

品川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、品川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。

1 計画の背景と目的

品川区において、マンションは重要な居住形態のひとつであるが、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」の進行が課題となる中、マンションが適正に維持管理されない場合、居住者自らの居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の生命・身体に危害、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下を生じさせるなど深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況を背景に、マンションの管理の適正化の推進を目的として令和 2 年 6 月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。

本計画は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ことを目的とする。

2 品川区の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

品川区の区域内におけるマンションの戸数は約 63,000 戸、築 50 年以上のマンションは約 2,700 戸と推計され、10 年後には 5 倍、20 年後には 15 倍と、今後高経年のマンションが急増することが予想される。これを踏まえ、品川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おいてマンションの管理適正化を進めることとする。

また、区内のマンションは約 1,700 棟と推計されており、マンション管理計画認定制度において、10 年間の長期目標として 3 割の 510 棟の認定の取得を目指すこととし、本計画期間内の 5 年間では 250 棟の認定の取得を目標とする。

3 品川区の区域内における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

前記 2 の目標を達成するため、登記等に基づき、所在や棟数等の基本情報の収集に努める。また、東京都マンション管理条例に基づき実施する管理状況届出制度を活用しつつ、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計画期間内に実施することを検討する。

4 品川区の区域内における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

品川区は、法律に基づき管理計画の認定事務を実施するとともに、必要に応じてマンション管理適正化指針に即した助言・指導を行う。

また、マンションの管理の適正化の推進を図るため、以下の施策を講じる。

(1) マンション管理・修繕に関する相談窓口の設置

マンション管理士によるマンション管理に関する相談、マンション管理士や建築士等の専門家による建替・修繕に関する相談等を実施する。

(2) 専門家の派遣

マンションの修繕や管理運営に関する相談等に対応するため、希望する管理組合に対して、マンション管理士や建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣する。

(3) セミナー等の開催

品川マンション管理士会等と連携して、管理組合向けのマンション管理セミナー等を開催する。

(4) 修繕に対する支援

マンション管理組合が、マンション共用部に関して環境に配慮した工事やバリアフリー化を含む改修を行う場合に、工事費用の一部を助成する。

(5) 防災に対する支援

地震発生時のマンション内での防災対策を紹介するマンション防災対策の手引きおよびマンションの防災対策ハンドブック等を配布する。また、希望するマンションに対してマンション防災アドバイザーを派遣し、講演や訓練のサポートを行う。

5 品川区の区域内における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（品川区マンション管理適正化指針）に関する事項

品川区のマンション管理適正化指針は、国のマンション管理適正化指針とともに、品川区の区域内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものである。また、本指針は、品川区による管理組合の管理者等に対する必要な助言および指導等の実施ならびにマンションの管理計画認定制度における認定基準のひとつであり、指針の内容は別紙1に示すとおりとする。

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に関する事項

品川マンション管理士会や(一社)東京都建築士事務所協会品川支部等と連携し、管理組合向けのセミナーや相談会等を行う。

また、マンションが適正に管理されないことによる様々な課題や管理計画の認定制度等について、区窓口・広報誌やホームページ等を通じて、普及・啓発を進める。

7 計画期間

令和5年度（2023年）から令和9年度（2027年）までの5年間とする。

8 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

管理計画の認定制度の運用にあたっては、マンションの管理者等による認定申請の際に、マンション管理適正化法第91条に基づく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。

なお、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、認定期間中は適正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。