

稲城市マンション管理適正化推進計画

令和5年3月31日

稲城市の区域内における分譲マンション数は、令和4年時点で約10,500戸、築30年以上のマンションは約2,700戸と推計されている。これらのマンションは、令和4年度に実施した稲城市分譲マンション実態調査により現時点においては、適正に管理されており、当面課題はないものと認識しているが、今後、高経年のマンションの急増が見込まれるなか、良質なマンションストックを形成していくためには、管理不全を予防し適正な管理を促進することが重要である。本計画では、引き続き適正な管理の促進を図るため、以下の目標を設定し、その実現に向け具体的な施策を展開していく。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

■ マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本である。今後も管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家やマンション管理業者等と連携して、管理の重要性や方法等について普及啓発を図る。

目標2 管理状況届出制度や分譲マンション実態調査を活用した適正な維持管理の促進

■ 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「都条例」という。）に基づく管理状況届出制度や令和4年度に実施した稲城市分譲マンション実態調査の情報を活用し、状況に応じて、管理組合に助言・指導等を行うことにより、適正な維持管理の促進を図る。

2 マンションの管理の状況を把握するために市が講ずる措置に関する事項

稲城市では、都条例に基づく管理状況届出制度の事務について、今後も運用を継続するとともに、稲城市分譲マンション実態調査の情報を活用することにより、区域内におけるマンションの管理状況の把握を進めていく。

3 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）に基づき、管理計画認定制度に関する事務を実施する。

また、都条例に基づく管理状況届出制度を今後も運用するとともに、稲城市分譲マンション実態調査の情報を活用し、把握したマンションの管理状況等を踏まえ、施策の充実を図ることについて検討する。

4 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に関する事項

マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に規定するマンション管理適正化指針は、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」（令和元年東京都告示第648号）とする。また、マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準は、別紙1のとおりとする。

なお、当該マンション管理適正化指針及び「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」（令和3年国土交通省告示第1286号）において定めるマンション管理適正化指針に基づき、マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導及び勧告を行う場合の基準は、別紙2のとおりとする。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

国や都の各種施策のほか、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、市の窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進める。

6 計画期間

令和5年4月から令和13年3月までとする。

【別紙1】 マンション管理適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとする。

1 管理組合の運営

- (1) 管理者等が定められていること。
- (2) 監事が選任されていること。
- (3) 集会が年1回以上開催されていること。

2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (2) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。
- (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること。

3 管理組合の経理

- (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。
- (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。
- (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
- (2) 長期修繕計画の作成または見直しが7年以内に行われていること。
- (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
- (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
- (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。
- (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画

となっていること。

5 その他

- (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
- (2) 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

【別紙2】マンション管理適正化法第5条の2により助言、指導等を行う際の判断の基準

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）三のマンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことができる。

1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること。
- (2) 少なくとも集会を年に1回以上開催すること。

2 管理規約

管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと。

3 管理組合の経理

管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること。

4 長期修繕計画の作成及び見直し等

適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと。