

# はじめに

東京都（以下「都」という。）内のマンションは、約187万戸（2019（令和元）年末時点）となっており、都内総世帯数の約4分の1に相当するなど、東京における主要な居住形態として広く普及しています。

マンションは区分所有された共同住宅であり、その共用部分の管理や建替え・改修などの再生は、区分所有者等で構成される管理組合が主体的に行うことが基本です。その一方で、マンションは、多様な価値観を持った区分所有者等間の意思決定の難しさがあるだけでなく、マンションの管理は、管理や再生の実務について専門的な知識やノウハウを必要とするなど、マンションの適正な管理や再生に取り組む上で、多くの課題を有しています。

こうしたことから、都は、平成17年にマンションの管理について、マンション分譲事業者等が購入者などに対して説明することが望ましい事項と、管理組合が適正な管理を行うための具体的な手順や手法などを取りまとめた「マンション管理ガイドライン」を発行しました。

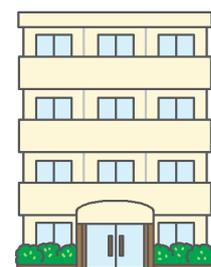
その後、建物の老朽化や居住者の高齢化（いわゆる「二つの老い」）の進行、東日本大震災を契機とした防災対策への関心の高まりなど、マンション管理をめぐる状況は大きく変化してきました。国は、こうした状況を受け、「マンション標準管理規約」や「マンションの管理の適正化に関する指針」の改正などを行ってきました。

都は、こうした改正や、平成28年3月に策定した「良質なマンションストックの形成促進計画」を踏まえ、マンションの適正な管理の促進及び円滑な再生を図るため、平成29年3月にこのマンション管理ガイドラインを改定し、最新の法令等に準拠した内容に更新するとともに、マンション管理を巡る状況の変化に対応して、マンションに関する情報等の保管や防災対策などの新たな項目の追加や、「マンション管理業者編」「マンション管理士編」の新設など、内容の充実を図ってきました。

このたび、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「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。）を平成31年3月に、条例に基づき「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。以下「指針」という。）を令和元年10月に制定したことを踏まえ、マンション管理ガイドラインの内容に加筆し、また再構成して「マンション管理ガイドブック」として再編いたしました。

これまでのマンション管理ガイドラインと比べ、管理適正化のために取り組む具体的な手順や手法を更に充実させています。

管理組合の皆さんをはじめとしたマンション管理の関係者の方々に、このガイドブックを業務の参考として活用していただければ幸いです。



## マンション管理ガイドブックについて

このマンション管理ガイドブックは、「Ⅰ 管理組合編」で、マンションを適正に管理していくために、管理組合や区分所有者が取り組むべき事項を定めた「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」を詳細に解説します。

また、「Ⅱ マンション管理士編」「Ⅲ マンション管理業者編」「Ⅳ マンション分譲事業者編」では、条例第6条から第8条までに責務が定められているマンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者等の方々が実施することが望ましい事項を紹介しています。

最後に、管理組合の皆さんが必要な情報やアドバイスを得ることができるよう、マンションに関する相談窓口・東京都の支援制度等を掲載するとともに、マンションの管理に関する法令等を掲載していますので、併せてご活用ください。

また、都では、マンションの管理、建替えや耐震化の促進に関する様々な情報を閲覧できる「東京都マンションポータルサイト」を開設しています。相談窓口や支援制度等の最新の情報につきましては、「東京都マンションポータルサイト」にてご確認ください。

## マンション管理ガイドブックの構成

### ■ Ⅰ 管理組合編

指針の内容を解説し、管理組合及び区分所有者等の皆さん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記載しています。

指針については、パンフレット「マンションの管理のポイント」でポイントを解説していますので、併せてご参照ください。

### ■ Ⅱ マンション管理士編

マンション管理士が、マンション管理の専門家として管理組合等から相談を受けた際に実施することが望ましい事項を記載しています。

### ■ Ⅲ マンション管理業者編

マンション管理業者が、管理組合の身近なパートナーとして管理業務を受託した際に実施することが望ましい事項を記載しています。

### ■ Ⅳ マンション分譲事業者編

マンション分譲事業者等\*が、分譲時に実施することが望ましいマンションの管理に関する事項を記載しています。

※ マンション分譲事業者等：マンション分譲事業者又は管理受託を予定し販売時に協力することを約している管理業者

### ■ 参考様式

### ■ マンションに関する相談窓口・東京都の支援制度等

マンションの管理等に関して、相談ができる機関の問合せ先や、東京都が実施している支援制度等を掲載しています。

### ■ マンションの管理に関する法令等

マンションの管理に関する法令等を掲載しています。

## 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。

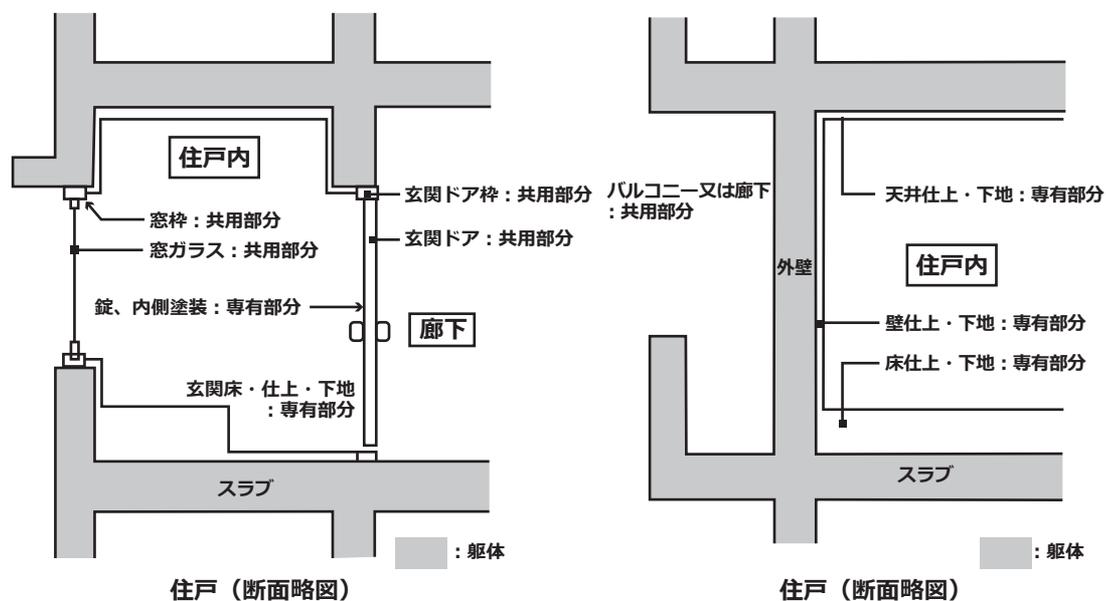
快適な居住環境を維持していくため、区分所有者の皆さんが管理の仕組みを理解し、良好なコミュニティを形成しながら、協力して管理組合の運営を行い、マンションを適正に管理していきましょう。

### 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

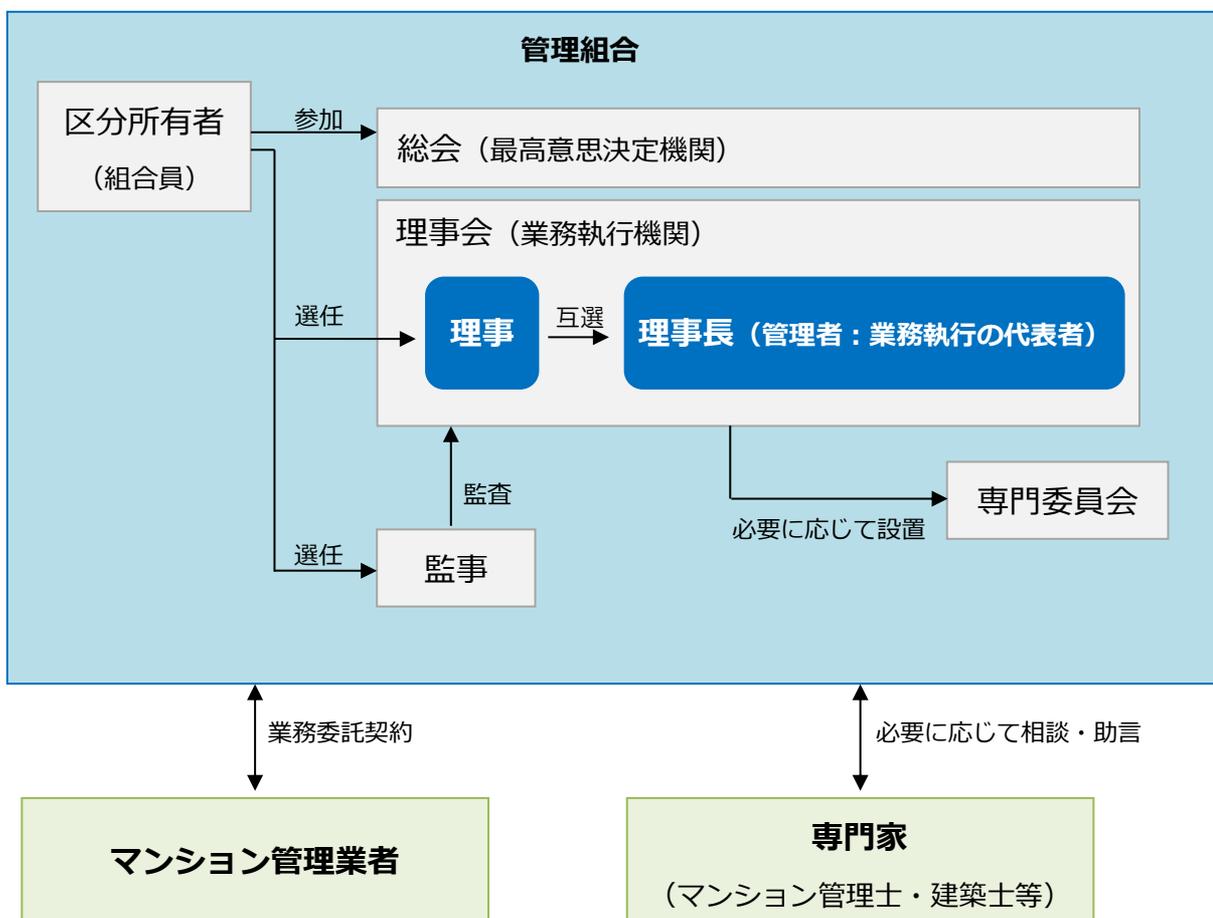
管理組合は、マンションの管理を行うため、マンションの区分所有者全員で構成される団体です。

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

## 条例を制定した背景

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「二つの老い」が進行しており、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。

## 条例の目的

マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、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の周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的としています。

## 条例の主な内容

### 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

- 1 都をはじめ、管理組合や関係事業者等の責務を明確にしています。

### 管理組合による管理状況の届出

- 2 昭和58（1983）年以前に新築された6戸以上のマンションは、管理状況の届出が必要です。

### 管理状況に応じた助言・支援等の実施

- 3 届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援等を行います。



# 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

## 指針の制定の趣旨

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。

## 指針の構成

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

## 指針とマンション管理ガイドブックの関係

指針は、条例第4条第2項の規定により管理組合及び区分所有者等が取り組むべき事項を定めたものです。マンション管理ガイドブックでは、この指針を解説するとともに、マンションの関係事業者であるマンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者等が取り組むことが望ましい事項を紹介しています。

### 条例、計画、指針及びマンション管理ガイドブックの関係

