

# マンションの管理のポイント

「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の  
ポイントを解説します！



この冊子は、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」のポイントを解説したものです。**管理組合及び区分所有者等の皆様**がご自分のマンションの管理を行うに当たって**取り組むべき事項**を紹介しています。

※ 「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」については、「マンション管理ガイドブック」（令和2年3月発行予定）で詳細に解説しています。

※ 「マンション管理ガイドブック」の全文は、東京都マンションポータルサイトでご覧いただけます。冊子の購入を希望される方は、都民情報ルームでお求めになれます。

# マンションの管理に関する基本的な事項

## マンションの管理

マンション<sup>※</sup>は、区分所有者が管理する専有部分のほかに、管理組合が管理する共用部分があります。

マンションの共用部分の管理が適切に行われられない場合、快適にマンションに居住できなくなるだけでなく、建物の老朽化を早め、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

逆に、管理を適正に行い、管理状況等の情報を積極的に開示することで、資産価値を向上させることが期待できます。

快適な居住環境を維持していくため、区分所有者の皆さんが管理の仕組みを理解し、良好なコミュニティを形成しながら、協力して管理組合の運営を行い、マンションを適正に管理していきましょう。

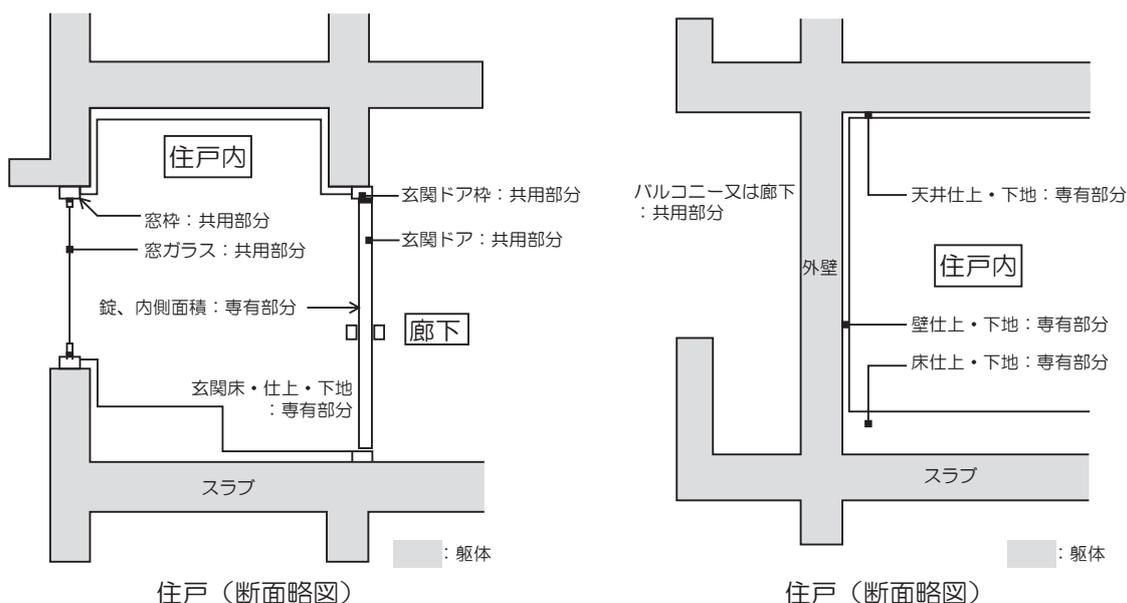
※ マンション：マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンションをいう（いわゆる「分譲マンション」）。

## マンションの専有部分と共用部分

マンションには、専有部分と共用部分があります。

専有部分は、区分所有権の対象となる室内空間とその表面（例：床、壁、天井の仕上げ部分や建具）をいいます。

共用部分は、区分所有者が共同して所有している部分で、専有部分に属さない建物の部分（例：屋上、玄関ホール、バルコニー又は廊下）、専有部分に属さない建物の附属物（例：エレベーター、受水槽）、管理規約により共用部分とされた建物の部分、附属の建物（集会室、管理員室）をいいます。



出典：マンション管理標準指針コメント/国土交通省

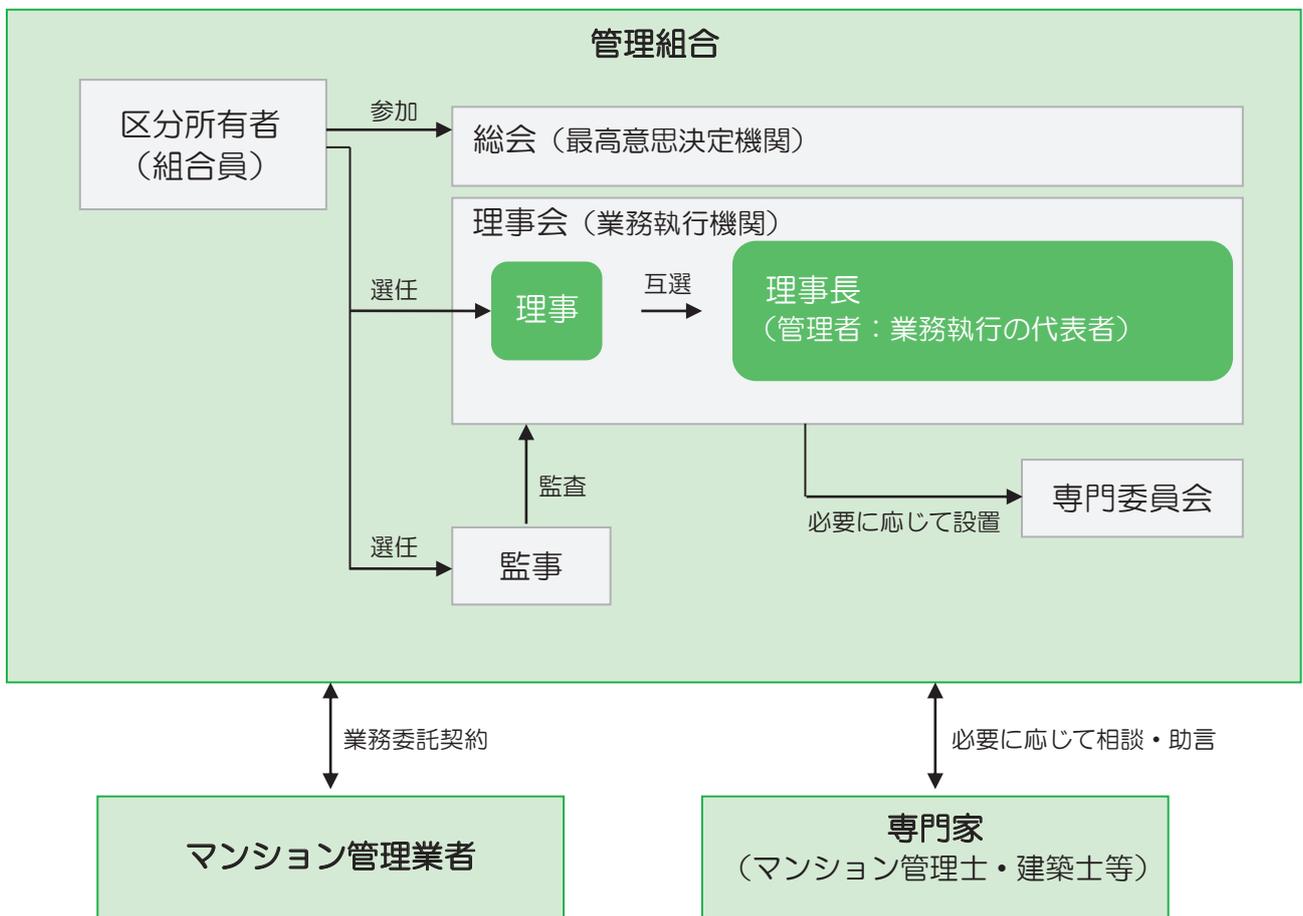
## 管理組合

管理組合は、マンションの管理を行うため、**マンションの区分所有者全員で構成される団体**です。管理組合は、管理規約や細則などのルールを定め、理事などの役割を決めた上で、総会を開いて合意形成を図り、共同して管理を行うこととなります。

マンションを所有するということは、管理組合の一員になるということです。区分所有者の皆さんで協力して合意形成を図り、マンションを適正に管理していきましょう。

管理組合の業務は幅広いため、一般に、管理組合は管理の実務について専門的知識やノウハウが十分でない場合もあります。管理を委託している場合に身近な存在であるマンション管理業者のほか、マンション管理士、建築士等の専門家を管理組合の良きパートナーとして、適切に活用していくことが大切です。

## 管理組合の組織



- 管理組合は、法人格を取得することができます（区分所有法第47条）。
- 管理組合法人である場合又は外部専門家を管理者などとして活用する場合は、組織構成が一部異なることがあります。

## 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

東京においてマンションは、主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化といった「2つの老い」が進行しており、一たびマンションが管理不全\*に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

このような状況を踏まえ、都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、平成31（2019）年3月に条例を制定しました。

※ **管理不全**：マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

### 条例の主な内容

この条例は、以下の3つの柱で構成されます。

#### 1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にします。

#### 2 管理組合による管理状況の届出

昭和58（1983）年以前に新築された6戸以上のマンション（要届出マンション）の管理組合は、管理状況の届出が必要です。

令和2年4月  
届出開始

#### 3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

都は、区市町村や関係事業者等と連携して、届出によって把握した管理状況に応じ、管理組合等に対する助言・支援、指導等を行います。

条例の本文や、検討過程については、東京都マンションポータルサイトをご覧ください。

東京都マンションポータルサイト

検索



# 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

「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4条第2項では、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を定めるものとしており、都は、令和元年10月に「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」を制定・公示しました。

この指針は、マンションを管理する主体である管理組合が中心となり、マンション関係者の協力の下、行政の支援を活用しながら、**マンションの適正な管理の推進及び社会的機能<sup>\*</sup>の向上に資する取組を実施する際の具体的な指針**となるものです。

※ **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。

## 指針の構成

東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針は、下記のとおり、5章構成です。

### 第1章 総則

制定の趣旨／用語の定義／実施の主体

### 第2章 管理不全を予防するための必須事項

管理組合の運営体制の整備／管理者等／管理規約／総会の開催等／管理費／  
修繕積立金／修繕の計画的な実施

### 第3章 適正な管理を行う上で重要な項目

長期修繕計画／出納・会計処理／滞納防止・滞納処理／区分所有者等の名簿／耐震化対策／  
マンションに関する情報等の保管

### 第4章 マンションの社会的機能を向上する取組

防災対策／住環境の維持／居住者コミュニティ・地域コミュニティ

### 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

マンション管理業者への委託等／外部専門家の活用／専有部分への対応／  
マンションに関する情報等の開示／行政機関に対する届出等／マンションの再生

以下では、指針の規定について解説していきます。

## 第1章 総則

---

### 制定の趣旨

- この指針は、管理組合による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す。

### 実施の主体

- 管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動に当たり、指針に示す事項に取り組むよう努めましょう。

## 第2章 管理不全を予防するための必須事項

---

### 管理組合の運営体制の整備

- **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す。**
- 管理組合が継続的な活動を行っていくために、居住実態に即した管理規約や細則を定めること、居住者間の良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことなどが重要です。
- 管理組合の役員は、良好な管理を行う上で重要な役割を担っています。役員は、法令、規約、細則、総会・理事会の決議に従い、誠実に職務を遂行しなければなりません。
- 監事は、管理組合の業務の執行及び財産の状況に対して、中立かつ公正な立場から監査する重要な役割を担っています。このため、理事会に出席し、必要に応じて意見を述べる必要があります。

### 管理者等

- 区分所有者等は**管理者を選任**し、管理者等<sup>※</sup>は法令等を遵守し、誠実に職務を執行する必要があります。

※ 管理者等：管理者並びに管理組合法人及び団地管理組合法人の理事

### 管理規約

- **管理規約は、マンション管理の最高自治規範**です。管理規約や細則（以下「管理規約等」という。）は、区分所有者等や居住者の間で遵守され、**居住実態や社会環境の変化に応じたもの**とすることが必要です。
- 管理規約等を保管し、保管場所を掲示するとともに、管理規約等を改正した場合は、その内容や理由等を整理しておくことが必要です。
- 管理規約等のうち、生活のマナーや共用部分の利用方法などを定めた規定は、区分所有者等だけでなく、居住者全員が遵守する必要がありますので、重要な規定については、広報活動を行い、ルールを守ってもらうようにしましょう。

## 総会の開催等

- 総会は、管理組合の最高意思決定機関です。居住実態に即した管理規約や細則を定めること、居住者間の良好なコミュニティ形成に積極的に取り組むことなどが重要です。
- **少なくとも年1回、総会を開催**することが必要です。
- 重要な案件については、事前説明会やアンケートの実施などによる意見聴取に努めましょう。また、やむを得ず総会を欠席する区分所有者に対しては、議案に係る議決権行使書による議決権行使ができるよう取り組みましょう。
- 総会終了後は、**早期に議事録を作成**し、戸別配布するなど情報の透明化、共有化を図りましょう。
- 理事会は、管理組合の業務執行の決定機関です。**少なくとも2か月に1回定期的に理事会を開催**しましょう。理事会の運営に当たっては、安定性、公正性、自立性が確保されることが必要ですので、規約や細則で運営のルールを定めておきましょう。
- 管理組合の役員に関する事項は、管理規約等に定めることが必要です。定める事項は、役員の資格、欠格事項、選任方法、任期のほか、役員による利益相反取引の防止などです。

### 役員の任期

2年任期の場合においては、1年ごとに半数を入れ替えるなど、理事会運営の継続性に配慮することが重要です。

## 管理費、修繕積立金

- **管理費及び修繕積立金の額並びにそれらの徴収方法は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じたもの**とすることが必要です。また、管理費と修繕積立金は、区分して経理処理することが必要です。

### 修繕積立金の目安

国は、主として新築マンション購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示すガイドラインを作成しています。

(専有床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2/3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

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

## 修繕の計画的な実施

- **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、専門委員会の設置等が必要**です。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す。

## 第3章 適正な管理を行う上で重要な項目

### 長期修繕計画

- 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す**。  
また、この計画に則り、適切にマンションの修繕を実施していくことが重要です。

### 出納・会計処理

- 管理組合が良好な管理を行う上で、管理費や修繕積立金は、その原資となるものです。管理組合は、適正な資金管理を行い、また、公平な負担と用途の透明性を確保することが重要です。
- 会計監査を定期的に行い、予算の執行、会計処理、契約方法等の適否並びに現金・預金及び債権等の有価証券の管理状況を確認しましょう。

### 滞納防止・滞納処理

- 管理費や修繕積立金を確実に徴収することは、管理組合による適正管理の根幹的な事項です。滞納者への対応などの滞納処理に関するルールを定め、区分所有者等に十分に周知することが重要です。
- 滞納金の回収は、管理組合の重要な業務の一つであり、**滞納者に対する措置を管理規約等で定め、滞納処理に迅速に取り組むことが重要です**。

### 区分所有者等の名簿

- 平常時に加え、緊急時の迅速な対応を行うため、**区分所有者等名簿を常備するとともに、最新の情報に更新しておくことが重要です**。

### 耐震化対策

- **耐震化対策の計画的な実施に向け、専門委員会の設置や専門家の活用等、検討体制を確保することが重要です**。



#### マンションの耐震化

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ります。地震によるマンションの倒壊を防ぐことは、区分所有者などの生命と財産を守るだけでなく、周辺市街地の防災性の向上にもつながりますので、耐震診断を受け、必要に応じて耐震改修等を行いましょう。

### マンションに関する情報等の保管

- 管理規約や総会・理事会の議事録、長期修繕計画、設計図書及び修繕工事の履歴情報などを、管理組合が適切に管理・保管しておくことは、マンションの管理を適正に行い、居住者が快適に住み続けていくために重要です。これらを紛失・毀損しないように、電子データ化して保存することも有効です。

## 第4章 マンションの社会的機能を向上する取組

### 防災対策

- 地震等の災害が発生した場合でも、堅固な建物であるマンションは、生活が継続できる可能性が少なくありません。管理組合は、このことを踏まえ、防災対策に取り組むことが重要です。
- 火災、地震、風水害等に備えるため、**防災マニュアルの作成や防災訓練等を実施**しましょう。
- 災害時に援助が必要な居住者を把握するため、**避難行動要支援者名簿を作成**しておきましょう。
- 火災、地震、風水害等に備え、火災保険や地震保険等に参加しましょう。

#### 防災専門家による派遣型セミナー

- 都では、都内の自主防災組織や管理組合などを対象に、防災の専門家を派遣することにより、講義やグループワーク（意見交換）を実施しています。普段の町会の会議や防災訓練などに併せて開催すれば、手軽に防災について学ぶことができます。
- ※最新の情報はお問い合わせください。
- 問合せ先：東京都総務局総合防災部防災管理課 電話：03-5388-2549

### 住環境の維持

- 防犯や防災、衛生、景観等、良好な住環境を維持していくため、防犯カメラの設置や**バリアフリー化**、共用部分の照明のLED化などの**省エネルギー化**などにも取り組みましょう。

#### 電気自動車等用充電設備の導入によるマンションの環境性能の向上に向けた取組

- マンションの環境性能の向上並びに、電気自動車及びプラグインハイブリッド自動車の普及促進に向けて、都は、マンションの管理組合等を対象に、充電設備の設備購入費と設置工事費等に対して助成し、導入を支援しています。
- 問合せ先：東京都環境局地球環境エネルギー部次世代エネルギー推進課  
電話：03-5388-3599

### 居住者コミュニティ・地域コミュニティ

- **居住者間のコミュニティの形成**や、防災等の活動に関する**地域コミュニティとの連携**を図りましょう。
- 居住者間の良好なコミュニティの形成を図ることは、日常的なトラブルの未然防止や防災、防犯など、マンションを適正に管理していくために重要です。

#### ◆コミュニティ形成の取組事例



「コーシン王子マンション」では、住み慣れた愛着のあるマンションを長持ちさせるため、今後を見据え、「100年委員会」という会を立ち上げました。区分所有者だけでなく、賃借人の参加も自由な委員会で、防災やコミュニティに寄与する活動を積極的に行うこととしています。

自分たちの住むマンションを100年長持ちさせるため、防災やコミュニティなどのソフト面は委員会が担うという意識を持ち、「①誰もが安心して、楽しく暮らすマンション ②花と緑に囲まれた、きれいなマンション ③みんなが元気にあいさつするマンション」という3つの目標を定め、防災対策や、様々なイベントの開催を行っています。

(参考) マンションライフ総合支援サイト「マンションのWa」

## 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

### マンション管理業者への委託等

- 管理業者に管理を委託する場合は、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、区分所有者等間の合意を得る必要があります。

### 外部専門家の活用

- 管理組合の運営に当たり、建物の老朽化と居住者の高齢化による管理の困難化等に対応するため、**必要に応じてマンション管理士、建築士等の外部専門家のアドバイス**を受けることも有益です。
- 外部の専門家に対し、管理組合の管理者や役員等への就任を依頼する場合は、**利益相反に注意したルールを整備**しておきましょう。

### 専有部分への対応

- 専有部分の管理については、区分所有者が自ら行うことが基本ですが、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等に関する**ルールや手続を明確**しておきましょう。

### マンションに関する情報等の開示

- 管理組合は、売買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**しましょう。

### 行政機関に対する届出等

- 法定点検や都及び区市町村の条例に基づく**届出等を円滑かつ適正に実施**しましょう。

### マンションの再生

- 早い段階から**将来の建替えや改修等、再生に向けた検討体制の整備や資金の確保**に取り組みましょう。



# 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針本文

## 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

### 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。）及び監事を含む。
- (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均衡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履行すること。
- (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の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でなく、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

「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」本文は、「東京都マンションポータルサイト」でご覧いただけます。

東京都マンションポータルサイト

検索

## 関係団体・行政の相談窓口

### 主なマンション関係団体の相談窓口（令和2年2月時点）

#### 分譲マンション総合相談窓口（公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター）

都は、日常の維持管理、建替えや改修に関する様々なご相談や、管理状況届出システムの利用方法、届出書の書き方などの管理状況届出制度に関するお問合せにもお答えする「分譲マンション総合相談窓口」を開設しています。

☎ 03-6427-4900

【連絡先】 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター  
電話 03-6427-4900 FAX 03-6427-4901  
e-mail mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp  
URL : <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

【受付等】 新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階  
月～金曜日 9:00～17:00 電話又は窓口による受付

※ 管理状況届出書の提出先は各区市町村です。本冊子の14ページをご覧ください。

#### 公益財団法人 マンション管理センター

国が指定するマンション管理適正化推進センター

- ① 管理組合の運営・管理規約の内容などに関する相談
- ② 長期修繕計画・計画修繕工事などの建物・設備の維持管理に関する相談

【連絡先】 千代田区一ツ橋 2-2-5 岩波書店一ツ橋ビル7階

①電話 03-3222-1517 ②電話 03-3222-1519

【受付等】 月～金曜日 9:30～17:00（祝日、年末年始を除く。）〔窓口相談のみ予約制〕

#### 一般社団法人 東京都マンション管理士会

マンション管理士の所属する団体

- ① マンションの管理に関する相談
- ② マンション管理士の紹介に関する相談

【連絡先】 千代田区岩本町 2-3-8 神田Nビル5階 電話 03-5829-9774〔相談専用〕

【受付等】 電話相談のみ、月～金曜日 13:00～16:00（祝日、年末年始を除く。）

#### 東京弁護士会 マンション管理相談窓口

東京弁護士会の運営する相談窓口。マンション管理に関する個別相談、外部管理者（第三者管理者）の紹介など（初回相談30分無料）

【連絡先】 千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館6階

電話 03-3581-2223（受付後、弁護士が折り返し連絡します。）

URL : <https://www.toben.or.jp/bengoshi/center/madoguchi/apartment.html>

【受付等】 月～金曜日 9:30～16:00（祝日、年末年始を除く。）

初回の相談より、マンション管理士等の専門資格を併有する弁護士が対応

#### ■ 一般社団法人 マンション管理業協会

マンション管理業者の所属する団体。管理業者との管理委託契約に関する相談

【連絡先】 港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル2階

電話 03-6206-6621 URL: <http://www.kanrikyo.or.jp>

【受付等】 月～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:30（祝日、年末年始を除く。）

#### ■ 特定非営利法人 日本住宅管理組合協議会

マンション管理組合の団体

【連絡先】 千代田区神田須田町1-20 東京製麺会館内 電話 03-5256-1241

【受付等】 月～金曜日 10:00～18:00（祝日、年末年始を除く。）

電話相談：15分程度まで（無料）

窓口相談：1時間まで5,000円（ただし、会員は無料） [予約制]

#### ■ 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいるダイヤル）

住まいについて様々な相談を行う団体

【連絡先】 電話 0570-016-100

（一部のIP電話は電話 03-3556-5147）

【受付等】 月～金曜日 10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）（電話相談のみ）

#### ■ 独立行政法人 住宅金融支援機構

「マンション共用部分リフォーム融資」による資金の借入れ

【連絡先】 文京区後楽 1-4-10 まちづくり業務部マンション再生・再開発支援グループ

電話 03-5800-9366

【受付等】 月～金曜日 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

#### ■ 耐震化総合相談窓口

【連絡先】 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

電話 03-5989-1470（耐震相談専用）

e-mail [taishin@tokyo-machidukuri.jp](mailto:taishin@tokyo-machidukuri.jp)

【受付等】 新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階

【相談時間】 9:00～17:00 電話又は窓口による受付

※ 水曜日は 19:00 まで（受付は 18:00 まで）

【多摩地域の相談窓口】

① 東京都立川合同庁舎（立川市錦町 4-6-3）

毎月第2木曜日（祝日の場合は翌営業日）

② 東京都小平合同庁舎（小平市花小金井 1-6-20）

毎月第4木曜日（祝日の場合は翌営業日）

※ ①②ともに、相談時間は 10:00～16:00（受付は 15:00 まで）

#### ■ 一般社団法人 再開発コーディネーター協会

再開発コーディネーター等の所属する団体。マンション建替え相談など

【連絡先】 港区芝 2-3-3 芝二丁目大門ビルディング7階

電話 03-6400-0261 FAX 03-3454-3015

e-mail [mansion@urca.or.jp](mailto:mansion@urca.or.jp)

【受付等】 一般社団法人 再開発コーディネーター協会マンション建替相談室

月～金曜日 10:00～16:00（祝日、年末年始を除く。）

電話、FAX、e-mail にて受付

## 区市町村のマンションに関する窓口・管理状況届出書の提出先(令和2年4月時点)

### 区の担当窓口

区名	部署名・電話番号	
千代田区	環境まちづくり部 住宅課	03-5211-4312
中央区	都市整備部 住宅課	03-3546-5466
港区	街づくり支援部 住宅課	03-3578-2223, 2224,2346
新宿区	都市計画部 住宅課	03-5273-3567
文京区	都市計画部 住環境課	03-5803-1374
台東区	都市づくり部 住宅課	03-5246-1468
墨田区	都市計画部 住宅課	03-5608-6215
江東区	都市整備部 住宅課	03-3647-9473
品川区	都市環境部 住宅課	03-5742-6776
目黒区	都市整備部 住宅課	03-5722-9878
大田区	まちづくり推進部 建築調整課	03-5744-1416
世田谷区	都市整備政策部 居住支援課	03-5432-2504
渋谷区	都市整備部 住宅政策課	03-3463-3548
中野区	都市基盤部 住宅課	03-3228-5581
杉並区	都市整備部 住宅課	03-3312-2111(代表)
豊島区	都市整備部 住宅課	03-3981-1385
北区	まちづくり部 住宅課	03-3908-9201
荒川区	防災都市づくり部 防災街づくり推進課	03-3802-4178
板橋区	都市整備部 住宅政策課	03-3579-2186
練馬区	都市整備部 住宅課	03-5984-1289
足立区	都市建設部 建築室 住宅課	03-3880-5963
葛飾区	都市整備部 住環境整備課	03-5654-8352
江戸川区	都市開発部 住宅課	03-5662-6389

### 市の担当窓口

市名	部署名・電話番号	
八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課	042-620-7260
立川市	市民生活部 住宅課	042-523-2111(内2562)
武蔵野市	都市整備部 住宅対策課	0422-60-1976
三鷹市	都市整備部 都市計画課	0422-45-1151 (内2812・2813)
青梅市	都市整備部 住宅課	0428-22-1111(内2533)
府中市	都市整備部 住宅課	042-335-4458
昭島市	都市計画部 都市計画課	042-544-4413
調布市	都市整備部 住宅課	042-481-7545
町田市	都市づくり部 住宅課	042-724-4269
小金井市	都市整備部 まちづくり推進課	042-387-9861
小平市	都市開発部 都市計画課	042-346-9554
日野市	まちづくり部 都市計画課	042-514-8371
東村山市	環境安全部 環境・住宅課	042-393-5111(内2424)
国分寺市	まちづくり部 まちづくり推進課	042-325-0111(内453)
国立市	都市整備部 都市計画課	042-576-2111(内361)
福生市	都市建設部 まちづくり計画課	042-551-1961
狛江市	都市建設部 まちづくり推進課	03-3430-1111(内2546)
東大和市	都市建設部 都市計画課	042-563-2111(内1262)
清瀬市	都市整備部 まちづくり課	042-497-2093
東久留米市	都市建設部 都市計画課	042-470-7782
武蔵村山市	都市整備部 都市計画課	042-565-1111(内278)
多摩市	都市整備部 都市計画課	042-338-6817
稲城市	都市建設部 住所整理・団地再生課	042-378-2111(内324)
羽村市	都市建設部 都市計画課	042-555-1111 (内275・276)
あきる野市	都市整備部 都市計画課	042-558-2026
西東京市	まちづくり部 住宅課	042-438-4052

### 町村の担当窓口

町村名	部署名・電話番号	
瑞穂町	都市整備部 都市計画課	042-557-0599
日の出町	まちづくり課	042-597-0511(内353)
檜原村	総務課	042-598-1011(内216)
奥多摩町	環境整備課	0428-83-2367
大島町	建設課	04992-2-1487
利島村	産業・環境課	04992-9-0011
新島村	建設課	04992-5-0212

町村名	部署名・電話番号	
神津島村	建設課	04992-8-7757
三宅村	地域整備課	04994-5-0989
御蔵島村	産業課	04994-8-2121
八丈町	建設課	04996-2-1124
青ヶ島村	総務課	04996-9-0111
小笠原村	総務課	04998-2-3111

※ 上記の窓口・届出書の提出先は令和2年2月現在の予定です。部署名・電話番号が変更される可能性がありますので、ご了承ください。最新の情報は「東京都マンションポータルサイト」にてご確認ください。

## 東京都マンション管理アドバイザー制度

### 東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度

マンション管理士や建築士等の専門家（アドバイザー）が管理組合等を直接訪問し、管理や建替え・改修に関する情報提供やアドバイスを行います。

#### 管理アドバイザー

##### ■Aコース（講座編）

管理組合の設立の仕方、計画修繕工事の進め方、滞納管理費等の督促の仕方などについて、テキストを使いながらアドバイスします。

##### ■Bコース（相談編）

事前に資料などを提供していただいた上で、管理組合の設立や運営、修繕工事検討段階での相談に対して、アドバイスします。

#### 建替え・改修アドバイザー

##### ■Aコース（入門編）

建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等について、テキストを使いながらアドバイスします。

##### ■Bコース（検討書作成）

建替えか改修かの比較検討ができるように、マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書（簡易な平面図や費用概算表など）を作成して説明します。

▽管理アドバイザー、建替え・改修アドバイザーに関する問合せ、申込先  
公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課  
新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階  
☎ 03-5989-1453 FAX 03-5989-1548



マンションの管理や再生に役立つ情報を発信するサイト

TOKYO  
METROPOLITAN  
GOVERNMENT

東京都 **マンションポータルサイト**



条例や管理状況届出制度、マンションの管理や建替え・改修に関する支援制度など、マンションに関する情報を紹介するホームページ「東京都マンションポータルサイト」を開設しています。

東京都マンションポータルサイト

検索



マンションの管理のポイント

登録番号 (31) 28

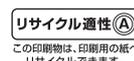
令和2年2月発行

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

印刷 C&Zコミュニケーション株式会社  
東京都千代田区神田神保町 3-9 第一丸三ビル3階  
電話 03-3288-8477



古紙パルプ配合率80%再生紙を使用



この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

