

大田区マンション管理適正化推進計画

「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。)第3条の2第1項に基づき、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)のもと、大田区マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。用語の定義は「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」の例によるものとする。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

「大田区住宅マスタープラン」で掲げた施策の方向性を踏まえ、マンション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、専門家等と連携して適切に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進していく。

2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

管理組合や区分所有者に対し、マンションの管理状況等の実態把握を目的とした調査を実施する。また、「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年条例第30号)」に基づく管理状況届出制度について確実に運用し、マンションの管理状況の把握を進める。

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

マンション管理適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施する。また、管理組合の管理者等に対し、同法に基づき適切に助言、指導等を必要に応じて行う。さらに、マンションの管理の適正化を推進するための施策を実施する。

4 管理組合の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、「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」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、「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」及び「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」に基づき、マンション管理適正化法第5条の2により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、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・東京都の施策や制度、大田区のマンション管理適正化推進計画・相談体制・支援策やマンション管理計画認定制度等について、大田区報や大田区公式ホームページ、大田区相談窓口、マンション管理士等専門家との協力による講習会や相談会等を通じて、普及・啓発を進める。

また、新築マンションについては、管理計画案の「予備認定」等について周知・啓発を行うなど、分譲時から適切な管理について促す。

6 計画期間

令和5年度から令和14年度までの10年間とする。

ただし、必要に応じて5年ごとに見直すものとする。

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に基づく管理計画を認定する際の基準は、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（総会）が年1回以上開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること
- (4) 理事会が開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること
- (5) 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、区分所有者（組合員）名簿、居住者名簿、要援護者名簿等を備えており、1年に1回以上は内容の確認を行っていること
- (6) 名簿の取扱いに関する規定を定め、名簿を適正に管理組合が保管及び利用していること
- (7) マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書を適正に保管していること
- (8) 建築物及び設備に係る法定の検査又は点検を実施するとともに、当該マンションの良好な住環境を維持するために必要な日常点検等を適切に実施していること

2 管理規約

- (1) 管理規約及び細則等が作成され適正に保管されていること
- (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とき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、見直し及び計画的修繕の実施等

- (1) 国が策定する「長期修繕計画標準様式」に準拠して長期修繕計画が作成され、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（総会）にて決議されていること
- (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが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
- (7) 長期修繕計画に基づく大規模修繕工事等の計画的修繕が実施されていること

5 届出

- (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年条例第30号)に基づく管理状況の届出を行っていること

6 危機管理体制

- (1) 地震、火災等の災害への備え及びリスク管理として、自主防災組織（災害対策基本法第2条の2第3号に規定する自主防災組織をいう。）の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物質の整備、要支援者等の把握等を行っていること
- (2) マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること
- (3) 昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしているマンションについては、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合には、管理組合として耐震改修や長期修繕計画の見直しを行っていること

7 コミュニティの形成

- (1) マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること

マンション管理適正化法第5条の2により助言、指導及び勧告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により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。

ただし、個別の事案に応じて、以下の事項以外の事項についても、国の「マンション管理適正化指針」及び「大田区におけるマンション管理の適正化に関する指針」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) 集会（総会）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