

品川区マンション管理適正化推進計画（素案）【概要版】

◆計画の背景・目的◆

- マンションは重要な居住形態のひとつとなっていますが、各区分所有者の共同生活に対する意識の相違、多様な価値観をもった区分所有者間の意思の決定の難しさなどから、建物を管理していく上で多くの課題を有している。
- 今後、建物の老朽化と居住者の高齢化といった「二つの老い」の進行が課題となっている中、マンションが適正に維持管理されない場合、居住者のみならず、地域住民の生活に悪影響を及ぼす可能性がある。
- このような状況の中、マンションの管理の適正化の推進を目的に、令和2年6月にマンション管理適正化法が改正され、国による基本方針の策定や地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成、適切な管理計画を有するマンションの認定制度が位置づけられた。
- 本区においても、区内マンションの管理不全を未然に防ぎ、管理組合の自律的な運営による適正な管理を促進するため本計画を作成する。

マンション管理適正化推進計画

マンションの適正な維持・管理を推進するため、マンション管理適正化推進計画を作成する。

助言・指導および勧告

基準を満たさないマンションの管理組合に対して、適切な管理を行うよう助言・指導および勧告をする。

管理計画認定制度

個々のマンションについて、管理組合からの申請に基づき、基準を満たす管理計画を認定する。

※「マンション」とは、品川区内の分譲マンションをいう。

1. マンションの管理の適正化に関する目標

目標①

今後高経年マンションが急増することを踏まえ、区は管理組合による自律的かつ適正な維持管理の推進に重点を置いたマンションの管理適正化を進める。

目標②

計画期間の5年間の間に、区内の分譲マンション250棟が認定を取得することを目標とする。

2. 計画期間

令和5年度（2023年度）～ 令和9年度（2027年度）

3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置

- 登記等に基づき、所在や棟数の基本情報の収集に努める。
- 管理組合や区分所有者に対して、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計画期間内に実施することを検討する。

4. マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

- マンション管理適正化指針に即した助言・指導
- マンション管理・修繕に関する相談窓口の設置、専門家の派遣
- 管理組合向けのマンション管理セミナー等の開催
- 管理組合が行う環境に配慮した工事やバリアフリー化を含む改修工事の費用の一部助成
- マンション防災アドバイザーの派遣

品川区マンション管理適正化推進計画（素案）【概要版】

5. 品川区マンション管理適正化指針

管理組合が活動する際の基本的な考え方を示すもので、以下の点に留意して管理を行うことを基本事項として位置づける。

- 管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しを持って適正な運営を行うこと。
- 区分所有者等は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努めること。
- 管理組合は、マンションの管理主体として、必要に応じて専門家の支援を得ながら適正な対応を心がけること。
(指針より一部抜粋)

<管理計画認定基準>

- 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および見直し等
- ⑤その他

+

- (品川区独自の基準)
- ①地域連絡調整員の選任
 - ②防災マニュアルの作成
または防災訓練の実施

※右記別表あり（詳細は本編をご覧ください）

6. マンションの管理の適正化に関する啓発および知識の普及

- セミナー・相談会の実施
- 窓口や広報誌、ホームページ等の活用

7. マンションの管理の推進に関する事項

- 管理計画認定申請の際、マンション管理適正化推進センターによる事前確認を推奨する。
- 管理計画の認定は5年ごとの更新制とし、更新をしなければ認定の効力は失われる。また、認定期間中は適切な管理が求められるとともに、管理計画変更時には再度認定申請を必要とする。

【別表】

助言・指導・勧告を行う判断基準	管理計画認定基準
○管理組合の運営	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等が定められていない ・集会在年1回以上開催されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者等および監事が定められている ・集会在年1回以上開催されている
○管理規約	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が存在しない、または必要に応じた改正がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理規約が作成されている ・管理規約にて下記について定めている 緊急時における専有部の立ち入り 修繕等の履歴情報の管理等 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理	
<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない ・直前の事業年度の終了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
○長期修繕計画の作成および見直し等	
<ul style="list-style-type: none"> ・適宜適切な維持修繕を行うための修繕積立金が積み立てられていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画（標準様式準拠）の内容およびこれに基づき算定された修繕積立金額が集会で議決されている ・長期修繕計画の作成または見直しが7年以内にされている ・長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている ・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 ・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 ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
—	<ul style="list-style-type: none"> ・組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容の確認が行われている ・管理組合が町会および自治会との連絡調整を行う者を選任し、町会との交流に努めること ・災害時対応マニュアルの作成または年1回以上の定期的な防災訓練が実施されている ・品川区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

※下線部は品川区独自の基準