

## 港区マンション管理適正化推進計画（素案）について

### 1 計画の背景と目的

区は、令和2年度に「港区分譲マンション実態調査」を実施し、高経年化したマンションの増加や維持管理等に課題を抱えるマンションの顕在化、耐震性が不足しているマンションが存在するなど、区内のマンションを取り巻く現状や課題を把握するとともに、令和3年度に分譲マンションの支援策等の検討を行ってきました。

一方、令和2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」が改正され、令和3年9月に、国は、「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」を策定しました。これらに伴い、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理計画の認定制度が創設されるなど、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるようになりました。

このような区内のマンションの課題等や国の動きを踏まえ、区は、管理組合を積極的に支援し、管理組合によるマンションの適正管理と良質な住環境を形成するため、「港区マンション管理適正化推進計画」を策定します。

### 2 計画期間

本計画の計画期間は、令和5年度から令和11年度までの7年間とします。

### 3 計画のポイント

#### (1) 将来像（概要版 P2、本編 P22）

マンションを取り巻く課題などに的確に対応し、居住者のみならず周辺住民が安心して住み続けられるとともに、マンションの防災対策やコミュニティ形成などの社会貢献により地域価値を高めることができるよう、将来像を「マンションの管理適正化と社会的機能の向上による良質な住まいと住環境の形成」としました。

#### (2) 基本方針及び取組内容

##### ア 基本方針 I 「管理組合による自主的な適正管理への支援」

（概要版 P2～3、本編 P25～29）

維持管理等に課題を抱える管理組合に対して、区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するなど、管理組合が自ら適正な維持管理に取り組める体制づくりを支援します。また、管理アドバイザー

派遣を実施して把握した課題等を踏まえ、適正な管理に必要な取組みなどを示した「マンション管理マニュアル」を作成し、マニュアルの普及に努めます。さらに、管理組合の情報交換機会の創出として、管理運営の実態に応じたグループを作り、同様の課題を抱える管理組合同士で課題等を共有し解決に向けた議論を行える体制づくり（交流会）を構築します。

イ 基本方針Ⅱ「老朽化対策や機能・価値向上などへの支援」  
（概要版 P2～3、本編 P30～36）

老朽化対策のため、建替え・改修等に係る技術的検討を支援する専門家派遣や劣化調査診断費用などへの助成を行います。また、防災や省エネに関わる専門家派遣、ブロック塀除却などに関わる安全対策支援、マンション共用部分におけるバリアフリー化への支援などを行います。さらに、区民の多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援として、マンション共用部を対象に、宅配ボックスの設置や集会室等へのテレワークスペースの設置・改修など新たな生活様式への対応などに関わるリフォームへの助成制度の創設を検討します。

ウ 基本方針Ⅲ「マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導」（概要版 P2～3、本編 P37～40）

「管理計画認定制度」の運用を開始し、適正に管理されたマンションが市場において評価される環境を構築します。管理計画認定制度では、管理組合の運営や経理に関することなど国が示している基準に加えて、耐震性確保に向けた検討を行っているマンションを「みなと認定マンション」として認定します。さらに、社会貢献の取組を評価すべく、防災対策や地域コミュニティ形成などの5つのカテゴリーによる区独自の選択基準を満たすマンションを「みなと認定マンションプラス」として認定します。

なお、区の独自基準については、区の関連助成制度などを活用することで、区の施策を反映したマンションの認定取得を推進します。

4 今後のスケジュール（予定）

令和4年12月～令和5年1月

パブリックコメント及び区民説明会の実施

令和5年3月

「港区マンション管理適正化推進計画」策定

# 港区マンション管理適正化推進計画 概要版

## 第1章 計画の背景と目的 【P1～3】

### ■計画の背景

港区では、令和2年度に「分譲マンション実態調査」を実施し、高経年化したマンションの増加や維持管理等に課題を抱えるマンションの顕在化など、区内のマンションを取り巻く現況や課題を把握するとともに、令和3年度に分譲マンションの支援策等の検討を行ってきました。

一方、令和2年6月の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に伴い、**地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理計画の認定制度が創設**されるなど、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるようになりました。

### ■計画の目的

このような区内のマンションの課題等や国の動きを踏まえ、区は、**管理組合を積極的に支援し、管理組合によるマンションの適正管理と良質な住環境を形成するため、「港区マンション管理適正化推進計画」を策定**します。

### ■対象となるマンション

区分所有によるマンション

### ■計画期間

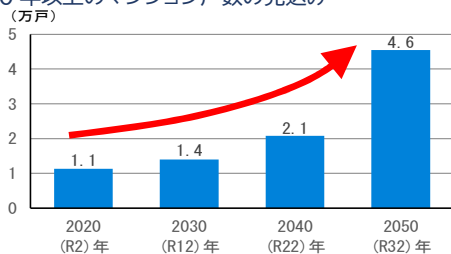
令和5(2023)年度～令和11(2029)年度

## 第2章 マンションを取り巻く現状と課題 【P4～21】

### 高経年化したマンションの増加

- ・築40年以上のマンションが2050年に現在の4倍に増加する見込みです。

#### ■築40年以上のマンション戸数の見込み



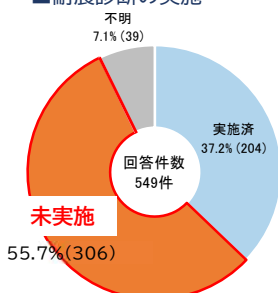
出典:平成30(2018)年 住宅・土地統計調査

### 耐震性不足、修繕未実施のマンションの存在

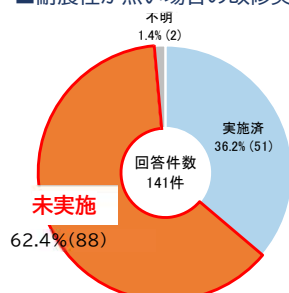
※1981年以前に建設されたマンションを対象

- ・耐震診断の実施率が約37%と低いうえに、耐震改修未実施のマンションは約62%になります。
- ・長期修繕計画を未策定のマンションも約23%存在します。

#### ■耐震診断の実施



#### ■耐震性が無い場合の改修実施

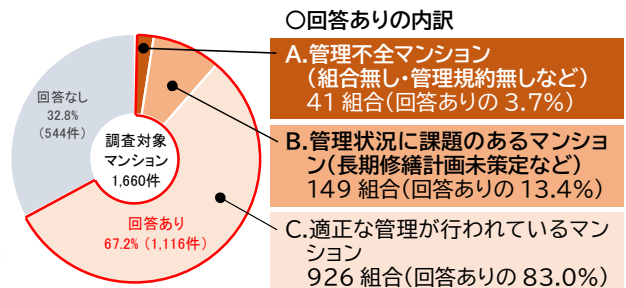


出典:令和2(2020)年度港区分譲マンション実態調査  
東京都管理状況届出制度届出結果(令和4(2022)年6月時点)

### 維持管理等に課題を抱えるマンションの顕在化

- ・管理不全マンション(A)が41組合、維持管理等に課題を抱えるマンション(B)が149組合になります。

#### ■実態調査への回答状況(マンション分類含む)



出典:令和2(2020)年度港区分譲マンション実態調査  
東京都管理状況届出制度届出結果(令和4(2022)年6月時点)

### その他、以下のような課題があります

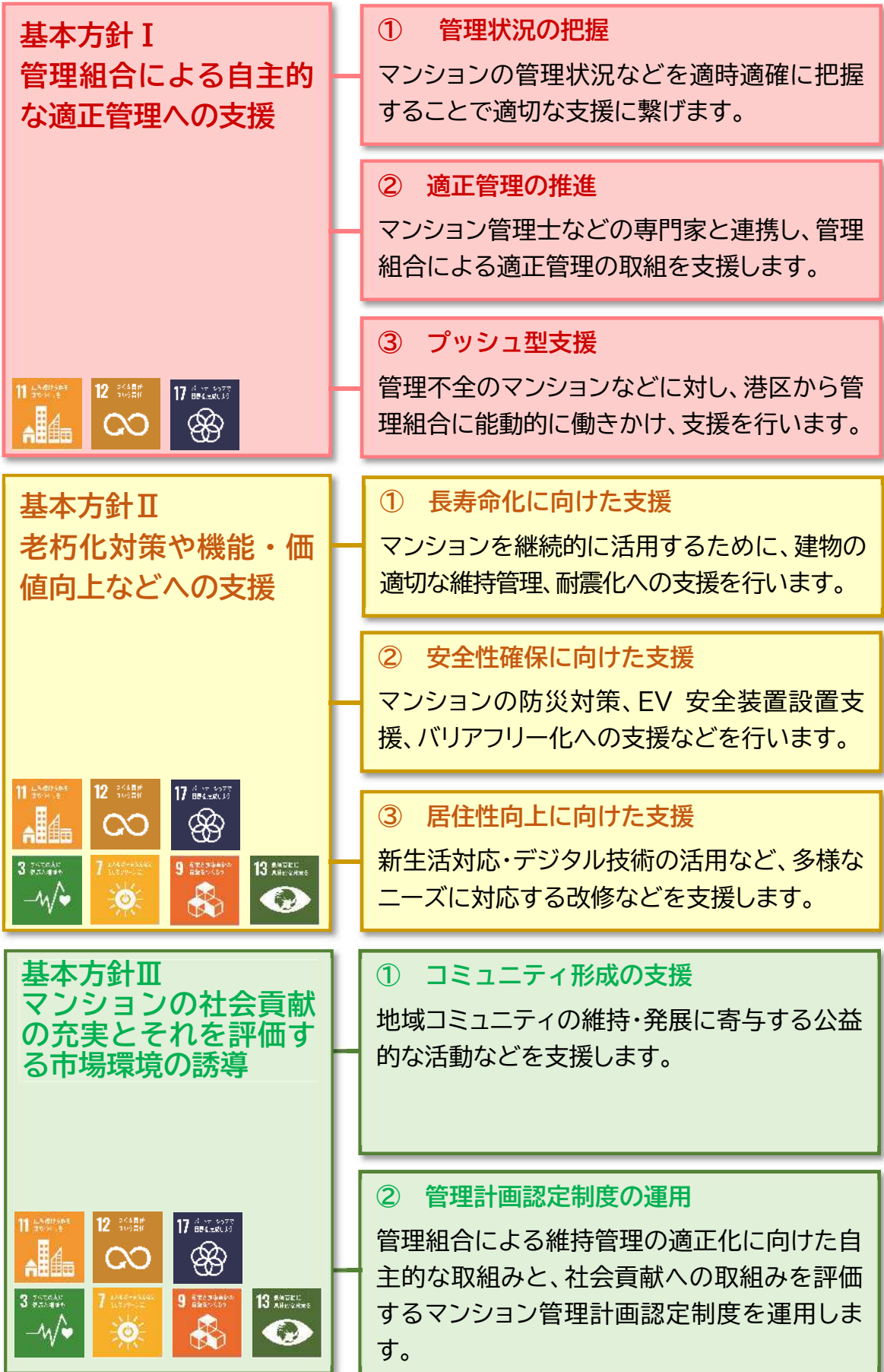
- ・バリアフリー化、省エネ化、防災性の向上への対応
- ・行政などの施策の認知度の低さ
- ・新たな日常や様々な世代の住まい方への対応、デジタル活用による利便性の向上 など

【将来像】

【基本方針】

【施策】

マンションの管理適正化と社会的機能の向上による良質な住まいと住環境の形成

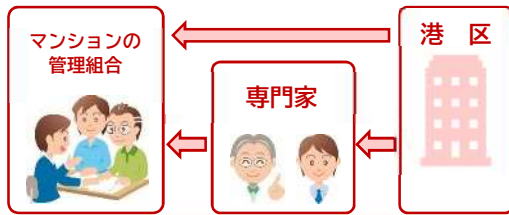


【 取組内容 】

基本方針Ⅰ 管理組合による自主的な適正管理への支援

◆管理組合への働きかけ支援【新規】

維持管理等に課題を抱える管理組合に対して、港区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するなど、管理組合が自ら維持管理に取り組める体制づくりを支援します。



◆マンション管理マニュアルの作成【新規】

適正な管理に必要な取組みなどを示したマンション管理マニュアルを作成し、普及に努めます。



◆管理組合の情報交換機会の創出【拡充】

同様の課題を抱える管理組合同士で課題等を共有し、解決に向けた議論を行える体制づくり(交流会)を行います。



基本方針Ⅱ 老朽化対策や機能・価値向上などへの支援

◆専門家派遣の実施、老朽化対策への助成耐震化への助成など【既存】

老朽化対策のため、建替え・改修等に係る技術的検討を支援する専門家派遣、劣化調査診断費用などへの助成を行います。



また、防災や省エネに関わる専門家派遣、ブロック塀除却などに関わる安全対策支援、マンション共用部分におけるバリアフリー化への支援などを行います。

◆区民の多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援【新規】

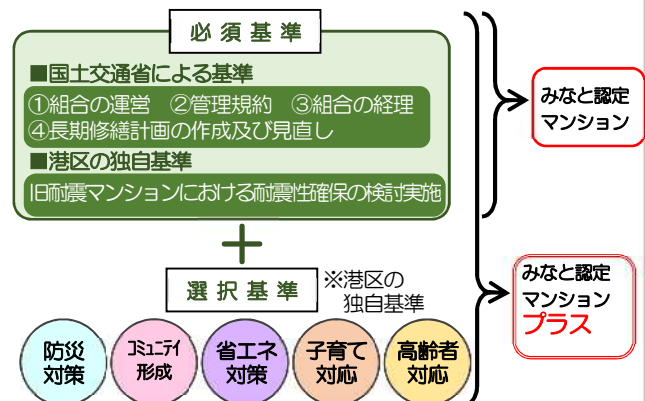
マンションの共用部を対象に、宅配ボックスの設置や集会室等へのテレワークスペースの設置・改修など、新たな生活様式への対応などに関わるリフォームへの助成制度の創設を検討します。



基本方針Ⅲ マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導

◆管理計画認定制度の運用【新規】

「管理計画認定制度」の運用を開始し、適正に管理されたマンションが市場において評価される環境を構築します。国の基準に加え、耐震性確保に向けた検討を行っているマンションを「みなと認定マンション」として認定します。さらに、社会貢献の取組を評価すべく、5つのカテゴリーによる港区独自の選択基準を満たすマンションを「みなと認定マンションプラス」として認定します。



## 第5章 計画の推進に向けて 【P41～43】

### ■マンション管理の適正化に関する目標

施策の計画的な実行と、その効果を検証するために、以下の目標を設定します。

基本方針	指標	目標（令和11年度）
基本方針Ⅰ	管理組合への働きかけ支援により「管理不全のマンション」から改善に至った管理組合の数	20 組合
基本方針Ⅱ	耐震診断の実施率	50%
	機能・価値向上に資する施設への支援制度の構築	支援制度の構築
基本方針Ⅲ	管理計画認定制度による「みなと認定マンション」等の認定数	60 組合

### ■啓発及び知識の普及に関する事項

- マンション管理適正化推進計画及びマンション管理適正化指針の周知
- 適正な管理運営のための情報の発信など

### ■推進に関し必要な事項

- マンションに関わる関係団体の連携
- 管理組合同士のつながりづくり
- 社会経済情勢への対応 ● 計画の進捗管理など

## 第6章 港区マンション管理適正化指針【P44～50】

### ■管理計画の認定基準

本指針では、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項などを示すとともに、港区が管理組合の管理者などに対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安や管理計画を認定する際の認定基準を示すものです。港区では、管理計画の認定基準について、国の基準の内容に加え、**港区独自の認定基準**を定めます。

### ■必須基準（国の基準+港区の独自基準）

- ①管理組合の運営 ②管理規約 ③管理組合の経理 ④長期修繕計画の作成及び見直しなど  
⑤その他(管理組合員名簿の整備等、耐震診断の実施及び耐震性不足の場合の検討:港区の独自基準)

### ■選択基準（港区の独自基準）

防災対策	○ア～ウごとに、それぞれ一つ以上の基準を満たすこと ア. 防災意識啓発（防災訓練の実施等）イ. 物資、資器材の準備（資器材の備蓄等） ウ. 災害時に備え適切な対策を講じていること（防災組織の結成等）
コミュニティ形成	○下記のいずれかの基準を満たすこと ア. 自治会により、マンション内でコミュニティ活動を実施していること イ. 自治会は無くとも、コミュニティ活動を実施しているグループがあること
省エネ対策	○建物の共用部や敷地内において、ゼロカーボンに向けた取組を検討し、可能な措置を2つ以上講じていることーLED照明・断熱・太陽光発電システム・電気自動車等充電設備等
子育て対応	○ア、イの両方の基準を満たすこと ア. 子育て活動支援（居住者等による活動実施）イ. 子育て関連施設等（キッズルーム等）
高齢者対応	○ア、イの両方の基準を満たすこと ア. 高齢者への配慮（居住者名簿の作成等）イ. 高齢者対応施設等（バリアフリーの対応）

### ■管理計画認定による好循環のイメージ

