

立川市マンション管理適正化推進計画



令和5（2023）年11月

立 川 市

目次

第1章 計画の策定に当たって	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の性格と位置付け	1
3 計画の期間等	1
第2章 立川市が目指すマンション居住の将来像	2
1 マンションを取り巻く状況	2
2 マンション実態調査	2
3 マンション居住の将来像	4
第3章 施策展開にあたっての基本方針	5
1 施策の基本的考え方	5
2 施策全体に共通する視点	5
3 各主体の基本的役割	6
第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開	8
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	8
目標2 管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進	9
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	10
第5章 計画の推進に向けて	11
1 推進体制の整備	11
2 計画の検証と見直し	11

(別紙1) 立川市マンション管理適正化指針

(別紙2) 立川市マンション管理適正化指針(改正マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定をする際の基準として指針に定める事項)

(別紙3) 立川市マンション管理適正化指針(改正マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導等を行う場合の指針)

第1章 計画の策定に当たって

1 計画策定の背景と目的

マンションは、立川市民の主要な居住形態として広く普及しており、市民に不可欠な生活の基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性があり、ひと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。

こうした事態を引き起こすことなく、安心して暮らし続けられる住環境が形成されるためには、長期的な視点に立って、マンションの適正な管理を推進し、豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくことが必要です。

この課題に対応するため、東京都では平成31(2019)年3月に、「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「マンション管理条例」という。）」を制定しました。

また、国から令和2(2020)年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が公布され、本法律により改正された「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「改正マンション管理適正化法」という。）」により、区市等によるマンション管理適正化推進計画の作成や、マンションの管理計画の認定を実施することが可能となりました。

立川市は、令和3(2021)年3月に策定した、「立川市第4次住宅マスタープラン」の中で、基本目標Ⅲ「良質な住宅ストックの形成維持」に、マンションの適切な維持管理を掲げ、分譲マンションの管理の適正化を推進していくこととしています。

マンション管理条例や改正マンション管理適正化法の目的の実現に向けて、施策を具体化し、目標を設定するとともに、国や東京都、関係団体などの多様な主体との連携を図ることにより、施策を推進するため、本計画を策定します。

2 計画の性格と位置付け

本計画は、改正マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定に基づいて策定するものであり、本市の区域内におけるマンションの管理の適正化に向けた基本的施策を具体化し、推進するための計画です。

3 計画の期間等

本計画は、「東京 マンション管理・再生促進計画（令和4年3月改定）」及び「立川市第4次住宅マスタープラン」の計画期間を踏まえ、令和5(2023)年度から令和12(2030)年度までとします。

第2章 立川市が目指すマンション居住の将来像

1 マンションを取り巻く状況

(1) 本格的な少子高齢・人口減少社会の到来

- 本市の人口は、18万人を超え、増加を続けているものの、2025年頃をピークに減少に転じ、2040年代には17万人程度を維持しているが、2060年には約16万人にまで減少すると予測されています。
- 令和2（2020）年には約24%であった高齢化率（人口に占める老年人口の割合）は、2040年代には34%を超えるなど、高齢化が一層進行すると見込まれています。
- 世帯数は、令和7（2025）年頃をピークに減少すると見込まれています。

(2) マンションにおける「二つの老い」の進行

- 国が平成30(2018)年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が62.8%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の17.1%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきています。
- 永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいます。平成30(2018)年の住宅・土地統計調査によれば、共同住宅の持ち家における世帯主の年齢が65歳以上の割合は37.8%であり、平成25（2013）年調査の20.4%から大きく増加しています。
- 建物の高経年化も進行しています。着工から40年以上経過したマンションの戸数は、令和5（2023）年時点では約3,500戸ですが、建替えが進まなければ、20年後の令和25(2043)年には約3倍の約11,000戸にまで増加する見込みとなっています。

2 マンション実態調査

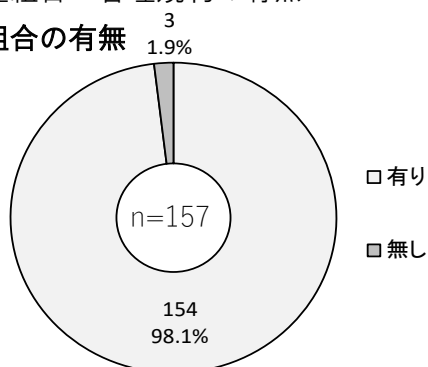
本市では、令和4（2022）年度にマンションの管理状況等を把握するために実態調査を実施しました。調査対象、調査方法及び主な調査項目は以下のとおりです。

立川市分譲マンション実態調査の概要

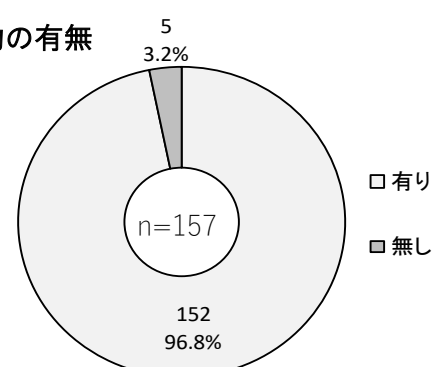
- 調査対象 立川市内の6戸以上の分譲マンション
- 調査方法 アンケート郵送調査
回答が得られなかったマンションに関しては現地調査等
- 対象件数 286件
- 回収結果 157件（郵送アンケート回答数 67件、現地調査等回答数 90件）
- 回収率 54.9%

○管理組合・管理規約の有無

管理組合の有無



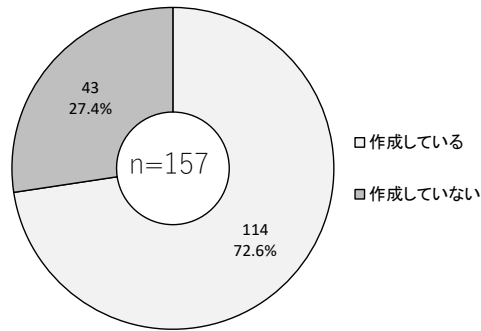
管理規約の有無



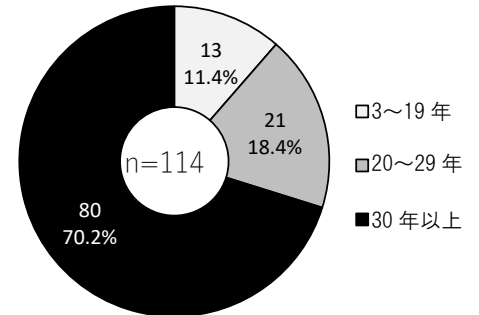
管理組合、管理規約を有するマンションはそれぞれ98.1%、96.8%と、ほとんどのマンションで管理組合が存在し管理規約が作成されています。

○長期修繕計画の作成状況、計画期間、修繕積立金の有無

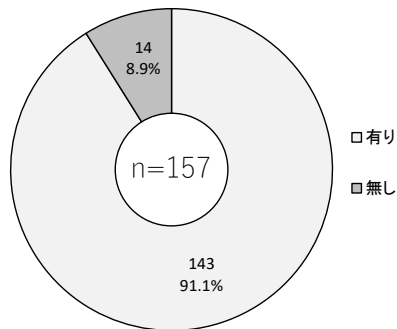
長期修繕計画の有無



長期修繕計画の計画期間

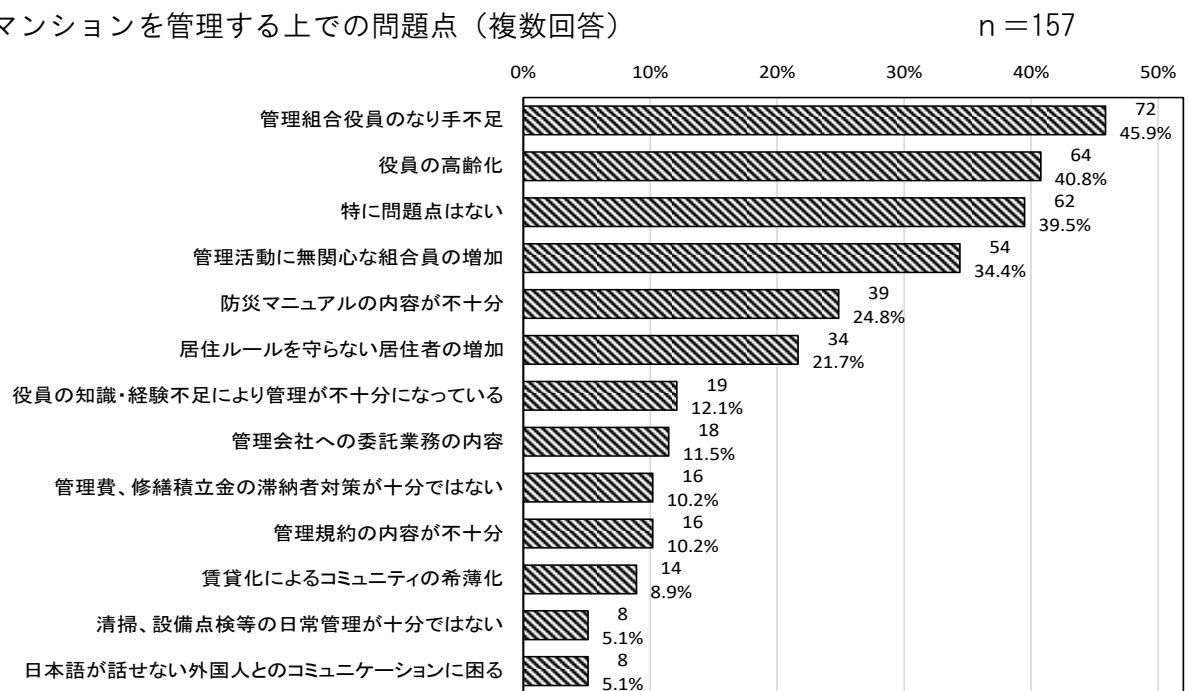


修繕積立金の有無



長期修繕計画を作成している割合は72.6%、30年以上の修繕計画期間の割合は70.2%となっています。また、修繕積立金を徴収している割合は91.1%です。

○マンションを管理する上での問題点（複数回答）



「管理組合役員のなり手不足」は72組合（45.9%）で問題と回答しています。次いで「役員の高齢化」が64組合（40.8%）、「管理活動に無関心な組合員の増加」が54組合（34.4%）と続いています。

3 マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、中長期的視点に立ってマンション施策を推し進めていくため、2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を設定します。

- 2040年代の本市では、人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な市民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいます。
- 地域包括ケアシステムや子どもを安心して産み育てられる環境が整備された社会で、日頃から、マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれています。

また、災害時にも相互に助けあう体制が整い、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資器材の備蓄に取り組むなど、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしています。
- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士等の専門家や本市の支援を受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に、自主的に取り組んでいます。
- 管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っています。
- マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化している一方で、外部の専門家を活用した管理方式などが普及するとともに、ICT等の導入による合理的な管理が行われています。
- マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する調査や助言、専門家派遣などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されています。

第3章 施策展開にあたっての基本方針

1 施策の基本的考え方

マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成された管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本です。

一方で、マンションの管理に係る意思決定には、価値観や経済状況等が異なる区分所有者等間の合意形成が必要ですが、区分所有者等の中には専門的知識が不足しているなどの課題があります。特に、マンションは戸建住宅と比較してその規模が大きいため、管理不全に陥っている又はその兆候があるマンションや、耐震性が不足しているマンション等がその状態を放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

また、マンションは、立川市内における主要な居住形態として広く普及し、市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おり、まちの活力・魅力・防災力の形成及び居住環境の維持・向上とも密接に関連しているなど、地域のまちづくり、良質な市街地環境やコミュニティの形成にとって重要な存在にもなっています。

したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性・公益性の観点から重要であり、特に周辺の市街地環境にとって大きな影響を及ぼすリスクがある場合には、本市としても改善に向けて強く働きかける必要があります。

このため、本市が適切に関与し、将来像を実現していくために、マンションの適正な管理の促進に係る施策の積極的な展開を図るものとします。

2 施策全体に共通する視点

上記の基本的考え方やマンションの管理を取り巻く状況等を踏まえ、以下の視点に留意して、マンションの適正な管理の促進に係る施策を推進します。

(1)管理組合の活性化

- 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加等が見込まれる中であっても、管理組合が機能低下を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら、自主的に適正な管理、社会的機能の向上や再生に取り組むよう誘導していく必要があります。
- マンションの適正な管理に取り組むには、法律、技術などの専門的な知識が不可欠であり、専門家や関係団体等と連携して、管理組合等への普及啓発や支援を行います。

また、マンション管理条例による管理状況届出制度などにより、管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、必要な助言や支援を行うなど、管理組合の活性化を図っていきます。

(2)市場機能の活用

- マンションは、市場において取引され、資産価値が評価されますが、管理が良好なマンションや適切な改修等が施されたマンションが高く評価され、資産価値の維持向上につながるよう、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要です。
- マンション管理計画認定制度の実施や周知、消費者への普及啓発などに取り組み、その効果を活用して、適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取組を促していきます。

(3) 地域との連携等

- 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を進めることは、都市における良好なコミュニティの形成を図る上で重要です。
また、将来、周辺敷地と一体的にマンションの再生を図ることが有効な場合もあり、その際の合意形成を円滑に進めるためにも、日頃からマンション居住者と周辺の住民とが良好な関係を築いていることが重要です。
- 防災対策など地域との連携及び環境性能の向上等によるマンションの社会的機能を高める取組を支援・促進していきます。

3 各主体の基本的役割

住宅は日常生活の基盤であり、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関わることから、基礎的自治体の積極的な関与が不可欠です。マンションの適正な管理や円滑な再生を効率的・効果的に促進するため、本市としては、国や東京都と適切な役割分担の下、連携して施策に取り組んでいきます。

(1) 本市の役割

- 本市は、国や東京都が定める基本的な方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進します。
また、個々のマンションの実態把握や管理組合等への支援・指導については、東京都と連携しながら行うものとします。
- マンションの適正な管理の促進を図るための施策について、東京都と緊密に連携して情報の共有を図るとともに、必要に応じて国や東京都の支援を受けながら実施します。

【関係者の果たすべき役割】

適正な管理や円滑な再生を総合的・重層的に推進するため、以下に示す関係者の主体的な役割を期待します。

(2) 管理組合、区分所有者等の役割

- 管理組合は、マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するとともに、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といった社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めます。

また、区分所有者等の意見を十分に反映するとともに、長期的な見通しを持って適正な運営を行うよう努めます。区分所有者等は、そ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ます。

(3) マンション管理士の役割

- マンション管理士は、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識を持って、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ます。

また、本市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、本市と連携するよう努めます。

(4) マンション管理業者の役割

- マンション管理業者は、管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、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ます。

また、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が本市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、管理組合に対して、必要な支援を行うよう努めます。

(5) マンション分譲事業者の役割

- マンション分譲事業者は、管理組合の設立及び運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努めます。

(6) その他マンションに関わる専門家・事業者の役割

- 建築士などの専門家は、管理組合の運営や建物の修繕・改修・建替え等、マンションの管理や再生に関して、専門的知識を持って、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適切に行うよう努めます。
- 仲介事業者は、マンション購入希望者への的確な情報提供や適切な価格査定等を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努めます。
- 各事業者の団体は、本市と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各事業者への情報提供や技術的支援等に努めます。

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

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すが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい場合があります。

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、本市では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とともに、管理組合の取組を支援していきます。

■ 長期修繕計画を作成しているマンションの割合について、令和12年（2030）年度末80%を目標とします。

■ 修繕積立金を徴収しているマンションの割合について、令和12年（2030）年度末95%を目標とします。

今後の施策展開

（1）指針の制定、普及促進及び活用

■ 本市は、マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に基づく「立川市マンション管理適正化指針（以下「指針」という。）」を別紙1のとおり東京都が定める東京都マンション管理適正化指針と同様のものとして定めます。また、改正マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定をする際の基準として指針に定める事項は、別紙2のとおりとします。

なお、国が定めるマンション管理適正化指針及び指針に基づき、マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導等を行う場合の指針は、別紙3のとおりとします。

■ 管理組合によるマンションの管理の適正化の促進に向けて、指針を普及させるためのパンフレットについて、管理組合や区分所有者等へ周知を図ります。

■ 改正マンション管理適正化法に基づき、管理状況に応じて助言、指導等を行う際に、指針を活用することにより、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していきます。

（2）マンション管理士等の専門家の活用促進

■ 管理組合の円滑な運営を図る上で、管理業務を受託するマンション管理業者のほか、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を活用することも有用であり、東京都のアドバイザー派遣やマンション管理ガイドブック等を周知することにより、管理組合の運営において専門家を効果的に活用するよう促していきます。

■ マンション管理士の団体と連携し、マンションの適正な管理を促進する施策の実施

を通じて、管理士の実務経験の蓄積を図るとともに、支援を必要とする管理組合等に十分に対応できる体制を整備します。

(3) 設計図書・修繕履歴等の保管の徹底

- 設計図書（しゅん工図を含む。）や修繕履歴の保管にあたり、マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であるため、マンション管理ガイドブックにより、普及促進を図ります。

(4) マンション管理計画認定制度の推進

- マンション管理適正化法に基づき、管理計画の認定事務（別紙2の基準による認定）を実施します。また、管理計画認定制度についての周知を図ります。

目標2 管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進

- 建物の老朽化や居住者の高齢化等が進行する中、現状を放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されます。
- 管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、本市がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援するため、マンション管理条例に基づく届出制度を活用し、市内マンションの管理状況の把握を着実に進めます。
- 管理状況に応じて、管理組合等がさまざまな支援策の中から選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいきます。
- 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合について、令和12（2030）年度末100%を目標とします。

今後の施策展開

(1) 管理状況届出制度の確実な運用

- 管理組合等が届出について気軽に問合せができるよう、東京都が設置している分譲マンション総合相談窓口を広く周知します。
- マンション管理条例に基づく届出を行わないマンションに対して指導等を行うことで、適切に届出を行わせ、市内のマンションの管理状況の把握につなげていきます。

(2) 管理組合等に対する協力体制の強化

- マンション管理条例では、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の責務を、マンション管理ガイドブックでは、それぞれの役割や業務を

行うに当たって実施することが望ましい事項を示しており、管理組合等に対し、条例やマンション管理ガイドブックに即して業務を遂行するよう求めています。

- 適正な管理の促進を図るための施策について、マンション管理士やマンション管理業者等に対し、普及啓発を図るとともに、適正な管理の促進に向けた取組を促していきます。

(3) 管理不全の予防・改善に向けた支援等

- 届出によって把握した管理状況に応じて必要な支援を行うため、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援策について検討します。
特に、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討します。

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

- マンションの管理に関する情報が購入希望者に的確に提供されることは、消費者の保護を図り、取引が適正に行われるための重要な前提であると同時に、管理組合や区分所有者にとっても、管理情報を開示・提供することによって、管理状況が市場で適切に評価され、資産価値の維持向上につながれば、適正な管理を行っていく上でのインセンティブになります。
- マンション管理計画認定制度の実施や制度の周知、管理の重要性等に係る消費者への普及啓発等により、適正な管理の実施につながるよう、市場の環境整備に取り組めます。

今後の施策展開

(1) 消費者等への普及啓発

- マンションの管理情報が購入希望者に的確に提供されるためには、管理組合や事業者側の取組と併せて、マンションを売買する消費者側の意識、知識の向上を図ることも重要です。
東京都が平成20(2008)年度に作成し、令和元(2019)年度に改定した「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」等を活用し、関係団体等とも連携して、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方等について普及啓発を図ります。

第5章 計画の推進に向けて

1 推進体制の整備

施策の推進に向けて、国や東京都、専門家等、関係者相互の連携強化を図ります。特に国や東京都が進めるマンション施策と連携していくことを基本とします。また、施策に従事する市職員を対象とした研修への参加、東京都の開催する連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、市職員の能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図っていきます。

2 計画の検証と見直し

今後、社会経済状況の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられます。このため、本計画については、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとします。

(別紙1) 立川市マンション管理適正化指針

(別紙2) 立川市マンション管理適正化指針(改正マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定をする際の基準として指針に定める事項)

(別紙3) 立川市マンション管理適正化指針(改正マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導等を行う場合の指針)

【別紙1】立川市マンション管理適正化指針

第1章 総則

第1 制定の趣旨

この指針は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（令和2年法律第62号。以下「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第2項第4号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、マンション管理適正化法、マンション管理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、役員を選任方法、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・点検のしくみを整えること。
- (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

【別紙2】立川市マンション管理適正化指針（マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定をする際の基準として指針に定める事項）

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) 立川市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3】立川市マンション管理適正化指針（マンション管理適正化法第5条の2の規定により助言、指導等を行う場合の指針）

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。

- 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一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。

立川市マンション管理適正化推進計画
令和5(2023)年11月発行

発行 立川市
〒190-8666
東京都立川市泉町1156番地の9
電話 042-523-2111(代表)
FAX 042-528-4333
ホームページ URL <http://www.city.tachikawa.lg.jp/>
編集 市民生活部住宅課