許容しない場合＞

区分所有者は、その専有部分を（特区民泊）に使用してはならない。

# 最近のトピック ～住宅宿泊事業への対応～

## 【住宅宿泊事業法による民泊の概要】

### ○住宅宿泊事業の定義

宿泊料を受けて住宅に人を宿泊（寝具を使用して施設を利用）させる事業であって、人を宿泊させる日数が1年間で180日を超えないもの

- ・家主居住型（住宅宿泊事業者が住宅内に居住しながら住宅宿泊事業を営む場合）
- ・家主不在型（住宅宿泊事業者が住宅宿泊事業を営む際に、当該住宅に不在となる場合）

### ○住宅宿泊事業の届出

都道府県知事に住宅宿泊事業を営む旨の届出をした者は、旅館業法の規定にかかわらず、住宅宿泊事業を営むことができる。

## 【住宅宿泊事業法の施行】

○住宅宿泊事業の準備行為の施行日（届出の受付開始） 平成30年3月15日までに施行

○住宅宿泊事業法の施行日 平成30年6月15日までに施行

## 【マンション標準管理規約の改正】

### ○住宅宿泊事業の実施を可とする場合と禁止する場合の条文を提示

#### <住宅宿泊事業を実施する場合>

第12条第2項 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる。

#### <住宅宿泊事業を禁止する場合>

第12条第2項 区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用してはならない。

### ○コメントにおいて、関連の留意事項を提示



住宅宿泊事業の届出の受付が開始される前に、管理組合内でよく議論し、住宅宿泊事業を許容するか否かを管理規約上明確化しておくことが望ましい

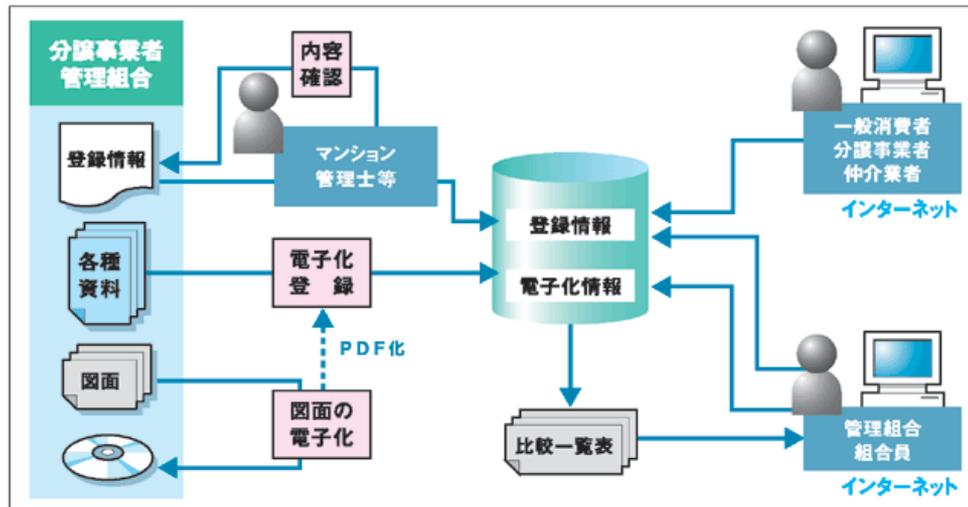
# マンションに関する情報等の保管（ガイドライン第20）

○管理組合は、マンション管理業者と連携を図りつつ、以下について主体的に情報の整備、保管に取り組む。

- 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、組合員名簿及びその他帳票類
- 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・診断などを行った時に作成・提供される書類等
- 5 その他、維持管理や管理組合運営及びリフォームなど専有部分に関する情報等

・管理規約や議事録、設計図書等は、紛失、毀損しないように製本や、「マンションみらいネット」等を活用し、**電子データ化して保存**すること、また、マンション管理業者などに保管を依頼する際には、預かり証などを受けて、必要な時に返却してもらうことが出来る体制を整えておくことが必要である。また、役員が交代する場合にはこれらの設計図書等の引継ぎを徹底させることが必要である。

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



# 長期修繕計画・修繕積立金（ガイドライン第21、22）

○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。

また、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に、適切な修繕積立金額を設定し、長期修繕計画の見直しに合わせて資金計画も見直し、修繕積立金も設定し直す。

- ・長期修繕計画の計画期間は、既存マンションの場合は大規模修繕が2回含まれることを考慮して**25年以上とする。**
- ・マンションに求められる性能・機能は、住まい方の変化や設備機器の進歩等により年々高まっていることから、**マンションの質及び価値を維持していくためには、修繕による性能の回復に加えて、防災機能の向上やバリアフリー対策、ユニバーサルデザインへの配慮など、現在の居住水準・生活水準に見合うよう性能をグレードアップしていくことも重要である。**
- ・修繕積立金の積立方式として、「段階増額積立方式」を採用している場合は、額の引上げ時期が遅れると引き上げる金額が大きくなるため、合意形成が難しくなること、区分所有者の多くが高齢になると、額の引上げが難しくなる例もあることを認識しておく必要がある。
- ・修繕積立金の額の改定に当たっては、修繕積立金の算定根拠を明らかにするとともに、将来の見通しを併せて区分所有者に説明することが必要である。

（専有床面積当たりの修繕積立金の目安額）

階数／建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅*
15階未満	5,000㎡未満	218円／㎡・月	165円～250円／㎡・月
	5,000㎡～10,000㎡未満	202円／㎡・月	140円～265円／㎡・月
	10,000㎡以上	178円／㎡・月	135円～220円／㎡・月
20階以上		206円／㎡・月	170円～245円／㎡・月

※修繕積立金の額は、様々な要因によって変動するため、修繕積立金の目安の額は、一定の幅を持っておくことが重要

（出典：マンションの修繕積立金に関するガイドライン／国土交通省）

# 大規模修繕工事（ガイドライン第23）

- ・大規模修繕工事を円滑に実施するためには、**組合内の合意形成がスムーズに図られることが重要である**。このため、組合員に対して修繕工事の内容や業者の選定方法など**公正な選択のための情報の共有化や丁寧な説明を行う**ことが必要である。  
また、公正な選択をするために、**必要に応じて、第三者のアドバイスを受ける**ことが考えられる。
- ・大規模修繕工事の検討には、専門的な知識が必要であり、準備から工事完成までに3～5年程度を要する場合もあることから、**専門委員会を設置して継続的に検討を行う**ことが重要である。
- ・大規模修繕工事に関する相談窓口として、公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営する「住まいのダイヤル」では、見積チェックサービス（無料）も行っている。  
→**発注者である管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在の指摘**
- ・大規模修繕工事を実施するに当たり、修繕積立金に不足が生じた場合の資金調達方法には、一時金を徴収する方法、住宅金融支援機構等の金融機関から借り入れる方法及びこれらを併用する方法がある。
- ・東京都では、住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォーム融資を受けて大規模修繕工事等を実施する管理組合に対し、機構の金利が1%低利になるよう最長7年間利子補給を行うマンション改良工事助成制度を実施している。

## 【代表的な大規模修繕工事の実施方式】

- ・設計監理方式  
工事の設計及び仕様の検討等と、施工の監理について、パートナーとなる設計事務所等に委託し、工事の施工は別の施工会社と契約する方式
- ・責任施工方式  
工事の設計から施工までの全業務を一括して契約する方式

## コミュニティの形成と管理費（ガイドライン第25、13）

- ・ 居住者間の良好なコミュニティの維持・形成に努めていくことは、日常的なトラブルの未然防止や防災減災、防犯、大規模修繕工事の円滑な実施など、マンションの適正な管理を主体的に実施していく上で、管理組合にとって重要な業務である。
- ・ 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など、マンションの管理にも資する活動については、地域と連携して活動することが重要である。
- ・ これらの活動の範囲内におけるイベントへの参加等については、参加に係るルールを定めておくことが必要である。また、これらの活動が、区分所有法第3条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる場合において、管理費から支出することが可能である。
- ・ マンション管理業協会では、マンション居住者間の良好な関係づくりや管理上の様々な問題の解決、建物の資産価値をもたらす管理組合の活動など、地域を含めた安心・安全で豊かなマンションライフの充実や管理の向上に資する取組事例などの情報提供を行っているサイト「マンションのWa」を公開している（<https://mansion-wa.com/>）。



## 防災対策（ガイドライン第26、12、17）

- ・地震等の災害が発生した場合、マンションでは、生活を維持継続できる可能性が少なくない。このため管理組合は、このことを踏まえながら防災対策に取り組むことが重要である。
- ・災害発生時には、総会や理事会での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想定されることから、あらかじめ管理規約等でルールを定めておくことが必要である。
- ・災害発生後にマンション内で生活することを考慮すると、自主防災組織を設置して、この組織が中心となって建物や設備、防災備品等の現状を把握した上で、防災マニュアルを作成し、年1回程度防災訓練を行うことが重要である。
- ・地元の区市町村と協定を締結し、災害発生時に近隣地域の居住者が一時的に避難所として利用できるといった、地域への貢献を行うことも考えられる。
- ・高層マンションの場合、高層階の居住者は、地震でエレベーターが停止してしまうと、地上との行き来が困難になるため、数階おきに防災備品を保管するスペースを確保しておくことが望ましい。
- ・災害時に援助が必要な居住者を把握するため、要援護者名簿を作成し、居住者名簿とは別に保管しておくことが必要である。
- ・災害時には、地域との連携も重要になることから、地域の自治会等と連携した防災訓練を実施することも考えられる。

# マンションの再生、耐震化対策（ガイドライン第27、28）

○管理組合は、早い段階から将来の建替えや改修など、再生に向けての意識を持つことが重要である。

- ・マンションの再生を円滑に進めるためには、**区分所有者間の合意形成が必須**となる。このため、区分所有者に対し、将来的に必要となるマンションの再生について、管理組合の広報等を活用して、啓発しておくことが重要である。
- ・再生方針の検討は、第2回目の大規模修繕工事実施後、**設備等更新の可能性が出てくる第3回目の大規模修繕工事に向けて、専門委員会の設置及び検討費用を予算措置し、検討を開始**することが望ましい。
- ・再生方針の決定に当たっては、同時に長期修繕計画を見直し、再生に向けた資金の確保にも取り組むことが重要である。

○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、各区分所有者に対して、その重要性について説明し、次の各項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必要である。

- ・旧耐震基準のマンション等は建築構造上、耐震性不足が懸念されるマンションであり、耐震性能を把握するために耐震診断を実施することが必要である。また、その結果によっては、耐震改修等が必要となる。
- ・耐震診断を実施した場合、その結果は、専有部分の売買の際の重要事項説明の事項になる。このため、耐震診断の実施に当たっては、このことを区分所有者に説明した上で、区分所有者間の合意形成を図ることが重要である。
- ・耐震診断を行った結果、耐震性が不足していることが判明した場合、耐震改修を行うか建替え又は敷地売却をするかの方針を決定する必要がある。この方針を決定するに当たっては、専門的な知識が必要となることから、専門委員会を設置するとともに、専門家の意見を聴くことが重要である。

## マンション管理業者編（ガイドライン第29～38）

※マンション管理業者編は、一般社団法人 マンション管理業協会作成の「フロント事務管理業務マニュアル」を参考に作成しました。

○マンション管理業者は、受託業務を適切に実施するとともに、管理組合のパートナーとして、管理組合の運営等に対し、専門的見地から提案や助言を行い、管理組合が適正かつ円滑に管理を行える環境を整え、管理組合の活動が活性化するよう努める。

- ・マンション管理業者は、管理組合のパートナーとしての役割が果たせるよう、常に法令等の改正に気を配り、管理に関する最新の情報を得るように努めるとともに、管理組合に情報提供を行うことが必要である。
- ・マンション管理業者は、業務を遂行するに当たり、マンション管理適正化法上、**信義を旨とし、誠実に業務を行う義務及び守秘義務が課されている**。これに反することは、マンション管理適正化法違反になるのみならず、管理組合の信頼を失うことにもなるため、管理業者としての**心構えや求められる職業倫理等を自覚しながら業務を遂行することが必要**である。
- ・マンション管理業者が変更となる場合、従前のマンション管理業者は、管理組合が引き続き適正な管理を行えるよう、円滑に新しいマンション管理業者に引継ぎを行うとともに、保管していた書類や設計図書類は、管理組合に返却することが必要である。

# マンション管理士編（ガイドライン第39～42）

※マンション管理士編は、一般社団法人 日本マンション管理士会連合会作成の「倫理規程」を参考に作成しました。

○マンション管理士は、マンション管理に関する正しい知識を広め、管理組合の運営や建物の修繕等に関して、専門的知識をもって、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、適切な助言等を行うよう努める。

- ・マンション管理士は、専門家としての社会的信頼の獲得と信用の維持を図るため、法令等を遵守し、知識と経験を活用して、公平・公正に業務に当たることが必要である。
- ・マンション管理士は、その専門性、中立性から、行政から施策の推進に関する協力を求められた場合は、経験の蓄積の場と捉え、積極的に協力することが重要である。
- ・マンション管理士は、業務を遂行する上で、マンション管理適正化法上、信用失墜行為の禁止及び守秘義務が課されている。これに反することは、マンション管理適正化法違反になるのみならず、管理組合の信頼を失い、マンション管理士の信用を傷つけることにもなるので、マンション管理士としての心構えや求められる職業倫理等を自覚しながら業務を遂行することが必要である。
- ・マンション管理士は、あらかじめ業務の内容及び範囲を明確にし、相談者等に十分説明するとともに、報酬、経費等を伴う業務については、相談者等とその内容について合意を得た上で業務に着手することが重要である。
- ・マンション管理士は、業務の実施に際し、次の各項の対応に努める。
  - 1 相談者等に対し業務実施の経過等を適宜報告し、相談者等との間の意思の疎通を図ること。
  - 2 相談者等に対し、業務の遂行に当たり重要な事項について故意に事実を告げない、又は事実と異なることを告げる行為をしないこと。
  - 3 相談者等に対し、当該相談内容に係る選択肢を提供し、十分な理解を得るよう説明を行った上で、相談者等の自己決定権を尊重すること。
  - 4 相談者等の求めに応じ、受任業務に関する判断の根拠となる資料を提示すること。
  - 5 公平な第三者としての良心に従い、相談者等の正当な利益を実現するよう努めること。

## 5 ガイドラインの入手方法

# ガイドラインの入手方法

## 1 ガイドラインの販売

- 都民情報ルーム（都庁第一本庁舎3階北側）で、1冊450円で販売している。郵送による注文も可能  
問い合わせ先：都民情報ルーム有償刊行物販売担当 電話 03-5388-2276

## 2 管理組合編のポイントの配布

- マンションの管理に関する基本的な事項及び管理組合編のポイントとなる部分を、コンパクトにまとめた「マンション管理ガイドライン（管理組合編）のポイント」を作成し、無料で配布
- 管理組合編のポイントに記載している内容
  - ・管理組合の運営
  - ・管理規約・細則
  - ・出納・会計処理
  - ・マンションに関する情報等の保管
  - ・長期修繕計画・修繕積立金
  - ・良好なコミュニティの形成
  - ・防災対策
  - ・マンションの再生
- 配布場所  
都庁第一・第二本庁舎1階・2階の総合案内、都民情報ルーム、マンション課(第二本庁舎26階)  
区市町村住宅担当課窓口  
関係団体相談窓口

## 3 マンションポータルサイトへの掲載

- ガイドラインのダウンロードが可能  
<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/mansion-tokyo/index.html>

