



# 調布市 住宅マスタープラン

令和5(2023)年3月

調布市





## はじめに

### 調布市住宅マスタープランの改定にあたって

～だれもが安心して住み続けられるまち 調布を目指して～



住まいは、私たちが暮らしていくうえで、重要な生活の基盤であり、生命の安全や健康を守るだけでなく、まちと文化をつくる基本的な要素の一つです。

これまで育まれた居住環境を維持しつつ、福祉、環境、安全、多様化するライフスタイルなどの視点を加え、その質をより高めるとともに、その地域で暮らし続けられる生活環境を整えることが、調布市の成長に欠かせません。

市は、都市機能と環境との調和を保ちつつ住環境の向上を図るため、平成27年に改定した「第3次調布市住宅マスタープラン」に基づき、住宅施策を総合的に推進してまいりました。

改定から8年が経過し、調布市の住宅環境を取り巻く状況は大きく変化しています。

新型コロナウイルス感染症の拡大によるテレワークの普及や在宅時間の増加等により生活や暮らしに対する考え方が変化したことに加え、増加する空き家やマンションの適正管理の支援などの新たな課題に対しても適切な対応が求められています。

このたび、国や都の動向等も踏まえ、「第3次調布市住宅マスタープラン」を継承しつつ、令和5年度から令和12年度までの8年間を計画期間とし「第4次調布市住宅マスタープラン」として改定いたしました。

本計画では、将来像に掲げる「だれもが安心して住み続けられるまち 調布」の実現を目指し、「人」、「住まい」、「地域」の3つの視点から、6つの基本方針を示し、庁内関係部署はもとより、民間事業者等の多様な主体と連携し各施策を総合的に推進することとしています。

今後も身近な水と緑を守り、人と自然が共生しながら、都市の利便性と調和するまちづくりを進めることで、この貴重な財産を次世代に引き継いでまいりますので、皆さまのより一層のご理解とご協力をお願いいたします。

結びに、本計画の改定にあたりまして、貴重なご意見をお寄せいただいた市民の皆さま及び関係者の皆さまに対しまして、この場をお借りして、心より感謝申し上げます。

調布市長

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Japanese characters. The signature is written in a cursive style and is positioned to the right of the printed name '調布市長'.





# 目次

## 調布市住宅マスタープラン

### 第1章 はじめに 1

- 1. 計画改定の背景 ..... 1
- 2. 計画の位置付け ..... 2
- 3. 計画の期間 ..... 2

### 第2章 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題 3

- 1. 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状 ..... 3
- 2. 調布市の住宅政策における課題 ..... 4

### 第3章 基本的な考え方 6

- 1. 将来像と3つの視点 ..... 6

### 第4章 住宅政策の方針と施策展開 8

- 基本方針1** 自分らしい豊かな住まいの実現 ..... 10
- 基本方針2** 安全・安心に暮らせる住まいづくり ..... 17
- 基本方針3** マンション管理の適正化の推進 ..... 22
- 基本方針4** 空き家等の流通促進と有効活用 ..... 27
- 基本方針5** 住宅セーフティネットの構築 ..... 32
- 基本方針6** 環境にやさしく豊かな住環境づくり ..... 37

### 第5章 重点的な取組 41

- 1. 重点的な取組の考え方 ..... 41
- 2. 推進戦略（モデル案） ..... 43

### 第6章 計画の実現に向けて 46

- 1. 庁内連携体制の確立 ..... 46
- 2. 市民・事業者・行政による連携体制の構築 ..... 46
- 3. 進行管理の仕組みの構築 ..... 47

## 調布市マンション管理適正化推進計画 49

## 巻末参考資料 53

- 1. 「第2章 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題」の補足資料 ..... 54
- 2. マンションの管理の適正化に関する指針（国の指針） ..... 64
- 3. 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針等 ..... 76



# 第1章 はじめに

## 1. 計画改定の背景

調布市は、平成4年3月に「第1次住宅マスタープラン」を策定して以来、概ね10年ごとに改定を行いながら、市民の住生活の安定向上に向けて、時代に即した住宅政策を展開してきました。

近年、社会全体における人口減少や少子高齢化、住宅ストックの老朽化や空き家等の増加、大規模災害の頻発など、市民の住生活を取り巻く環境は大きく変化している中、新型コロナウイルス感染症の拡大により、市民の働き方やライフスタイルに大きな変化も生じています。さらに近年、気候変動がもたらす影響は深刻さを増しており、住宅の省エネ対策等の更なる推進を図り、CO<sub>2</sub>排出量を低減させていく取組が急務となっています。

また、高齢者や障害者だけでなく、性や人権を取り巻く状況が多様化・複雑化している中で、住宅においても、誰一人取り残されず適切な住宅を確保することや、お互いに支え合うことができる豊かなコミュニティを形成するといった視点も重要です。

こうした住生活を取り巻く社会状況の大きな変化や課題に対して、多様な主体が協働しながら、本計画の将来像である「だれもが安心して住み続けられるまち 調布」を実現することを目指し、今後の住宅政策の目標や施策について具体的かつ体系的に示し、実施していくための計画として、新たに住宅マスタープラン（以下、「本計画」という。）を策定します。

### 【住宅・住生活に関わる法・制度等の最近の動向】

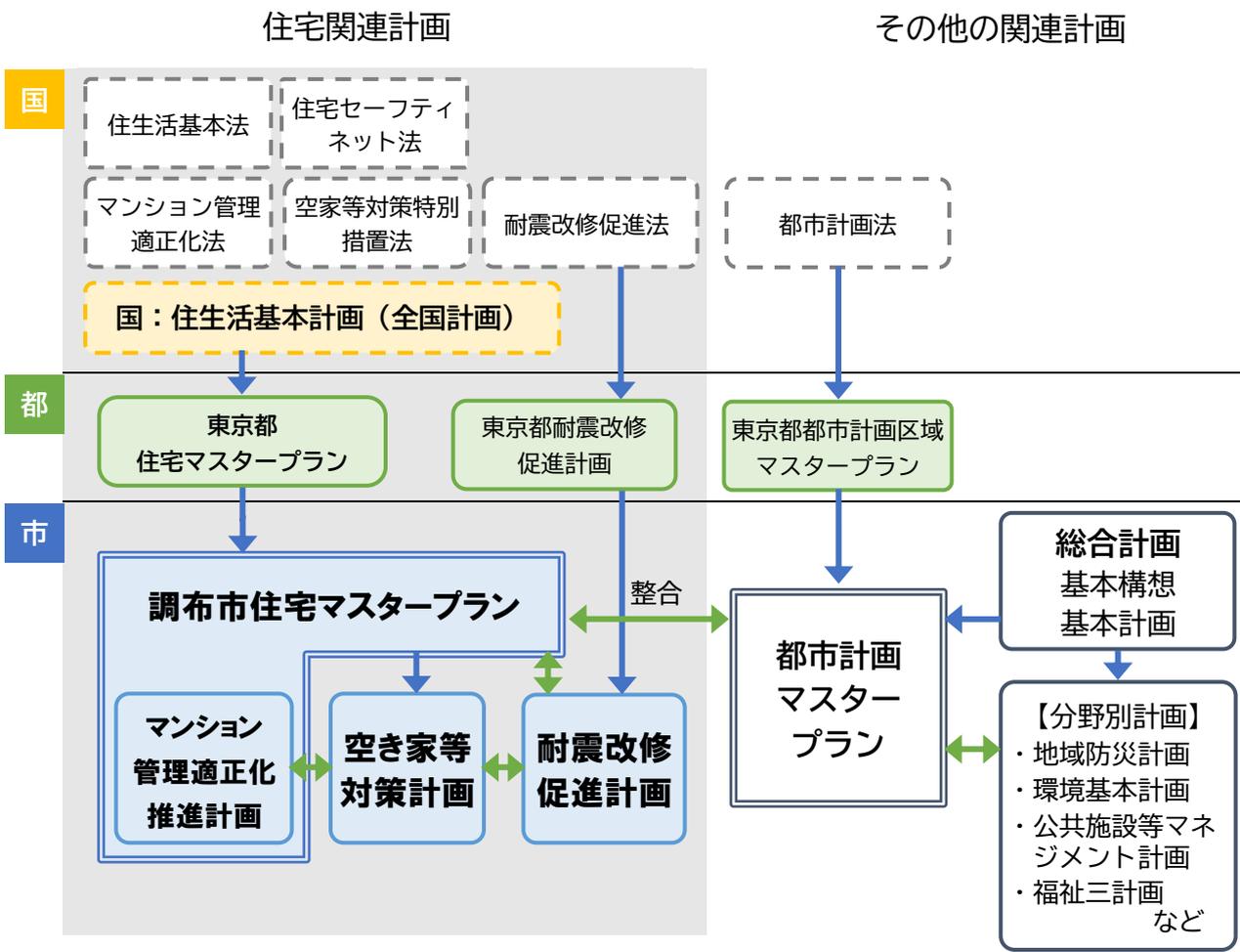
- 平成27年5月に「空家対策の推進に関する特別措置法」が施行され、市町村が空き家等対策計画を定めることができるようになりました。本市でも、令和2年4月に「調布市空き家等対策計画」を策定し、総合的な空き家等の対策を進めています。
- 平成29年10月に住宅セーフティネット法が改正され、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度」などを含む新しい住宅セーフティネット制度がスタートしました。調布市では平成27年12月に居住支援協議会を設立し、市・不動産関係団体・居住支援団体が連携しながら、居住支援の取組を進めています。
- 全国で築40年を超える高経年マンションが増加しており、マンションの管理不全が問題となっています。令和2年にマンション管理適正化法が改正され、令和4年4月から「マンション管理計画認定制度」が創設され、市町村が「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。調布市でもマンションは重要な住宅ストックであることから、本マスタープランにマンション管理適正化推進計画を包含します。
- 近年気候変動がもたらす影響は深刻さを増しています。本市では「2050年までに二酸化炭素排出量を実質ゼロ」にする「ゼロカーボンシティ」を目指すことを令和3年4月に宣言しました。CO<sub>2</sub>排出量の15.9%（2020年度温室効果ガス排出量（環境省））を占める住宅分野においても、脱炭素に向けた取組が求められます。
- 住生活基本計画（全国計画）の策定（令和3年3月）
  - ・人口減少・少子高齢化社会の到来や、近年の気候変動、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」など、社会環境の変化や価値観の多様化を踏まえ、新たな住生活基本計画が策定されています。
- 東京都住宅マスタープランの策定（令和4年3月）
  - ・少子高齢化や住宅ストックの老朽化など、住生活を取り巻く社会状況の大きな変化を踏まえ、新たな住宅マスタープランを策定しています。

## 2. 計画の位置付け

国による住生活基本計画（全国計画）、また、東京都による東京都住宅マスタープランが改定されたことを受け、市としても国や都の動向を踏まえた計画としていきます。

住宅政策においては、都市計画や福祉の視点も重要です。総合計画をはじめとし、住宅に関連するその他の個別計画とも連携が必要となるため、庁内で検討中の各計画等との整合を図りつつ策定していきます。

なお、本計画は、「調布市マンション管理適正化推進計画」を包含しています。



## 3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和12（2030）年度とします。

## 第2章 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題

### 1. 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状

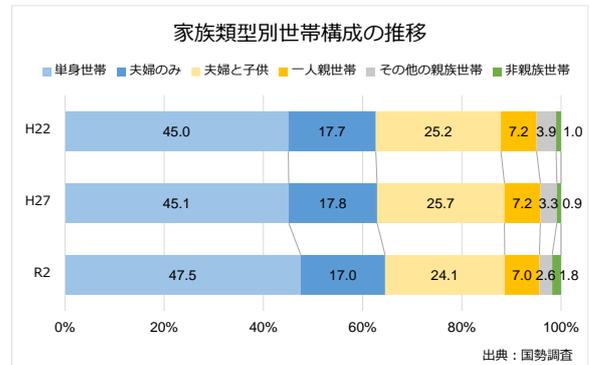
#### (1) 人口・世帯

##### ◆社会移動が大きい

・年間の調布市への転入人口は約 14,000 人、調布からの転出人口は約 13,000 人で転入が転出を上回っています。転入転出人口は人口約 238,000 人のそれぞれ5%以上を占めており、比較的人の入れ替わりが多い都市となっています。

##### ◆単身世帯が多い

・令和2年の単身世帯は約 57,000 世帯で、全世帯の 47.5%を占めています。単身世帯は年々増加する傾向にあります。



#### (2) 住宅

##### ◆駅まで近い住宅地

・最寄り駅までの距離が 1,000m未満の世帯割合が 68.3%であり、都内 26 市では府中市 82.7%、福生市 80.2%に次いで 3 番目に駅に近い住宅地です。

##### ◆借家が多い

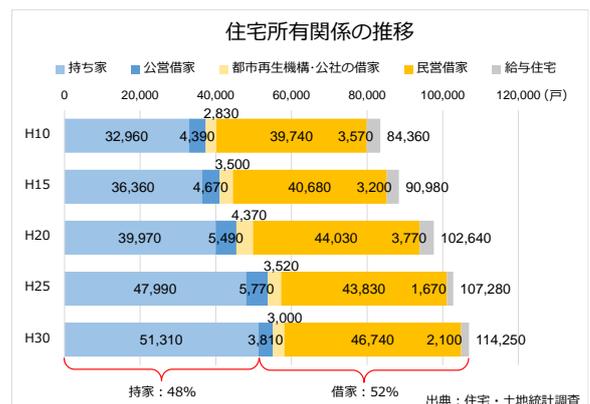
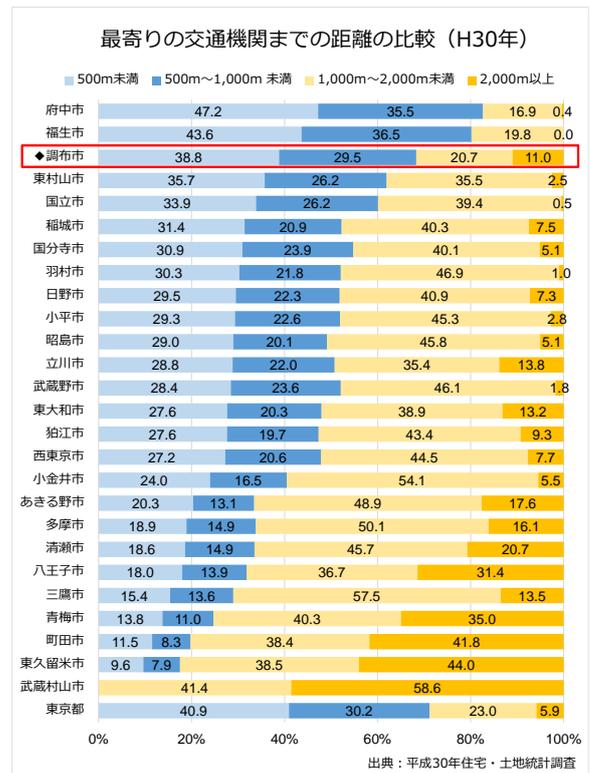
・平成 30 年住宅・土地統計調査によると、持ち家 48.0%に対して借家は 52.0%となっており、都内 26 市では武蔵野市に次いで借家率が高くなっています。

##### ◆公的賃貸住宅は少ない

・都営住宅や市営住宅、UR賃貸住宅などの公的賃貸住宅は、市内に約 8,400 戸ありますが、都内 26 市では住宅に占める公的賃貸住宅の比率は 8 番目の低さとなっています。

##### ◆持ち家として取得した中古住宅数が多い

・持ち家として取得した中古住宅戸数は平成 30 年で 10,000 戸以上と多く、都内 26 市では八王子市 24,000 戸以上、町田市 18,000 戸以上、府中市 10,000 戸以上に次いで 4 番目に多くなっています。



## 2. 調布市の住宅政策における課題

### (1) 社会環境の変化からの課題

#### ◆新たな日常に対応した住宅供給・住環境の整備

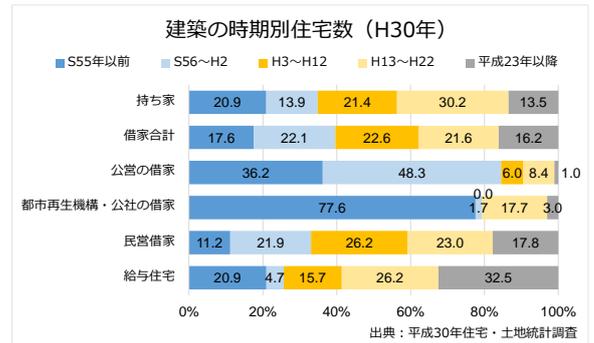
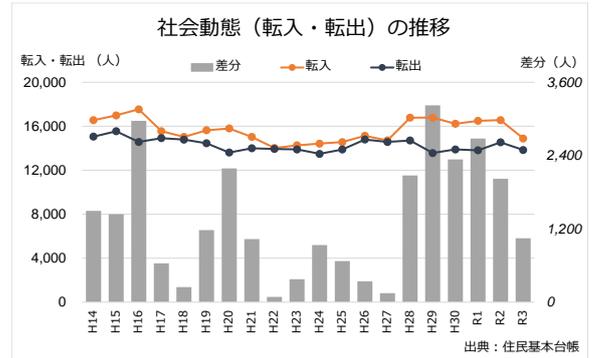
- ・転入が転出を上回る状況が続いています。令和3年は前年に比べて転入・転出ともに減少しましたが、特に転入の減少が大きく、調布市よりもさらに郊外に転出者が移動している可能性があります。

#### ◆公営借家や都市再生機構・公社等の借家での耐震化の推進

- ・旧耐震基準に相当する昭和55年以前の住宅の比率は、戸建て住宅では20.9%と比較的少ない一方、公営借家では36.2%、都市再生機構・公社の借家では77.6%と多い傾向です。

#### ◆木造住宅での耐震化の促進

- ・平成30年住宅・土地統計調査によると、平成24～29年の5年間で耐震改修を実施した持ち家木造住宅は630戸となっています。



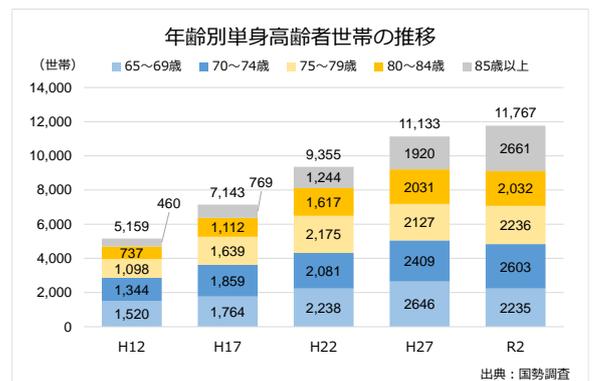
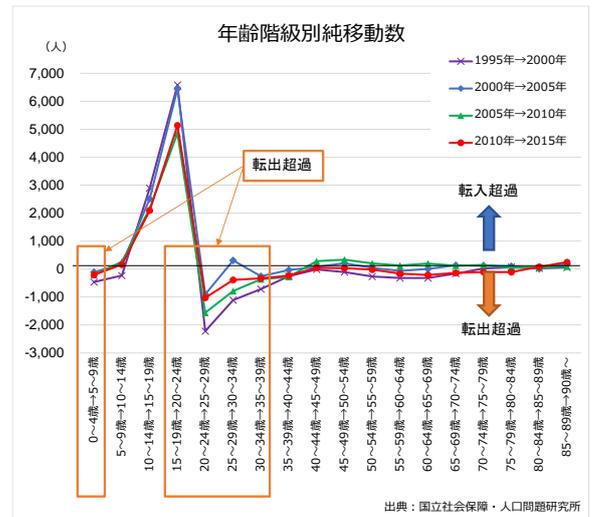
### (2) 居住者・コミュニティからの課題

#### ◆子育て層が転入しやすい住宅供給・住環境の整備

- ・人口は微増傾向であるものの、20～40代前半では転出超過であり、0～4歳→5～9歳も転出超過となっています。
- ・出生数は近年減少する傾向となっています。

#### ◆高齢者等が安心して居住できる住宅供給・住環境の整備

- ・令和3年の65歳以上の比率は21.6%で、令和27年には30%を超えると推計されています。
- ・単身高齢者は令和2年で11,767世帯と全世帯120,790世帯の10%近くを占めています。単身高齢者世帯は年々増加する傾向にあり、平成12年から令和2年の20年間で2.28倍となっています。
- ・高齢者等の設備設置がある住宅比率は平成30年で46.5%と、都内26市でも低水準にあります。
- ・段差の解消や手すり設置等の何らかの高齢化対策が行われている住宅は持ち家では63.7%と比較的多いものの、借家では30.9%と少ない傾向です。



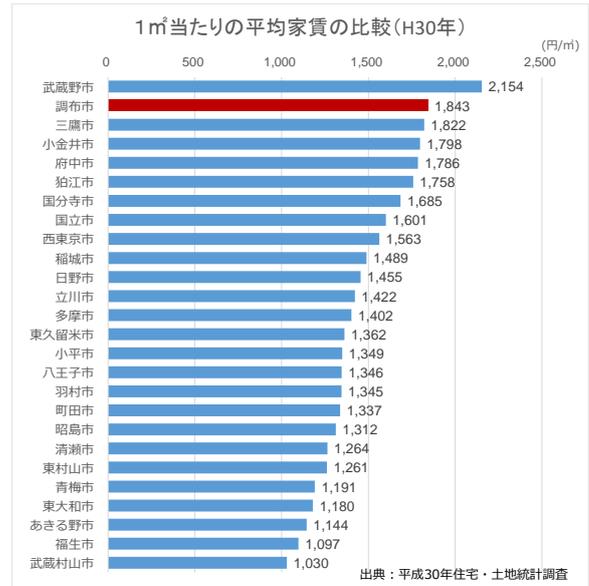
### ◆老朽化した団地の再生

- ・都市再生機構・公社の借家では全体の 60.2%が建築後 50 年となっており、周辺のまちづくりと一体となった建替えが望まれます。

### ◆良質で低家賃の住宅供給の促進

- ・民間借家の 1㎡当たりの家賃は都内 26 市では武蔵野市に次いで高くなっています。
- ・平成 30 年の最低居住面積水準\*未済世帯の比率は 11.3%で低下傾向にありますが、都内 26 市では比較的高く、特に単身世帯では最低居住面積水準未済の世帯が 20.5%となっています。

\*最低居住水準面積：国が住生活基本計画で定める健康で文化的な住生活の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準のこと。単身者で 25㎡、2人以上の世帯で 10㎡×世帯人数+10㎡となっている。



## (3) 住宅ストック・産業からの課題

### ◆マンション管理の適正化

- ・市内の3階建て以上の非木造共同住宅では、築 40 年以上(1980 年以前に建築)が 18.5%，築 30 年以上(1990 年以前に建築)が 39.4%と、老朽化が進む住宅が増加しつつあります。

### ◆環境に配慮した住宅の普及促進

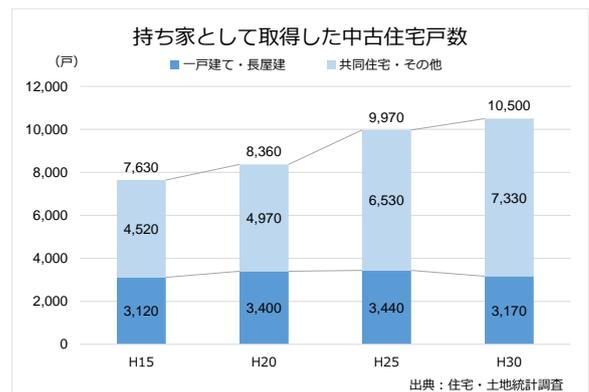
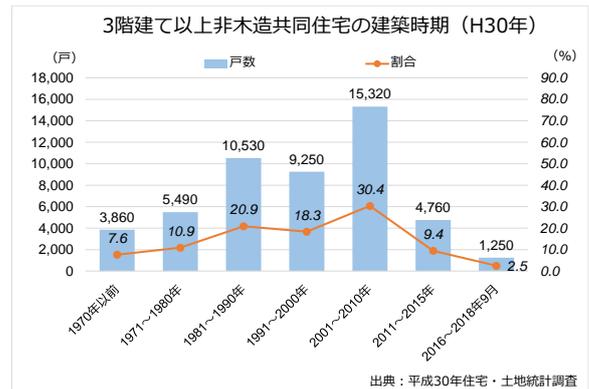
- ・平成 30 年住宅・土地統計調査によると、太陽光発電機器の設置率は 1.5%と、都内 26 市で最も低くなっています。また、二重サッシ・複層ガラス窓の設置率も「設置あり」が 11.6%，「一部設置あり」が 11.9%と都内 26 市では低位にあります。

### ◆空き家の有効活用の推進

- ・平成 30 年の空き家数は 12,690 戸と 5 年間で 2,000 戸程度減少しています。
- ・空き家の 79.8%は賃貸又は売却用で、その他空き家は 19.5%となっています。
- ・人口増加が続いていることもあり、都内 26 市との比較では空き家率は低位にあります。

### ◆中古住宅市場の整備

- ・中古住宅については、共同住宅では中古で取得した住宅数が増えています。戸建て・長屋建ては横ばいで、活発な売買がされていません。



## 第3章 基本的な考え方

### 1. 将来像と3つの視点

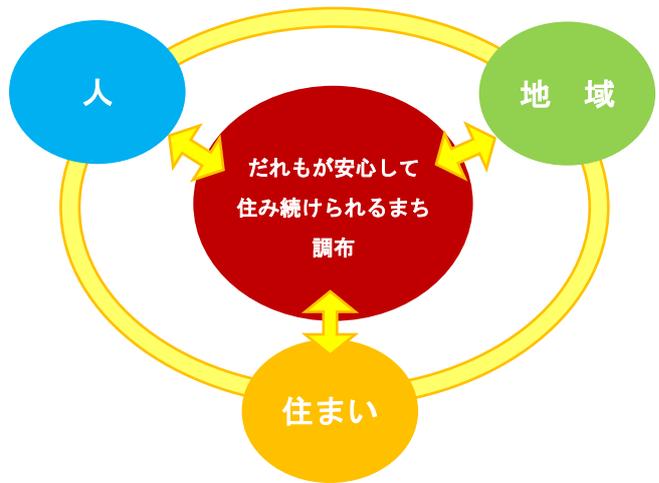
本計画での将来像として、「だれもが安心して住み続けられるまち 調布」を掲げます。

**将来像** だれもが安心して住み続けられるまち 調布

住み続けられる・住みたくなるまちを目指して、住宅都市の魅力を高めていきます。

この将来像を実現するためには、すべての「人」が良質な「住まい」に居住し、安全安心な「地域」の中で支え合いながら生活することができる環境を形成することが必要です。

このように「人」「住まい」「地域」の3つの視点は、調布市における住宅施策を推進していく際の基本となる「切り口」であり、将来像を支えていく大切な「要素」でもあります。



#### 視点1

#### 「人」

住宅政策の第一に「人」の視点を据えます。

市民一人一人が安心して笑顔で暮らすことができる住まいや住環境の形成には、「人」を大切にすることが不可欠であると考えからです。

「人」が尊重され、様々な人が多様な住まい方やライフスタイル、多様な世代が共に暮らせるライフステージに応じた住まい方につながることを目指します。

こうした視点から、調布市らしい豊かな住宅都市を創り出していきます。



調布市「地域の居場所を考える会」が主催する「もりもりサロン」の様子

## 視点2

## 「住まい」

本計画の中心テーマである「住まい」を「人」に続く視点として設定します。

安全・安心で住み続けられる住宅や住環境をどのように形成していくのか、マンションの適正管理や空き家等の対策なども含めて、未来を見据えながら課題に向き合っていくことが求められています。

こうした視点を踏まえ、市民の満足度が高く市外からも人気のある、魅力的な住宅都市を創り出していきます。



調布市内の住宅地の様子

## 視点3

## 「地域」

3つ目に、「住まい」を豊かにする「地域」の視点を定めます。

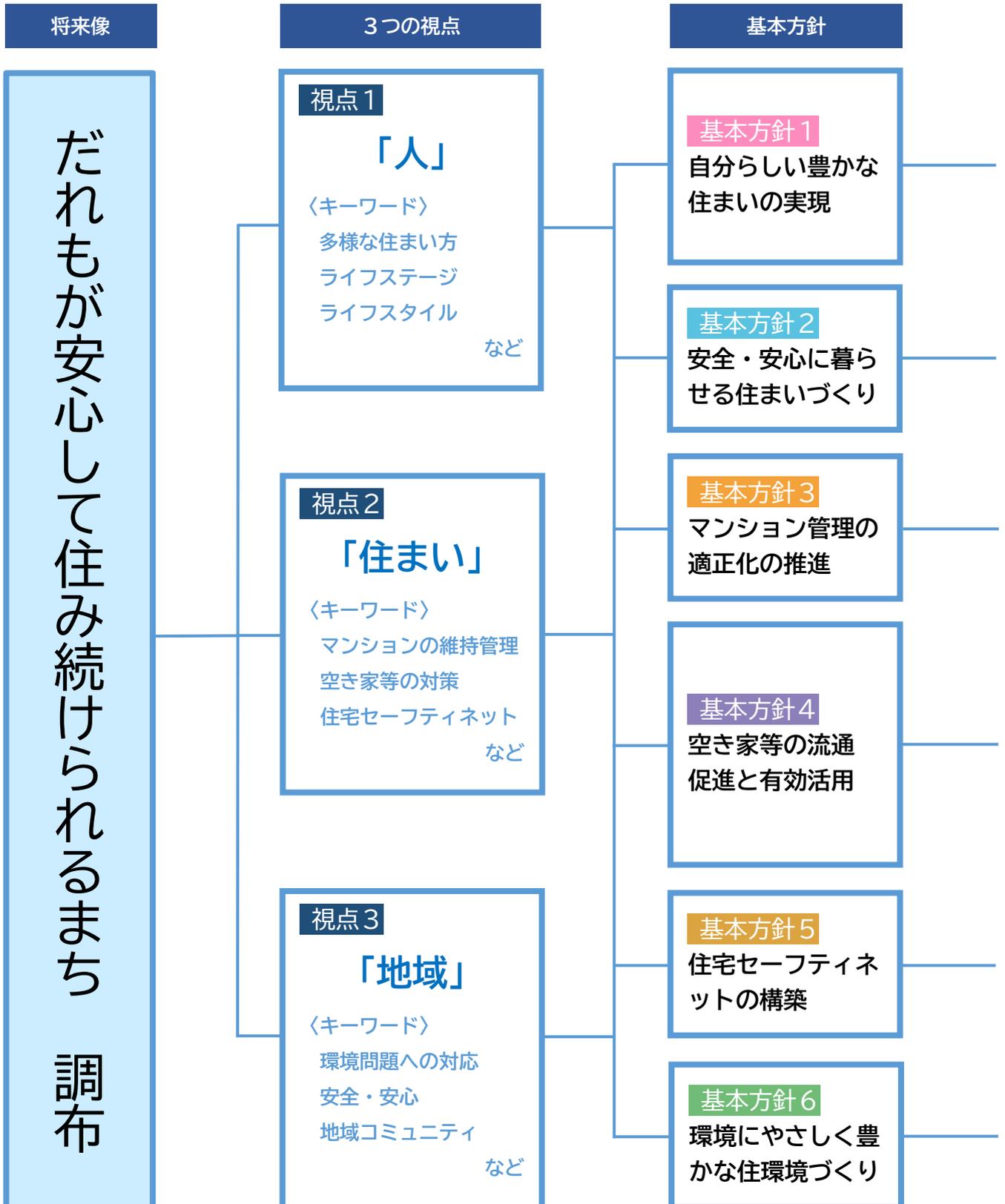
「地域」の視点は、住環境やコミュニティを含めた「住まい」の質や暮らしやすさに大きな影響を与える視点であり、「人」や「住まい」を支え、魅力を高める視点でもあります。

今後増加することが想定される空き家等の活用なども進めながら、「人」を起点に、「住まい」を中心に据えて、「地域」へと広がり、そしてまた「人」へと巡る好循環を形成していきます。



調布市空き家エリアリノベーション事業の様子

## 第4章 住宅政策の方針と施策展開



## 施策

- (1) 住み慣れた地域で暮らし続けられる住居の確保
- (2) ライフスタイルやライフステージに応じた住居の確保
- (3) 子育て層が転入しやすい住宅供給と住環境の魅力向上
- (4) 多様な世代がつながるミクストコミュニティの推進

- (1) 耐震性能が低い住宅の耐震化促進
- (2) 地域の防災・防犯力の向上
- (3) 災害時の住まいの確保

- (1) マンション管理組合による適切な維持管理の推進
- (2) マンションの再生に向けた支援
- (3) マンション評価の仕組みの普及

- (1) 空き家等の実態把握
- (2) 空き家等の発生予防と維持管理に向けた意識啓発
- (3) 空き家等の流通促進
- (4) 地域の特性や状況等に応じた空き家等の活用促進
- (5) 管理不全空き家の適切な対応

- (1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネットの推進
- (2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進
- (3) 住宅確保要配慮者の相談体制の充実と居住支援の推進

- (1) 環境性能の高い住宅の普及促進
- (2) 地域の特性を活かした良好な住環境の形成
- (3) 団地等の再生による住環境整備の促進



## 基本方針1

# 自分らしい豊かな住まいの実現

人口減少や高齢化が進む中、調布市が今後も暮らしやすい魅力的な住宅都市としてあり続けるために、調布市に住みたい、住み続けたい人のニーズに応えられる住環境づくりが求められます。

そのために、テレワークなどの新たな暮らし方・働き方や、シェアハウス、DIYや、今後増加する単身高齢者世帯向け住戸の確保など、多様なニーズに対応した住まいの供給を促進することにより、自分らしい暮らしの実現や、住み替えの円滑化を図ります。

また、地域のコミュニティ形成への支援や、空き家等を活用した地域の活動拠点づくりや居場所づくり等の推進により、多様な世代がつながりバランスよく居住できるミクストコミュニティの住環境を推進します。



## 将来像

住み慣れた  
地域で住み続け  
られる

- 高齢になってもコミュニティ活動への参加や友人とのつながりを保ちながら、住み慣れた地域で住み続けることができます。
- 終の棲家として暮らすことのできる住宅やサービスが、地域ごとに確保されています。



自分らしい  
ライフスタイル  
を実現できる

- 自分らしい働き方と住まい方を実現したい若者が、調布市の利便性と良好な環境を評価して集まってきています。
- 地域の活動拠点づくりや居場所づくりを通して良好なコミュニティを形成しています。



いろいろな人が  
交流しながら  
豊かに暮らす

- 高齢者向けの住宅や、シェアハウス、子育て層向けの住まいなど、多様な世代の住まいが住宅地内に並存しています。
- 日常の挨拶や自治会活動を通して交流すると共に、空き家等を活用した地域の活動拠点があり、そこがコミュニティの核になっています。



子育て層に  
選ばれるまち

- 通勤利便性と豊かな自然環境や歴史、充実した生活環境等が評価されています。
- 子育て層に選ばれる住宅都市として、良質な住宅の供給や流通が活発に行われています。



コミュニティの  
つながりが  
地域力を高める

- 調布市の分譲マンションでは自治会活動が活発で、日頃からご近所同士のコミュニケーションがあり、夏祭りなども開催されます。
- 防災訓練の参加者も多く、災害が発生した時でも相互扶助などにより安心感が高いです。



## (1) 住み慣れた地域で暮らし続けられる住居の確保

### 現状・課題

- 調布市においては令和2年時点の高齢化率が21.7%となっており、今後も、高齢化が進行することが予測される中で、高齢になっても、住み慣れた地域で住み続けることができる住環境が求められます。
- そのため、地域包括ケアシステム※の充実が進められる中で、住宅のバリアフリー化や、それぞれの地域において見守りや介護等のサービスを受けながら住み続けることのできる住宅の確保、子世帯と親世帯の近居を含む、地域におけるコミュニティの活性化が必要です。

※地域包括ケアシステム：可能な限り住み慣れた地域で自分らしい暮らしを人生の最後まで続けることができるよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制を構築することです。

### 施策展開

#### ①高齢者・障害者の安全な居住を実現する住宅のバリアフリー化の推進

- 介護保険による住宅改修費支給や日常生活用具費支給事業による改修工事費の支給など、高齢者や障害者が居住する住宅のバリアフリー化工事を支援します。
- 介護保険適用以前でも、住宅内での事故を未然に防止し、安全で快適な住宅の確保を支援する「よりよい住まいづくり応援制度」における、バリアフリー適応住宅改修補助を推進します。

#### ②住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住まいの確保

- 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業の活用を促進し、地域包括ケアの充実に向けた医療や介護サービスと連携したサービス付き高齢者向け住宅の供給を推進します。
- 住み慣れた地域で安心して暮らすことのできる住宅を確保するために、分散型サービス付き高齢者向け住宅、空き家等を活用したシェアハウスやグループホームなどの推進に向けた方策を検討します。
- 民間事業者との連携や空き家等の活用などにより、障害者の地域生活を支えるグループホームや地域の方々の活動拠点となる居場所づくりを推進します。

#### ③地域での暮らしを支える仕組みの充実

- 地域包括支援センターが進める地域の見守りネットワークを中心として、自治会をはじめ、地域コミュニティ団体などとの連携により高齢者の地域での生活を支える仕組みの構築を推進します。

## (2) ライフステージやライフスタイルに応じた住居の確保

### 現状・課題

- 新型コロナウイルス感染症の拡大や、テレワークの普及などにより、新たな暮らし方や働き方、コミュニティに対する意識などが多様化してきており、住まいの供給においても多様性が求められてきています。
- 自分の住まいや地域の空き家等をDIYなどによってリノベーションする動きなどが進んでいます。そうした市民が住宅や住環境をよりよくする取組を支援することを目的として、DIYが気軽にできる環境づくりが必要です。

### 施策展開

#### ①ライフスタイル等の変化に応じた新たな住まいづくりの推進

- 住宅の供給、流通、空き家等の活用などを通じて、新たな住まいづくりの推進を図るとともに、民間事業者との連携により新たな住まい像の普及を促進します。
- 新たなライフスタイルを実現するため、DIYの普及促進や空き家等を活用したコワーキングスペースづくりなどを促進します。

#### ②ライフステージに応じたニーズへの対応

- 多様なニーズに対応した住まいの供給促進や、住宅に関する適切な情報の発信やサービスの提供、住宅の適切な維持管理等を促進することにより、ライフステージに応じて円滑に住み替える住宅ニーズへの対応を図ります。
- 住宅の適切な維持管理等を促進するための取組として、住宅履歴情報の管理やインスペクション<sup>\*</sup>の普及、住まいの取引等に関して信頼できる相談窓口等の整備を推進します。

<sup>\*</sup>インスペクション：建物状況調査のこと。住宅の設計・施工に詳しい専門家が、既存の住宅の劣化状況、欠陥の有無などを診断することです。

## (3) 子育て層が転入しやすい住宅供給と住環境の魅力向上

### 現状・課題

- 調布市は、都心部への通勤利便性の高さや、豊かな自然環境を有することなどを背景として、転入人口も多く、分譲マンションなどの住宅供給も活発です。
- 調布市が今後とも、住宅都市として発展し続けるために、現在調布市に居住する市民が心地よく暮らす住環境を保全・創出をするとともに、これから住まいを確保していく若者や子育て世代に選ばれる住まい・住環境の魅力を高めることが必要です。

### 施策展開

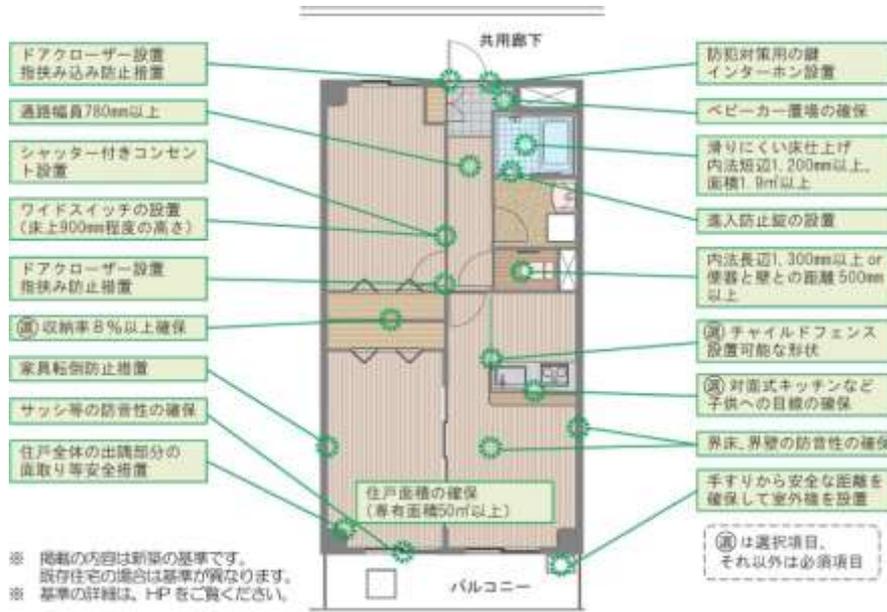
#### ①子育て世代に居住地としての魅力を伝える取組の推進

- 子育て世代に向けた「調布市での豊かな暮らし・住まい」を実現するためのガイドライン等の情報媒体を作成し、発信・普及に向けた取組を推進します。

## ②子育て世帯に適した住宅の供給促進

- 東京都子育て支援住宅認定制度の活用や、民間事業者による子育てにやさしい住環境づくりの取組との連携を促進し、子育て層の居住への配慮や、子育て支援サービスが提供される住宅の供給を推進します。

### 「東京都子育て支援住宅」の認定基準の概要



### (参考事例：民間事業者による子育てにやさしい住宅の認定基準の例 ミキハウス子育て総研株式会社)

ミキハウス子育て総研では、子供にやさしく、子育てしやすい環境・設備・工夫に関する評価基準を定め、「子育てにやさしい住まいと環境」の認定を行っています。

#### ■認定基準の例

| 子育てをする上で安心・安全である  | ママにとってストレスをためない空間になっている   | 子どもの情操教育のための工夫がなされている   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○キッチンからリビングダイニングが見渡せる。</li> <li>○調理スペースの前が子供の通り道になっていない。(特に、冷蔵庫が調理スペースの前に置かれていない)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○泥のついたもの(キックボードやサッカーボール等)の収納の工夫がある。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>○子供の絵や写真等を飾れる場所がある。</li> </ul> |

#### ■認定事例 アリア・ソワン・調布

専有部では、安心・安全対策はもちろん、親子のコミュニケーションや育児・家事動線にも配慮。また共用部でも、キッズスペースの設置などの対策がなされている。



## (4) 多様な世代がつながるミクストコミュニティの推進

### 現状・課題

- 新たな市民の転入が多い調布市において、多様な世代が交流しながら、安心して暮らすことのできるまちとするために、地域住民とのコミュニケーションや、いざというときに見守り・支え合えるコミュニティが形成されることが必要です。
- 特に、マンションにおいては、地域コミュニティとの関係が希薄になる場合もあり、住民の高齢化が進む中で地域との連携も含めたコミュニティの活性化が必要です。

### 施策展開

#### ①マンションにおけるコミュニティ形成支援

- 分譲マンションの管理適正化の取組と併せ、マンションにおけるコミュニティ活動や組織づくりに向けた情報提供や相談体制を整備し、マンション内での助け合いや支え合いの機能の強化や、生活の場としての魅力向上につながる支援を行います。

#### ②空き家等を活用した地域の活動拠点づくりの推進

- コミュニティ活性化の拠点として、空き家等の活用による活動拠点づくりに取り組む地域団体等に対し、調布市空き家等リノベーション促進事業による認定、改修や運営に対する支援を行います。

#### ③コミュニティ形成やダイバーシティを重視した住まいづくりの推進

- 高齢化の進行や、単身世帯・ひとり親世帯の増加、LGBTQなど多様性を包含する社会が求められている状況を踏まえ、地縁・血縁以外のコミュニティ形成の重要性や、支え合いながら暮らす安心感、多様性を認める社会の必要性などを重視して、コレクティブハウジング※やシェアハウスなど、コミュニティの形成とダイバーシティ（多様性）を重視した住まいづくりの推進を図ります。

※コレクティブハウジング：各家族や個人が独立した住戸に居住し、自立した生活を送りつつ、共用スペースである食堂やリビングなどを使って、居住者どうしの交流を図ったり、家事や育児などで助け合ったりしながら生活する集合住宅のこと。

- 分譲マンションや大規模団地の建替えなどにおいて、まとまった住宅供給が図られる場合においては、団地内のコミュニティ形成を図ることのできる共用施設や広場・菜園などの確保を推進します。

### 事例：団地再生におけるコミュニティ拠点の整備事例（UR洋光台エリア：横浜市）

- UR都市機構は、神奈川県横浜市の洋光台エリアにおいて、継続的に団地の価値を上げる取組のモデルケースとして、「団地の未来プロジェクト」を進めています。
- 集会所の改修や、屋外広場・住棟ファサードの改修等により、団地のリニューアルがされています。（洋光台北団地）
- 集会所に併設された「団地のカフェ」は、団地居住者だけでなく、地域住民も立ち寄れる場所になっており、様々なワークショップや広場を活用したイベント等が実施されるなど、地域のコミュニティ拠点になっています。（洋光台北団地）

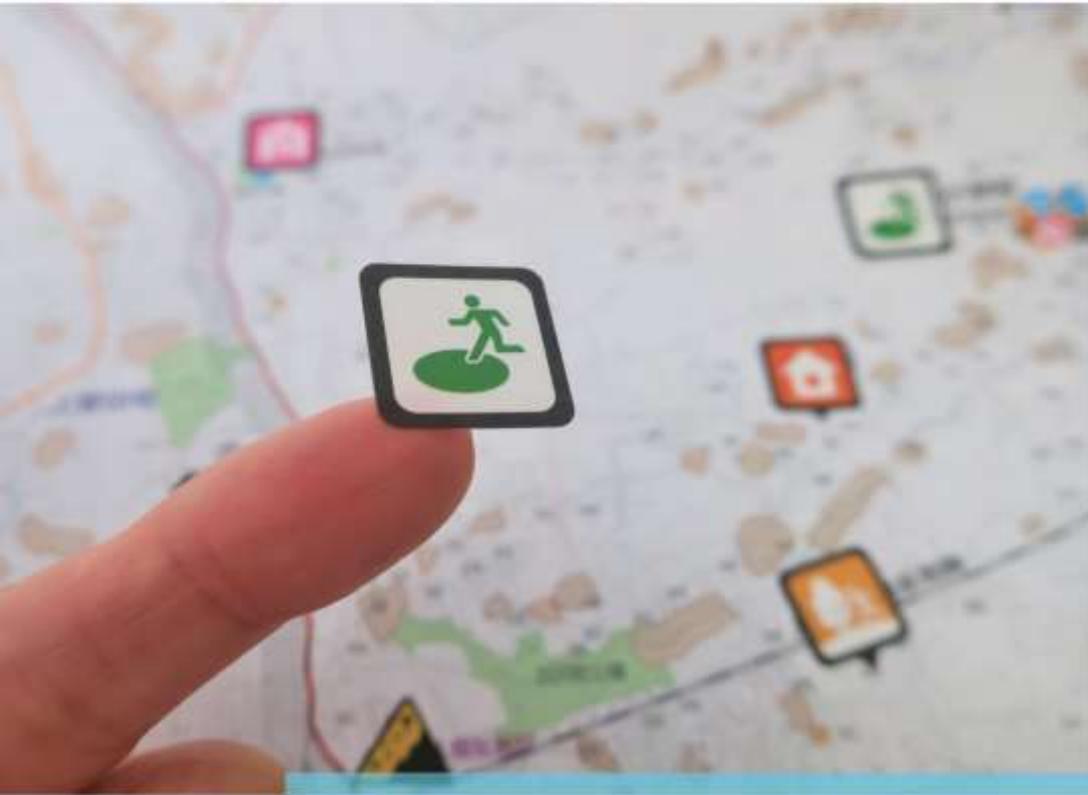


①～④写真 太田拓実

資料：UR都市機構ホームページ／団地の未来プロジェクトホームページ

#### ④地域コミュニティ団体の活性化

- 民間事業者との連携により、転入者等に対して自治会等への加入を案内するなど、地域コミュニティへの参加意識を高めます。



## 基本方針2

# 安全・安心に暮らせる住まいづくり

安全・安心であることは、住む場所としての基本条件となります。住宅の耐震性・防火性・防犯性などの向上に向け、「自助」「共助」「公助」の考え方で住民や地域コミュニティによる住環境の改善に向けた取組を推進します。

特に住宅については、そこに住む住民自身の安全性を確保することが必要です。防災意識の啓発や、所有者による耐震化などの取組を支援します。

また、住まいにおける防犯設備の設置と、地域コミュニティによる防犯活動の支援により、住まいと地域の両面から安心できる住環境の形成を促進します。



## 将来像

### 地震に強い 住宅が命を守る

- 住宅のリフォームや、マンションの大規模改修に合わせた耐震診断や耐震改修を実施しています。
- 調布市全体の建築物の耐震性能が高まることで、大地震が発生した際の被害を最小限に食い止めます。



### 地域全体で 安心できる 暮らしをつくる

- 住宅の防犯性能の向上に対する意識が高まり、防犯設備が普及しています。



### 将来の災害から 身を守る

- 調布市内で住宅の購入や賃貸を検討する際には、ハザードマップを確認して、災害の発生するリスクを理解したうえで取得します。
- 災害情報へのアクセスや相談が気軽にできるようになっています。



## (1) 耐震性能が低い住宅の耐震化促進

### 現状・課題

- 大きな地震が発生した際には、旧耐震基準で建てられた木造住宅など、耐震性が低いことが想定される建築物は倒壊の恐れがあります。また、調布市においては分譲マンションが住まいとして重要な役割を担っていますが、特に築年数の古い高経年マンションの再生に向けた支援が必要です。
- 調布市耐震改修促進計画や、その推進に向けた調布市住宅耐震化緊急促進アクションプログラム等に基づいて、耐震性に課題のある住まいの耐震化の促進や耐火性能の向上に取り組み、防災力を高めます。

### 施策展開

#### ①木造住宅の耐震化の促進

- 旧耐震基準で建てられた木造住宅の耐震化を計画的に進めるため、「誰でもできるわが家の耐震診断」の紹介や、耐震アドバイザーの派遣、耐震診断と耐震改修・除却に要する費用の一部助成等を推進します。
- 新耐震基準の木造住宅のうち、平成 12 年の建築基準法改正の以前に建築された住宅についても耐震化の促進策について検討を行います。

#### ②分譲マンションの耐震化の促進

- 旧耐震基準で建てられた分譲マンションの耐震化を計画的に進めるため、管理組合等に対して、耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計及び耐震改修などの分譲マンションの耐震化に向けた支援を推進します。
- 分譲マンション耐震化助成制度については、除却・建替えも対象とするなど、制度の拡充について検討を進めます。
- マンション管理適正化の取組と併せ総合的な支援策についても検討します。



## (3) 災害時の住まいの確保

### 現状・課題

- 近年、全国各地で台風・大雨による局地的・突発的な水害が増えています。風水害に備えて、災害リスク情報等を認識し、各家庭で備えることが重要です。ハザードマップの普及・活用や不動産関係団体との連携により、防災情報の周知を推進します。
- 大規模な災害が発生し、住宅に被害を受けた市民の居住の場が確保できるように、多様な主体の連携による準備を整えます。

### 施策展開

#### ①防災情報の周知・啓発の推進

- 市民一人ひとりが災害危険性に関する情報を把握し、災害に対する予防的な取組を実施することや、災害発生時に避難等の行動が円滑にできるように、ハザードマップの周知など防災対策に関する意識啓発を推進します。

#### ②不動産取引時における災害リスク情報の周知

- 不動産関係団体等と連携して、住宅の取得等の不動産取引の機会において、ハザードマップ等を活用した防災情報や災害リスク情報の周知を推進します。

#### ③災害時の迅速な応急仮設住宅の供給

- 被害状況に応じて、公営住宅の活用や民間賃貸住宅の借り上げも含め、迅速かつ的確に応急仮設住宅の確保・供給を行うための準備を整えます。
- 市営住宅の空き住戸を活用した被災者等の一時入居を可能とするなどの支援を行います。
- 災害リスクの高いエリア等において、住宅供給公社やUR等と連携し、被災者等の一時入居の受け入れ等について協議調整を進めます。

#### ④災害危険区域における災害対策への支援

- 急傾斜地等での土砂災害の発生危険性の周知を図るとともに、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に立地する住宅の住み替え支援方策等を検討します。
- 浸水想定区域においては、水害に対して一定の配慮を求めるなど、浸水軽減に向けた対策について検討します。



### 基本方針3

## マンション管理の適正化の推進

市内の分譲マンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という二つの「古い」が進行する中、管理面も含めた適切な対応が求められています。

法制度の改正などを活かし、マンションの維持管理や再生に向けた管理組合等への支援を継続していきます。

こうした取組により、多様な住まい方を提供する貴重な住宅資産として、マンションを活かす方向で管理の適正化を目指します。

※「基本方針3」を踏まえて、「調布市マンション管理適正化推進計画」を併せて策定し、巻末に記載しています。



## 将来像

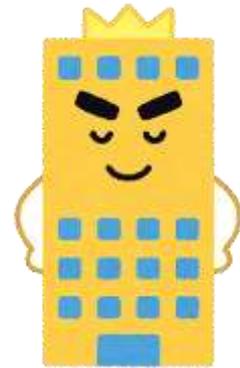
マンション管理  
をしっかり行い  
次世代へ資産を  
残していく

- 分譲マンションの管理組合が適正に活動されており、日常点検や大規模改修が行われています。
- 建替え等を検討しているマンションでは、合意形成に向けた協議や手続きが進められています。



市内のマンションが市場で評価されている

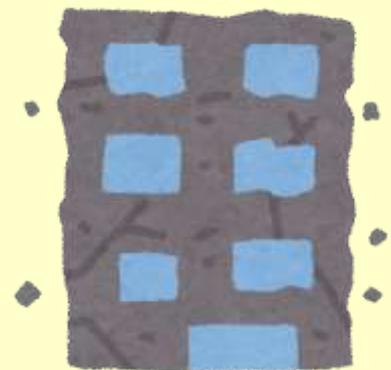
- マンション管理計画認定制度等の活用を通じて、区分所有者の管理への意識が高く保たれ、住宅履歴をきちんと記録し管理しています。
- マンション市場においても、管理面の情報も得られることで、消費者は安心して不動産取引を行うことができます。



### 望ましくない住生活の将来像

(マンションの維持管理を怠ると・・・)

- ✕管理不全の状態に陥ったマンションでは、資産価値が低下し、気づいたときに改善・改修・解体などをしようにも、費用が賄えない状態に陥ることが懸念されます。
- ✕管理組合員の高齢化や不在・極端な賃貸化などが進むことを背景に、改善に向けた取組に対する組合員の合意形成が困難になると、さらに深刻な管理不全状態となり、場合によっては周辺にも悪影響を与える危険性が高まります。
- ⇒住民の共有財産としての意識を持ち、管理組合をしっかり運営して維持管理を進めていくことが重要です。



## (1) マンション管理組合による適切な維持管理の推進

### 現状・課題

- 本市は、多摩地域の中でも分譲マンションに居住する市民の比率が高いという特徴があり、マンションの維持管理は市民生活の安定や保有資産の保全という意味からも重要な意味を持っています。
- 令和2年のマンション管理適正化法の改正により、市町村がマンション管理適正化推進計画を策定することで、マンション管理組合が策定する「マンション管理計画」を認定することができるようになっています。こうした制度を活用し、マンション管理水準の向上や中古マンションの市場での流通促進に向けて、認定事務を早期に開始していくことが求められます。
- 今後はマンション管理士や建築士、マンション管理業者等の関係者との連携を強化しつつ、マンションの適正管理に向けて、マンション管理の主体である管理組合への支援等の充実を図っていくことが必要です。

### 施策展開

#### ①マンション管理組合に対する支援の充実

- マンション管理適正化指針\*については、都が定めるマンション管理適正化指針と同様のものとしします。
- 東京都や関連団体等との連携のもと、東京都のマンション管理状況届出制度の普及啓発に努めるとともに、管理不全マンションの管理組合への指導・助言、アドバイザー派遣、交流会、勉強会の開催などを通じて、マンション管理の適正化を図ります。

#### ②マンション管理計画の認定に向けた支援

- マンション管理適正化法に基づくマンション管理計画の認定に向けて、アドバイザー派遣等による支援を行います。

\*マンション管理適正化指針：マンションの適正な管理に向けて管理組合の運営や管理組合が行うべきこと等について定めたもので、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」第三条の規定に基づいて国が定める指針と、同法第三条の2第2項第4号に基づいて都道府県等が定める指針とがある。

## (2) マンションの再生に向けた支援

### 現状・課題

- 本市におけるマンションの老朽化等の状況は、3階建て以上の共同住宅では、築40年以上が約2割、築30年以上では約4割となっており、今後10年間でさらに高経年化が進むことが予測され、高経年マンションの長寿命化や耐震化、建替えといったハード面の再生の必要性が高まってきます。
- 令和2年の「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正に伴い、これまでの耐震性が不足するマンションに加え、外壁の剥落等により危害を生ずる恐れがあるマンション等については、特定行政庁の認定を受けることにより、所有者の4/5の合意で敷地の売却や建替えにあたって容積率の緩和の特例が受けられるようになっており、建替えの円滑化が図られてきています。
- 今後はこうした制度の周知を図るとともに、マンションの円滑な再生に向けた支援の拡充が必要となっています。

### 施策展開

#### ① 専門家派遣等によるマンション再生の促進

- 建替えや除却、耐震化等を検討する分譲マンションに対して、円滑な推進を支援するためのアドバイザー派遣や建替え等に向けた所有者間の合意形成に向けた支援等の充実を図ります。

#### ② 都市計画諸制度等の活用による再生の促進

- 敷地条件や建築規制等によって建替えが困難なマンションについては、「東京都マンション再生まちづくり制度」をはじめ、各種都市計画制度等を活用することで、まちづくりと連動した再生を促進します。

#### ③ 都市居住再生促進事業の活用検討

- 老朽化する分譲マンションの建替えを促進するため、東京都が実施しているマンション建替えに対する補助制度（都市居住再生促進事業）の導入について検討します。

### (3) マンション評価の仕組みの普及

#### 現状・課題

- マンションが良質な住宅ストックとして長期にわたって活用されるためには、建築後の修繕や改修の履歴が記録され、その情報が開示（＝「見える化」）されていることが重要です。
- マンションの管理状況を「見える化」するための仕組みとして、東京都による「優良マンション登録表示制度」やマンション管理業協会による「マンション管理適正評価制度」などがありますが、優良マンション登録評価制度は市内での登録が少なく、認知が進んでいません。
- 今後は、こうした制度の普及啓発を進めることで、マンションの適切な維持管理や市場での適正評価につなげていくことが必要です。

#### 施策展開

##### ①マンション評価制度等の普及促進

- 良好な管理が行われているマンションが市場で適切に評価され、管理組合が積極的に維持管理に取り組むためのモチベーションとなるよう、東京都やマンション関連団体と連携し、マンション評価や管理の適正化に向けた診断などの各種制度の普及啓発を推進します。

##### ②長期優良住宅等の普及促進

- 長期優良住宅は、耐震性に優れ、給排水設備等の改修を見込んだ設計や住宅履歴等が管理されている安心な建築物であり、安心して優良なストックの形成に向けた普及啓発を推進します。



## 基本方針4

# 空き家の流通促進と有効活用

調布市では、市内 690 戸の空き家を確認しており（令和2年度調布市空き家実態調査）、今後も増加することが危惧されています。空き家等の増加は、住環境への影響や資産価値の面などで周辺地域への影響が大きいといわれています。

一方、空き家等を活用した地域の活動拠点づくりといった調布市空き家等リノベーション促進事業の取組もはじまる中、建物の管理や流通等も含めた多面的な対応が求められています。

こうした取組により、住宅資産を活用した持続可能な住宅地の実現に加えて、良好な住環境の形成にも寄与していくことを目指します。

※空き家等：「空家等対策の推進に関する特別措置法」の「空家等」の定義である「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」に加えて、空き店舗や共同住宅等の空き室も含まれます。

※取組の詳細については、別途『第二期調布市空き家等対策計画』を参照してください。



## 将来像

空き家等にしない  
空き家等を放っておかない

- 多くの空き家等の所有者等が、空き家等の適正な維持管理や活用に関心をもっており、管理不全の空き家等が発生しにくい状況となっています。



地域主体で  
空き家等の対策  
を考える

- 地域の自治会やまちづくり団体が、大学や事業者等とも連携して、空き家等の把握・活用等に向けた活動を行っています。
- 空き家等の活用を通して、地域住民の利便施設や活動拠点が地域内に増えています。



いろんな主体が  
知恵を出し合い  
空き家等を活かす

- 行政と事業者、大学などが連携し、研究やノウハウを活かした多様な手法による空き家等の対策・活用が進んでいます。



空き家等を  
資源として  
活用する

- 空き家等や空き地を「地域の資源」として積極的に活用しています。
- 管理不全空き家等の除却が進み、その跡地の管理・活用を地域コミュニティやまちづくり団体が担う仕組みづくりができています。



## (1) 空き家等の実態把握

### 現状・課題

- 令和2年度に実施した空き家実態調査では、市内の空き家は690戸となっています。平成27年度調査時の576戸に比べて5年間で約20%増加しています。
- 平成27年度調査時の空き家の半数以上は、市場で流通し、解消していますが、それ以上に空き家が増加しており、今後も空き家の実態を的確に把握することで、効果的な対策につなげていくことが必要です。

### 施策展開

#### ①より実態的な調査による空き家等の把握

- 空き家等実態調査について、民間事業者（電力会社、ガス会社、水道事業者等）や、地域・市民、庁内連携による情報収集により、包括的な実態の把握を進めます。

#### ②空き家等実態調査の継続確認

- 既に空き家であると判断されている住宅の継続的な状態の把握に努めます。

## (2) 空き家等の発生予防と維持管理に向けた意識啓発

### 現状・課題

- 令和3年度に実施した空き家所有者意向調査では、空き家に対してネガティブな印象を持っており、空き家であることを認めたくないという傾向が示されています。
- 空き家の相続人等は市外在住の方が多く、所有者自ら空き家を管理することが困難な状況があります。
- 空き家等の問題を解決するためには、まずは空き家等にならないようにすることが重要であり、所有不動産の処分や管理等に関する情報発信や意識啓発を進め、発生の未然防止に努めるとともに、空き家等となった住宅については、適正管理や利活用につなげていくことが必要です。

### 施策展開

#### ①様々な媒体での情報発信

- 空き家等に関する様々な情報や本市の空き家等対策について更なる情報発信に努め、またその発信の方法についても様々な媒体の効果的な活用を検討します。

#### ②適正管理に向けた意識啓発

- 本市で取り組んできた講演やセミナー、相談会などを今後も継続的に実施し、空き家等の適正管理に向けた空き家等所有者の意識啓発を促します。

## (3) 空き家等の流通促進

### 現状・課題

- 本市の空き家は、その半数以上が市場に流通し、空き家解消につながっていますが、相続や接道等の問題で市場流通できないものが一定数存在しています。
- 空き家等の市場流通をより一層促進するために、特に流通が困難な空き家等の解消に向けて関係部署と連携し、市内空き家等の流通促進を目指します。

### 施策展開

#### ①相談機能の強化による空き家等の流通促進

- 市が協定を締結した連携事業者との相談窓口などの活用を通じて、相続問題の解消をはじめ利活用の提案など、空き家等の流通促進に向けた相談支援を行います。

#### ②空き家バンクの活用促進

- 空き家等を利用したい人が多くいる一方で、利用可能なストックが少ないことから、定期的な空き家等の実態把握と所有者への意向調査を実施することで、空き家バンクへの登録につなげ、市場流通を促進します。

#### ③建築基準法の運用等における更なる庁内連携

- 接道要件を満たしていない空き家等への対応について、庁内連携・研究を進め、市場流通が困難な空き家等の適正管理や流通促進に向けた検討を進めます。

## (4) 地域の特性や状況等に応じた空き家等の活用促進

### 現状・課題

- 令和2年から富士見町をモデル地区として調布市空き家エリアリノベーション事業に取り組んでおり、令和4年6月には、「まちなカラボ 富士見BASE」がオープンし、地域に根差したコミュニティ活動の場、チャレンジショップとして活用しました。
- 今後、富士見BASEから得られた知見やノウハウなどを空き家等のマッチングに活かし、調布市の特性を活かした利活用モデルの確立が求められています。
- 空き家等を活用した居住支援に取り組む必要があります。
- 空き家等の利活用にあたって、バリアフリーをはじめとする初期の整備費用に対する支援が必要です。

### 施策展開

#### ①調布利活用モデルの確立

- 空き家等の所有者と利活用希望者とのマッチングを円滑に行うためのプラットフォームの構築や、「地域の活動拠点づくり」を目的とした空き家等の利活用促進につなげる各種助成制度の創設などに取り組めます。

## ②空き家等活用事例の紹介

- 各地域で取り組まれている空き家等活用事例を広く周知・公開することで、空き家等の活用に向けた機運を醸成します。

## ③地域で取り組む空き家等の対策の促進

- 空き家等の問題は、地域コミュニティにとっても大きな課題であることから、地域の自治会や団体等と連携し、空き家等の把握や維持管理、地域での活用等の空き家等対策の取組を推進します。

## ④産学官の連携による空き家等の流通促進

- これまでの取組の成果・課題を踏まえ、空き家等対策推進協議会での検討をはじめ、民間事業者や大学等との更なる連携を強化することで、空き家等の活用の促進を図ります。

## ⑤空き家等を活用した居住支援

- セーフティネット登録住宅などの各種制度の活用により、空き家等を活用した居住支援に取り組めます。

# (5) 管理不全空き家の適切な対応

## 現状・課題

- 令和2年時点の特定空き家相当<sup>\*</sup>の空き家は 195 戸となっており、適正管理がされていない空き家の老朽化が進んでいます。
- 管理不全の空き家は、単身高齢者や高齢者のみの世帯の増加とともに今後も増加することが想定され、適切な維持管理が行われるよう、対策を講じていくことが必要です。

## 施策展開

### ①特定空き家所有者への助言・指導

- 特定空き家に対しては、空家特措法に基づく所有者への指導・助言などにより、所有者に改善を促します。また、所有者不在や相続問題等により、所有者による解決が困難で、外部に対して危険性が及ぶことが明らかな特定空き家に関しては、相続財産管理人の専任をはじめ、緊急安全措置や行政代執行を検討します。

### ②空き家等除却後の跡地の利用促進

- 接道条件などの問題から市場での流通が難しい空き家等については、建物の除却を促進し、防災空間として地域の防災機能やコミュニティ機能の向上につながる活用等について検討します。

### ③空き家等の耐震・除却の助成

- 空き家等の耐震化や除却に対する助成制度の拡充などにより市場流通の促進につなげます。

<sup>\*</sup>特定空き家相当：法律上の「特定空家」の前段階といえる管理不全の状態にあると認められるものを「特定空き家相当」とし、市独自の対応を行っています。法律上の「特定空家」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより、著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等を指します。



## 基本方針5

# 住宅セーフティネットの構築

経済的・社会的な格差が広がりつつある中、適切な住まいで暮らすことができる環境や制度（住宅セーフティネット）の拡充が求められています。

低所得者・高齢者・障害者・ひとり親家庭などの住宅確保要配慮者をはじめ、市民一人ひとりが安心して快適に暮らせるために、公営住宅の改善・整備とともに、民間事業者等と連携しながら、住宅セーフティネットの構築に向けた取組を進めていきます。

こうした取組により、誰一人取り残されることのない社会の実現を目指し、住宅施策の面から取り組んでいきます。



## 将来像

誰もが  
多様な選択肢で  
住まいを選べる

- 住宅の確保に配慮が必要な市民が、公営住宅や空き家等を活用したセーフティネット登録住宅など、多様な選択肢の中から、低廉な家賃で安心できる住宅に入居できます。



地域の中に  
多様な住宅  
セーフティ  
ネットがある

- 空き家等を活用したセーフティネット登録住宅や住宅確保要配慮者向けのシェアハウス、分散型サービス付き高齢者向け住宅など、多様な住まい方があります。
- 地域とのつながりを持ちながら安心して住み続けることができる、地域単位の住宅セーフティネットが構築されています。



信頼できる人に  
住まいの  
困りごとを  
相談できる

- 住宅確保要配慮者が、適切な住宅に居住することができるよう、入居支援のサービスを受けられます。
- 福祉施策との連携により、入居後の生活に対する支援まで、ワンストップで受け取ることができます。



# (1) 公的賃貸住宅による住宅セーフティネットの推進

## 現状・課題

- 現在、調布市の市営住宅は7団地 249 戸を管理運営しているほか、民間住宅を借り上げて運営している高齢者住宅（シルバーピア）3棟 41 戸を管理運営しています。
- 公営住宅は住宅セーフティネットの中核を担う役割として、各団地・住棟の状況を鑑みて必要な改善や更新を図り維持管理に努めることが重要ですが、一方で、将来の人口・世帯の減少予測などを踏まえると、市営住宅を新たに増築することは困難な状況です。
- そのため、現在の市営住宅ストックを効率的に活用するための工夫を施し、住宅の確保に配慮を要する市民等に適切に供給することができるような施策の推進を図ります。
- 単身高齢者の見守りを充実させることが求められるとともに、相続人不在や相続放棄による残置物等の対応について検討を進めます。

## 施策展開

### ①真に公営住宅を必要とする世帯に対して入居を誘導するための仕組みの設定

- 市営住宅のポイント抽選・優遇抽選等による真に住宅に困窮する方への公営住宅の供給を推進します。
- 単身高齢者等の入居が多くなっている中で、3DKタイプの市営住宅の有効利用に向けた手法を検討します（高齢世帯によるシェア利用など）。
- 単身高齢者など、見守りが必要な世帯に対するサポートなど、福祉との連携により対応できる仕組みを検討します。

### ②市営住宅ストックの適正な維持管理の推進

- 市営住宅長寿命化計画に基づく市営住宅の修繕・改善・維持管理等を推進します。

#### 事例：ナゴヤ家(か)ホーム（名古屋市：市営住宅の高齢者共同居住事業）

- ・名古屋市では、高齢単身者の入居機会拡大や孤立死の防止につなげるため、友達や知り合い同士で共同居住できる制度に取り組んでいます。
- ・市営住宅の住戸を改修して整備したナゴヤ家ホームは、キッチン等の共用部分と鍵付きの専用部分に分かれています。
- ・第三者による見守りや共同居住へのフォローのため、NPO法人による見守り等サービスが提供されています。

3人タイプ間取り（例）



資料：名古屋市ホームページ

## (2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの促進

### 現状・課題

- 調布市における住宅セーフティネット需要に対して、既存公営住宅を中核としつつ、新たな住宅セーフティネット制度※に基づき、民間賃貸住宅の活用による重層的な住宅セーフティネットの構築が求められています。
- 賃貸住宅所有者がセーフティネット登録住宅※の供給に対する意識を持ってもらうために、住宅確保要配慮者の入居に対する不安感（孤独死・残置物の取扱い等）を低減する取組が必要です。
- 民間賃貸住宅（空き家・空き室）の活用により、住宅セーフティネットを量的な面で強化するとともに、住宅確保要配慮者の生活上の課題や状況に応じて、多様な選択が可能となるような住宅ストックの形成が必要です。

※新たな住宅セーフティネット制度：高齢者、障害者、子育て世帯等、住宅の確保に配慮が必要な方の入居を拒まない賃貸住宅の供給を促進することを目的として平成29年（2017年）に設立された制度です。

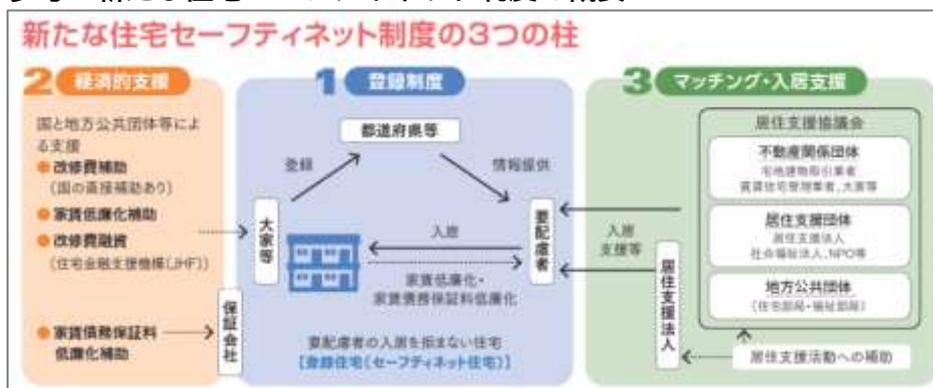
※セーフティネット登録住宅：新たな住宅セーフティネット制度における、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度のことです。  
住宅確保要配慮者以外の入居も可能な登録住宅と、住宅確保要配慮者の入居に限定した専用住宅があります。

### 施策展開

#### ①新たな住宅セーフティネット制度に基づく登録住宅の推進

- セーフティネット登録住宅の戸数を確保するために、賃貸住宅所有者や管理会社に対する広報・啓発を推進するとともに、登録に対する不安感を払しょくするための支援（残置物処理・家賃債務保証・生活保護受給者の代理納付の推進など）を行います。
- 賃貸住宅所有者がセーフティネット登録住宅への関心を高め、登録を促進するために、住宅のバリアフリー化や子育て世帯対応、耐震改修など、登録住宅（専用住宅）の改修に対する支援を行います。
- セーフティネット登録住宅に入居する住宅確保要配慮者に対する経済的支援として、家賃・家賃債務保証料の低廉化を図るための制度を検討します。

#### 参考：新たな住宅セーフティネット制度の概要



資料：「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」（国土交通省 令和2年3月）

#### ②多様なセーフティネット住宅の供給促進

- セーフティネット登録住宅だけでなく、空き家等を活用した多様なニーズに対応できるセーフティネット住宅の供給を促進するための制度の検討を行います。

### 事例：空き家の福祉的活用の事例（NPO法人ささえる：愛媛県）

- ・NPO法人ささえるは、要配慮者の方たちが住み慣れた地域で生活を続けていくための総合的な相談・生活支援を行い、要配慮者を取り巻く様々な問題解決を図っています。
- ・要配慮者の自立したいという気持ちをかなえるため、支援体制のある中で、自立しながら生活ができるよう、地域の空き家を障害者や高齢者などを対象としたシェアハウスとして活用しています。
- ・また、地域の活性化のため、コミュニティカフェを併設し、地域住民が集まる場としても活用しています。



資料：NPO法人ささえる資料

## (3) 住宅確保要配慮者の相談体制の充実と居住支援の推進

### 現状・課題

- 住宅確保要配慮者に対して、公営住宅やセーフティネット登録住宅などの居住の場の確保と併せて、住宅確保要配慮者が安心してそれらの住まいに居住し安心して生活を送ることができるような「居住支援」の取組が必要です。
- 調布市では、民間賃貸住宅等への入居で困っている市民への相談対応などの支援を行うため、平成27年に調布市居住支援協議会を設立しています。
- 調布市居住支援協議会では、高齢者、障害者、子育て家庭など、様々な事情により住まいに困っている方に対して、相談員が相談者の状況を把握しながら、適切な民間賃貸住宅の情報の提供や福祉サービス、行政支援などを紹介しています。
- 今後、福祉施策との連携を強化するなど、住宅確保要配慮者に対する「居住支援」の取組の更なる充実が必要です。

### 施策展開

#### ①居住支援協議会による支援活動の推進

- 住宅確保要配慮者の増加や多様化への対応と併せ、居住支援団体や協力不動産店との連携を強化するなど、各種支援策や住まいぬくもり相談室の更なる充実を図ります。

#### ②福祉施策との連携による暮らしのサポート体制の充実

- 居住支援協議会による活動の充実化を図るため、福祉の視点からのサポート体制・連携体制の充実を図ります。そのため、庁内関係部署をはじめ、社会福祉協議会等との連携強化を図ります。
- 増加している単身高齢者への見守りや、孤独死の防止、残置物処理への支援など、ニーズが高まっているサポートの充実に向けた体制整備を検討します。

#### ③居住支援法人の活動・立ち上げ支援

- 調布市内における居住支援法人の立ち上げを支援するとともに、調布市を活動の対象エリアとしている居住支援法人への各種支援を検討します。



## 基本方針6

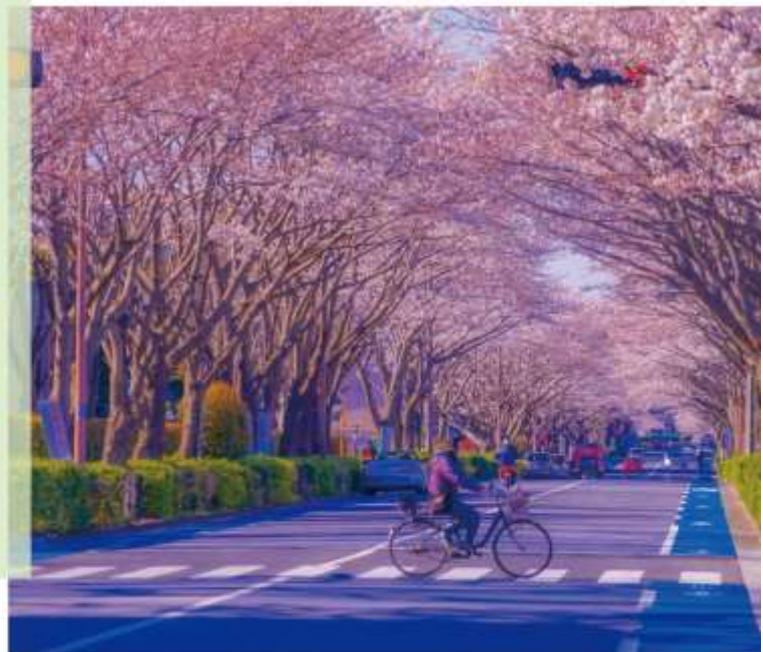
# 環境にやさしく豊かな住環境づくり

調布市では「2050年ゼロカーボンシティ」を目指しており、住宅政策においてもカーボンニュートラル※に向けた取組を進める必要があります。

新築住宅については環境性能が高い住宅整備を促進し、既存住宅においても、省エネ・創エネ設備の導入を促進します。

また、調布市は水や緑の自然環境に恵まれた住環境が特徴です。自然環境を維持・向上することで、CO<sub>2</sub>削減等に寄与するとともに、水や緑を住まいや住環境に取り入れ、散歩が楽しめる魅力的な住宅地とすることで、住宅都市としての更なるブランド力向上が期待できます。

さらに、市民が主体となって、地域のルールづくりや景観形成に取り組む活動を支援することで、地域全体での豊かな住環境の形成を推進します。



※カーボンニュートラル：二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量と、森林管理等による吸収量の合計を実質的にゼロにすることを意味しています。

## 将来像

人にも環境にも  
やさしい住まい

- 新築の住宅はすべて省エネルギー性能の高い住宅となっています。
- 既存住宅の省エネリフォームも進み、住宅全般で脱炭素化が進んでいます。



水や緑に  
囲まれた  
心地よいまち

- 調布市の特徴でもある水や緑などの豊かな自然を生かした心地よい住環境が維持されています。
- 地域住民の主体的な活動により、住宅地における緑空間や美しい町並みなどが保全・創出されています。
- そうした調布市らしい魅力により、住宅地としてのブランド力が高まってきています。



## (1) 環境性能の高い住宅の普及促進

### 現状・課題

- 調布市は令和3年4月に「ゼロカーボンシティ宣言」を行っており、その実現に向け、住宅分野においても、住生活における省エネや、長く使うことのできる住宅の普及が求められます。
- 特に、省エネルギー性能が高い住宅や環境負荷の低い住宅の普及が求められ、住宅の断熱化や省エネ機器の導入、再生可能エネルギー等の利用促進が可能となる住宅の供給が必要です。

### 施策展開

#### ①長期優良住宅の推進

- 長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた「長期優良住宅」の認定を促進します。

#### ②省エネ・脱炭素化の推進に寄与する住まいづくりの推進

- 都市の脱炭素化を推進するための低炭素建築物新築等計画の認定の推進を図ります。
- 東京都と連携したZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）※の普及・啓発を推進するほか、太陽光発電設備等取付け補助（よりよい住まいづくり応援制度）については、東京都による新築家屋への太陽光発電設備設置義務付けを踏まえ、既存家屋への太陽光発電設備の設置を優遇する等の支援措置を検討します。



めざそう 脱炭素のまち 調布  
一ひとりひとりの「かしこい選択」がつくる わたしたちの暮らしと未来



※ZEH（ゼロ・エネルギー・ハウス）：家庭で使用するエネルギーと、太陽光発電などで創るエネルギーをバランスして、1年間で消費するエネルギーの量を実質的にゼロ以下にする住宅です。

## (2) 地域の特性を活かした良好な住環境の形成

### 現状・課題

- 調布市が持つ豊かな自然環境は、良好な住環境としても評価されており、若年層等の転入に際した魅力としても認知されています。
- このような環境を持続していくために、市民による緑化や、住まい・住環境に緑や自然を取り入れる取組を推進することや、地域の景観や住環境を保全するためのルールづくりが重要です。
- 本市では、市内でのCO<sub>2</sub>排出量を2030年までに2013年度比で40%（31.6万トン）削減することを目標に掲げています。2019年時点ではCO<sub>2</sub>排出量のうち40%以上が家庭から排出されています。
- そのため、住宅における太陽光や太陽熱等の再生可能エネルギー利用設備の設置、家庭用燃料電池や災害時に蓄電池としても活用できる電気自動車等の普及を促進するなど、自立分散型エネルギーの利用拡大に取り組むことが求められます。

## 施策展開

### ①市民による住宅地の緑化活動の促進

- 生垣設置の補助や、花いっぱい運動事業の推進により、市民の主体的な活動による住宅地の緑化促進を図ります。

### ②景観・緑化に関するガイドラインづくりの推進

- それぞれの住宅が景観に配慮し、軒先や街路も含めたエリアで良好な住環境を形成するために、住まいづくりや庭づくり（戸建て住宅の軒先や庭、マンションの外構や共用空間など）の作法や制度についてまとめた景観・緑化に関するガイドラインづくりを推進します。

### ③良好な住環境を守るルールづくりの促進

- 住宅地における良好な住環境や景観を守り、次世代に引き継ぐために、地区計画や景観計画など、地域のルールづくりに向けて、地域コミュニティが開催する勉強会や環境保全活動に対する支援を行います。
- 景観計画においても小学校区において推進することとしている景観まちづくり活動への支援を行います。

## (3) 団地等の再生による住環境整備の促進

### 現状・課題

- 調布市内において、経年化が進む大規模団地の建替えが着実に進んでいますが、その他神代団地や、公有地・工場跡地などの大規模な土地の土地利用転換の可能性があります。
- 調布市において、新たな住宅供給や住宅地開発が進む場合においては、今後も環境にやさしく豊かな住環境の住宅地を形成するとともに、各地域のまちづくりの推進に向けた土地利用や機能の誘導を図ることが望まれます。

## 施策展開

### ①団地再生におけるまちづくりとの連携

- 大規模団地の建替え等にあたっては、地区計画の策定が求められることから、残る1団地についても、都市計画マスタープランやその関連計画はもちろん、地域住民の意見も踏まえつつ、住宅政策上の課題解決や住環境の更なる向上を促します。

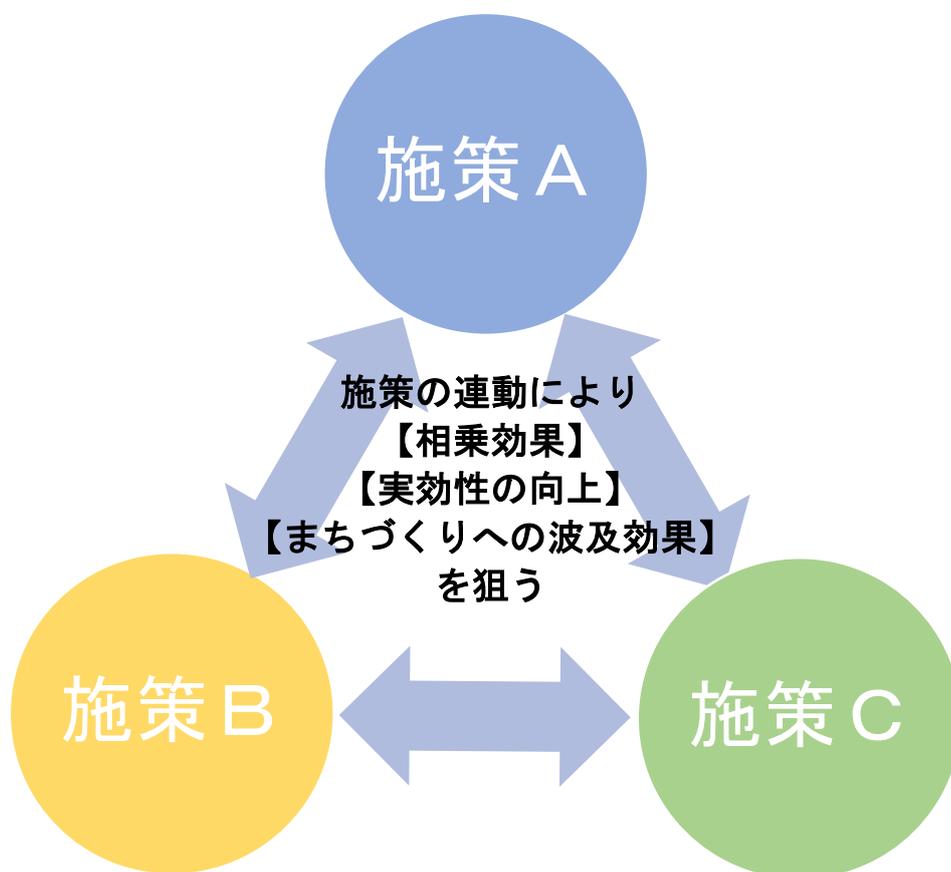
### ②大規模な土地利用転換におけるまちづくりとの連携

- 農地や工場跡地などの大規模な土地利用の転換が行われ住宅地やマンション供給等の開発が行われる際は、地域のまちづくり課題の解決に寄与する事業とするために、地区計画制度の活用や「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づき、周辺地域住民等の意見も踏まえて、土地利用構想はじめ地域の特性に応じたまちづくりによる住環境の維持や向上を促します。

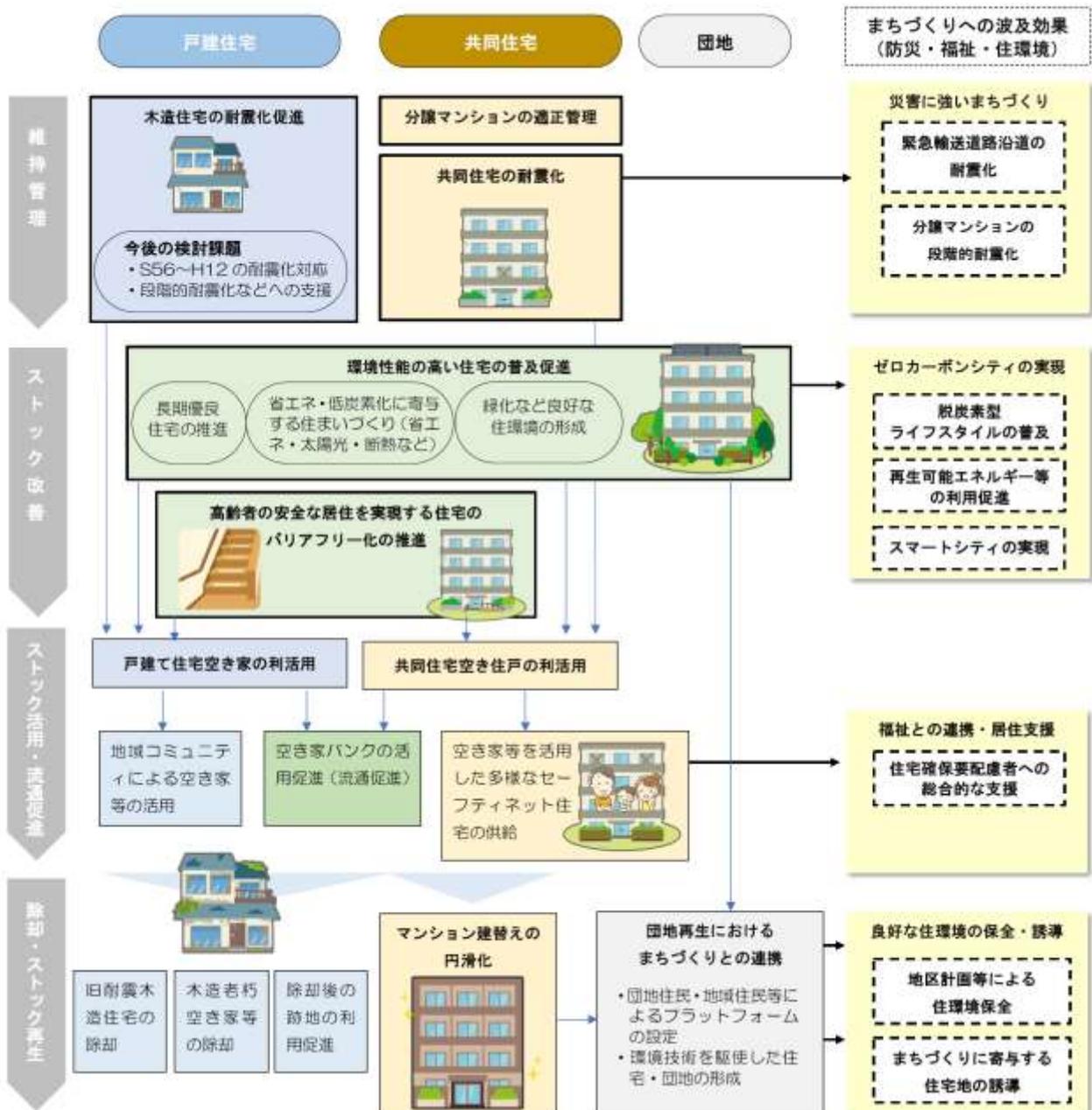
## 第5章 重点的な取組

### 1. 重点的な取組の考え方

- 第4章で位置付けたそれぞれの施策の推進において、特に、住宅ストックの維持管理・活用・再生に関する分野を中心として、それぞれの施策を連動し、重点的に推進する取組を設定します。
- 各々の施策や分野が単独で推進されるだけでなく、連動して実施することで施策の効果や実効性の高まり、まちづくり全体への波及効果が生まれることを狙います。



- 下図にあるように、戸建て住宅・共同住宅・団地といった各々の種類の住宅において、維持管理、ストック改善、ストック活用・流通促進、除却・ストック再生といった、住宅のライフサイクルごとにその住宅の維持管理や住生活を良好なものとする取組がありますが、それらの取組を連携して推進することで、総合的に施策の推進が実現することを狙っています。
- これらの取組の中から連動させるいくつかの取組をモデルとした推進戦略を次頁以降で設定しています。



## 2. 推進戦略（モデル案）

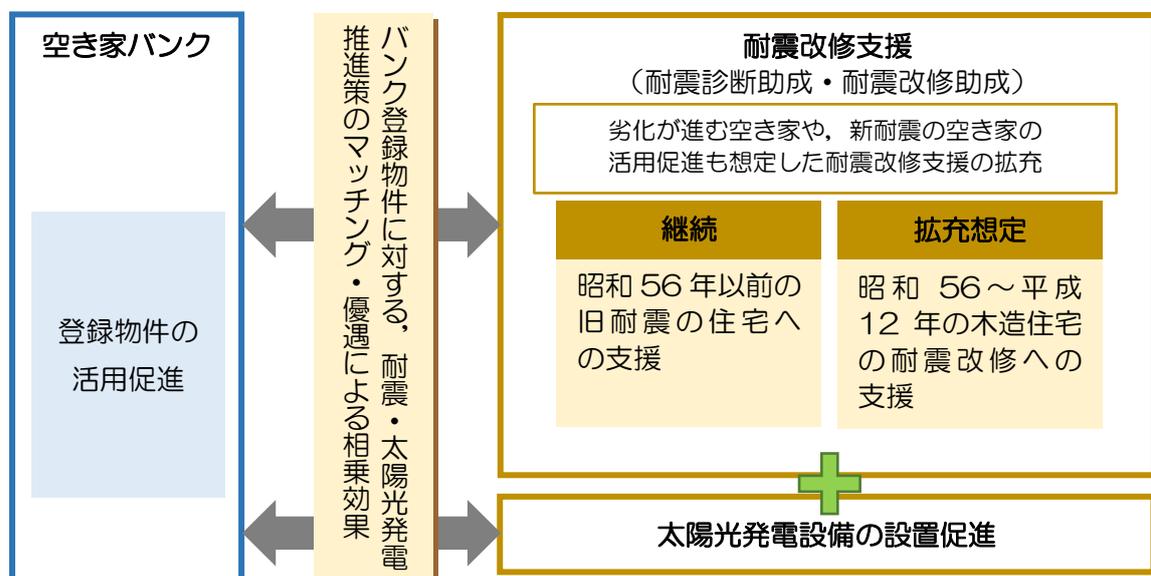
### モデル① 木造戸建て住宅の耐震化 × 空き家等の利活用促進 × 太陽光発電設備

#### 背景・狙い

- ・ 空き家等の利活用にあたっては、その耐震性が課題となるケースがあります。そのため、木造住宅の耐震化促進の取組と連携することで、空き家等の利活用の促進につなげる戦略を推進します。
- ・ 今後、旧耐震の住宅だけでなく新耐震の住宅についても相続等が増加することが想定され、それらが空き家等となる懸念があります。これらの住宅の耐震化の促進を図ることで、今後発生する空き家等において利活用の期待が高まります。また、環境性能の向上を支援することで空き家等活用の付加価値を高めます。

#### モデル施策

- ・ 空き家等利活用の促進に向けた空き家バンクの登録物件に対して施策と連携した耐震改修や太陽光パネルの設置の推進を図ります。
- ・ 空き家等利活用促進につなげるため、昭和 56～平成 12 年の木造住宅の耐震化促進と既存住宅における太陽光パネルの設置促進への支援制度の構築に向けて検討を進めます。



#### 具体的な取組イメージ

- ⇒ 空き家活用促進における耐震化工事に対する補助制度の優遇措置の検討
- ⇒ 昭和 56 年～平成 12 年の木造住宅に対する耐震改修補助の導入検討
- ⇒ 既存住宅における太陽光パネル設置促進策の導入検討

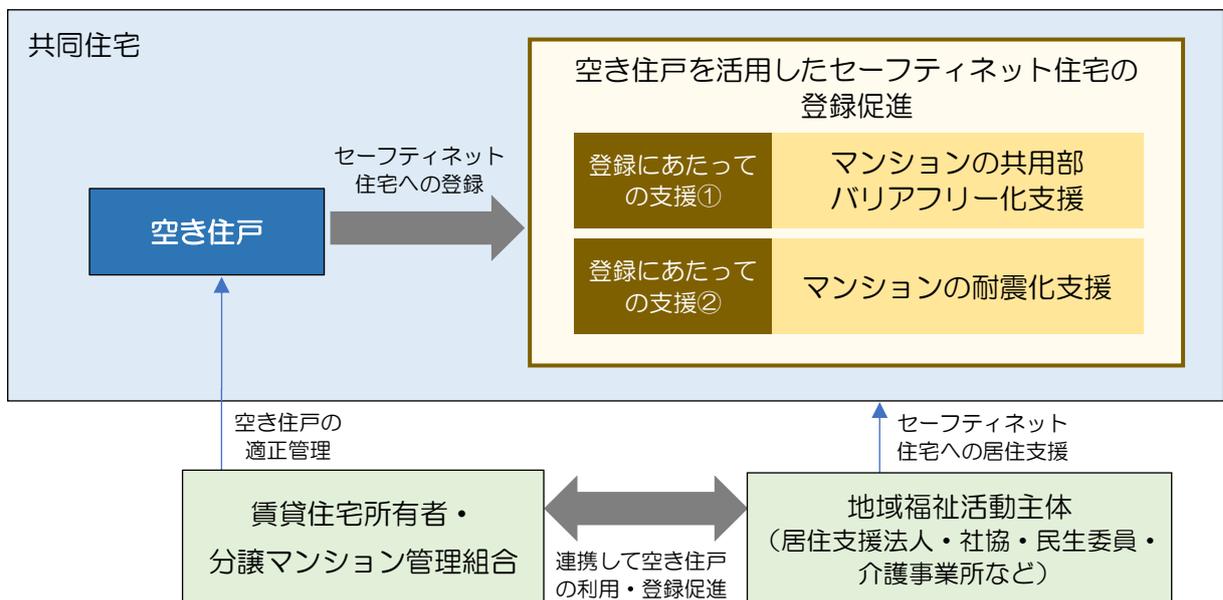
## モデル② 共同住宅空き住戸の利活用促進 × 住宅セーフティネット × バリアフリー

### 背景・狙い

- ・ 今後の高齢化の進展に伴い、賃貸マンションや分譲マンションなどの共同住宅においても空き住戸の増加が懸念され、共同住宅が今後適切に維持管理されるために、空き住戸の利活用の促進を一つの対策として推進することが考えられます。
- ・ 共同住宅の利活用の一環として、セーフティネット登録住宅として登録することも一つの選択肢として普及を図り、併せて民間賃貸住宅におけるバリアフリー化や耐震化の促進を検討します。

### モデル施策

- ・ マンション空き住戸の管理不全を防止するために、空き住戸の利活用促進への取組に対する支援を行います。（利用可能な制度等の情報提供など）
- ・ 活用可能な空き住戸について、賃貸住宅所有者や管理組合が地域福祉活動主体と連携することによりセーフティネット登録住宅としての利用・登録を促進します。
- ・ セーフティネット登録住宅として活用する住戸のある共同住宅に対しては、共用部のバリアフリー化や耐震化を図るための支援を行います。



### 具体的な取組イメージ

- ⇒ 共同住宅の管理を行う所有者や管理組合と、居住支援法人などの地域福祉活動主体との連携を促進するためのプラットフォームの形成促進
- ⇒ セーフティネット登録住宅として活用する住戸を含む分譲マンションに対しては、共用部のバリアフリー化工事や耐震改修工事への補助等の支援

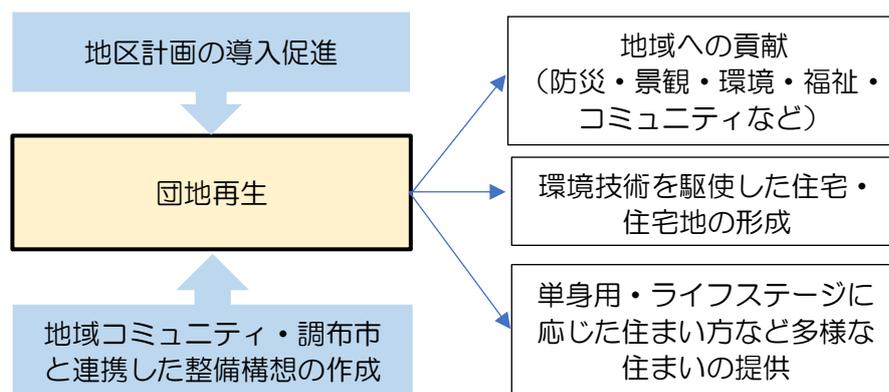
### モデル③ 団地再生 × 環境にやさしい住まいづくり × 多様な住まいの提供

#### 背景・狙い

- ・大規模な団地再生など土地利用の転換がなされるプロジェクトにおいては、団地周辺の地域に対する環境・景観の変化や防災面での影響など、「まちづくり」としてとらえる視点が必要です。
- ・一方で、カーボンニュートラルの社会を目指して、住まいづくりにおいても低炭素化や省エネ化を進める必要があります。また、ダイバーシティ社会を目指した多様な住まいやコミュニティを形成する必要があります。
- ・団地再生においては、環境にやさしく多様性のある住まいづくり・まちづくりを進め、地域への貢献を図ることを想定します。

#### モデル施策

- ・団地再生において、地区計画などの導入促進により、景観形成やコミュニティ活動の促進、防災・福祉サービスの提供を可能とする土地利用など、地域のまちづくりへの貢献や住環境の向上を促進します。
- ・団地再生における建替えや余剰地活用において、省エネ・環境技術を駆使した住宅からなる住宅地の形成や多様な住まいの供給を促進します。
- ・まちづくりへの貢献などにつながる団地再生の方向性について、地域コミュニティや調布市と連携した整備構想の作成や、整備後のエリアマネジメントに向けた体制づくりを支援します。



#### 具体的な取組イメージ

- ⇒ 団地再生における方向性検討及び地区計画の導入促進等に関する地域とのプラットフォームづくりの支援
- ⇒ 環境技術を駆使した住宅地づくり・多様な住まいづくりに対する支援策の検討
- ⇒ 地域の環境改善活動・エリアマネジメント活動への支援策の検討

## 第6章 計画の実現に向けて

### 1. 市内連携体制の確立

- 本計画は、住宅や住環境だけでなく、地域コミュニティや福祉、環境なども対象としており、その推進にあたっては、市内の横断的な連携が不可欠です。
- 調布市における空き家等に関する施策の推進に必要な事項を検討、協議及び報告を行うために設置されている「空き家等対策推進協議会」や、住宅にお困りの方を支援するための議論を行うための「居住支援協議会」とも連携して、住宅政策の推進を図る必要があります。
- 本計画に位置付けた重点的な取組をはじめとする各種の取組の実施にあたっては、住宅課を中心として、効果的・効率的に推進するための市内連携を推進します。

### 2. 市民・事業者・行政による連携体制の構築

- 市民が生活する住宅の多くは、市民や民間の事業者が建築し、維持管理を行っており、行政が直接関与できる部分は限られているのが現実です。
- 本市は民間賃貸住宅の占める比率が高いという特徴があり、住宅施策を展開していくうえで、市民や事業者等との連携が欠かせません。そのため、市民、事業者、行政がそれぞれの役割を担いつつ、調布市における良好な住まいづくり、住環境づくりを推進することが必要です。
- 調布市空き家等対策推進協議会や調布市居住支援協議会などをはじめとして、多様な関係団体等との連携により計画を推進するためのプラットフォームの設置や、その活動支援に努めます。

| 市民   | 事業者  | 行政   |
|--|--|--|
| ○市民は住宅が個人の資産のみならず、社会的性格を有することを理解したうえで、自らの住生活の向上や安定に向けて住宅の維持管理や改善等に努めるとともに、地域の良好な住環境の形成に主要な担い手として積極的に参画することに努めます。 | ○民間事業者などは良質な住宅サービスの提供、良好な住環境の形成及び、顧客・市民への適正な情報共有を通じて適正な市場の形成に努めます。<br>○空き家等の問題への対応・災害時における住宅の確保など社会的課題への対応に努めます。 | ○行政は多様な居住ニーズに対応できる適正な市場環境の形成・誘導に向けた取組や、住宅セーフティネットの構築を行います。<br>○産・学・官など、住宅に関わる多様なセクター同士の連携促進の役割を担います。 |

### 3. 進行管理の仕組みの構築

各施策の進捗状況の確認及び評価のために、下記のように成果指標を設定します。

| 基本方針                           | 成果指標   | 現状値              | 目標値                  |
|--------------------------------|--|------------------|----------------------|
|                                | 〈 〉：データの出典<br>【継続】：前計画からの継続指標<br>【新規】：新たに設定した指標                      | ( )：基準年次         | ( )：目標年次             |
| 基本方針1：<br>自分らしい豊かな<br>住まいの実現   | 今後も調布市に住み続けたいと思うと回答した市民の割合〈市民意識調査〉【新規】                               | 89.4%<br>(R3)    | 95%<br>(R12)         |
|                                | バリアフリー対応住宅に住んでいると回答した市民の割合〈市民意識調査〉【新規】                               | 50.3%<br>(R3)    | 70%<br>(R12)         |
| 基本方針2：<br>安全・安心に暮ら<br>せる住まいづくり | 市内の住宅(一戸建て、分譲マンション等)の耐震化率〈現状値：耐震改修促進計画, 目標値：住生活基本計画(R3, 3月閣議決定)〉【継続】 | 84.0%<br>(H27)   | 概ね解消<br>(R12)        |
|                                | 特定緊急輸送道路沿道建築物の耐震改修率〈耐震改修促進計画〉【継続】                                    | 85.7%<br>(H27)   | 概ね解消<br>(R7)         |
| 基本方針3：<br>マンション管理の<br>適正化の推進   | マンション管理計画認定件数【新規】  | 0件<br>(R4.11)    | 50件<br>(R12)         |
|                                | (都条例に基づく)管理不全の兆候が見られるマンション数の減少【新規】                                   | 22.7%<br>(R3)    | 5%<br>(R12)          |
| 基本方針4：<br>空き家等の流通促<br>進と有効活用   | 空き家等相談窓口の認知度【新規】   | 10%<br>(R3)      | 50%<br>(R12)         |
|                                | 空き家等を活用した調布市空き家等リノベーション促進事業の件数【新規】                                   | 1件<br>(R4.11)    | 4件<br>(R12)          |
| 基本方針5：<br>住宅セーフティネ<br>ットの構築    | セーフティネット登録住宅の登録数【新規】   | 76棟/701戸<br>(R4) | 150棟/1,400戸<br>(R12) |
|                                | 住まいぬくもり相談の相談による民間賃貸住宅の成約率【新規】  | 31.0%<br>(R3)    | 45%<br>(R12)         |
| 基本方針6：<br>環境にやさしく豊<br>かな住環境づくり | 長期優良住宅の認定件数【新規】  | 164件<br>(R3)     | 250件<br>(R12)        |
|                                | 低炭素建築物の認定件数【新規】  | 106件<br>(R3)     | 150件<br>(R12)        |



# 調布市マンション管理適正化推進計画

令和5（2023）年3月

調布市

本計画は、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「法」という。）第3条の2第1項の規定に基づき、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）を踏まえ、市内のマンションの管理の適正化を総合的かつ計画的に推進するために定めるものとする。

## 1 マンションの管理の適正化に関する目標

調布市住宅マスタープラン（以下「住宅マスタープラン」という。）で示す将来像を実現するため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正に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自発的かつ適正な維持管理を推進する。

## 2 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

登記事項や市が保有する固定資産税台帳等により、所在や棟数等の基本情報の収集に努める。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年東京都条例第30号）に基づく管理状況届出制度を活用し、管理状況の把握に努める。

## 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

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、住宅マスタープランに示す施策展開の方向性を踏まえ、東京都や関係団体と連携し、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 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

法第3条の2第2項第4号の規定による調布市マンション管理適正化指針は、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）とする。また、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、法第5条の4の規定による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、当該マンション管理適正化指針及びマンション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に基づき、法第5条の2の規定により、助言、指導及び勧告を行う場合の判断の基準は、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

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、住宅マスタープランに示す施策の方向性を踏まえ、マンションの管理に関する勉強会や相談会を開催し、必要な情報の提供及び普及啓発を行う。また、マンションの管理の適正化に関する制度等について、市報、ホームページ及び窓口へのパンフレットの配架等により情報提供を行う。

## 6 計画期間

令和5（2023）年度から令和12（2030）年度までの8年間とする。

法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、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) 集会が年1回以上開催されていること。

### 2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (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（又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及び見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、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。

### 5 その他

- (1) 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、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。
- (2) 都道府県等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こと。

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は，以下の事項が遵守されていない場合とする。

**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) 集会を年に1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。

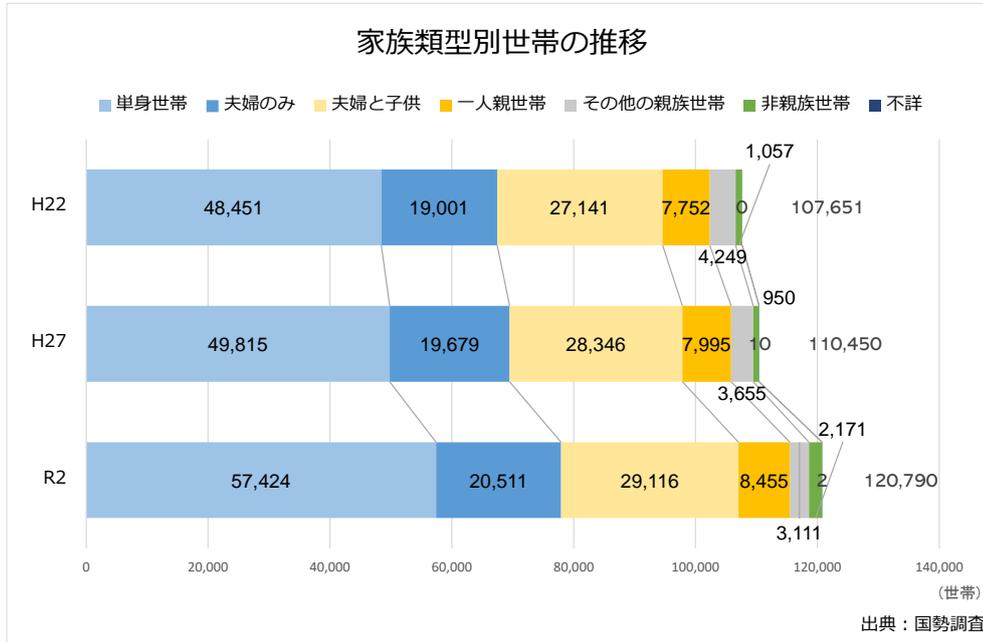
## 卷末參考資料

# 1. 「第2章 調布市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題」の補足資料

## 3頁「(1) 人口・世帯」関連データ

### ■家族類型別世帯数の推移

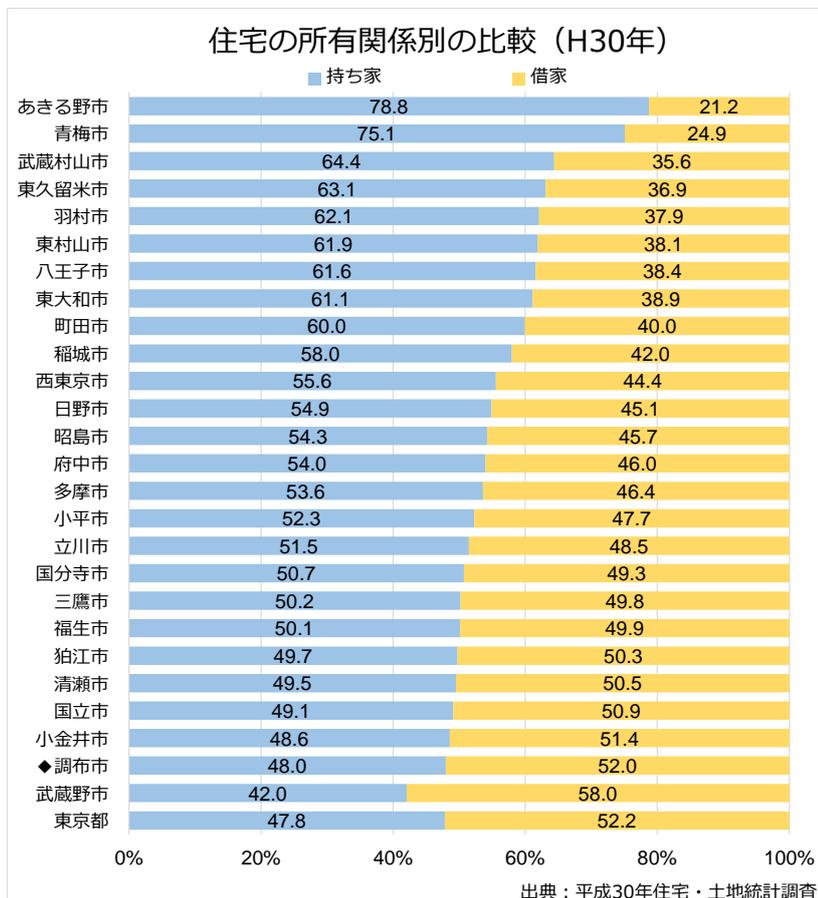
世帯数は年々増加する傾向が続いている。令和2年の単身世帯は約 57,000 世帯となっている。



## 3頁「(2) 住宅」関連データ

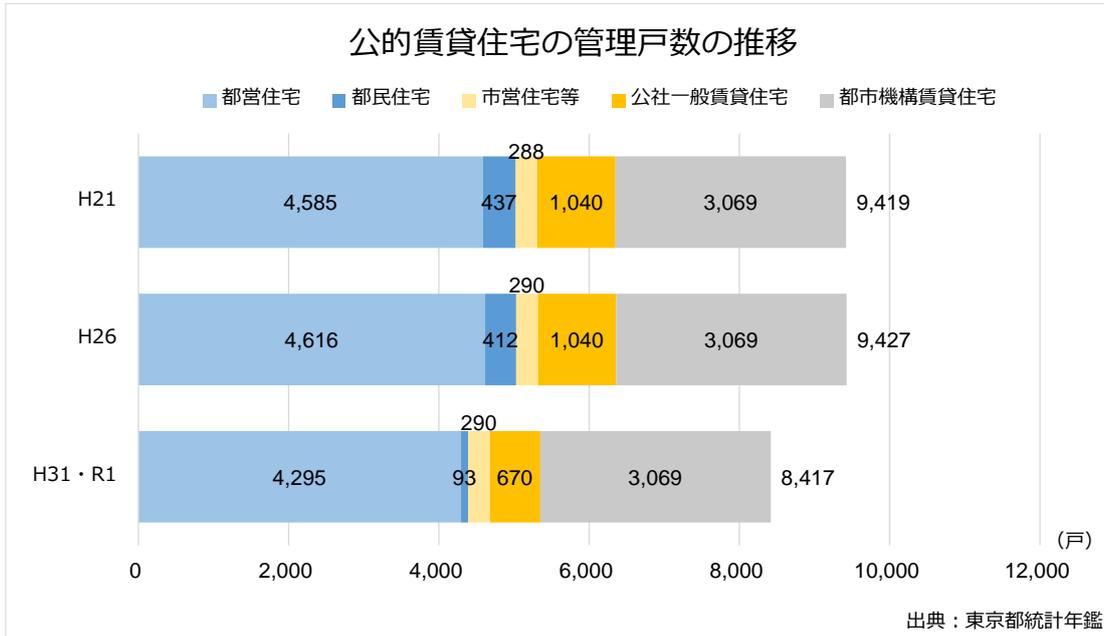
### ■住宅の所有関係別の比較

調布市は借家率が 52.0%と高く、都内 26 市では武蔵野市に次いで高い。



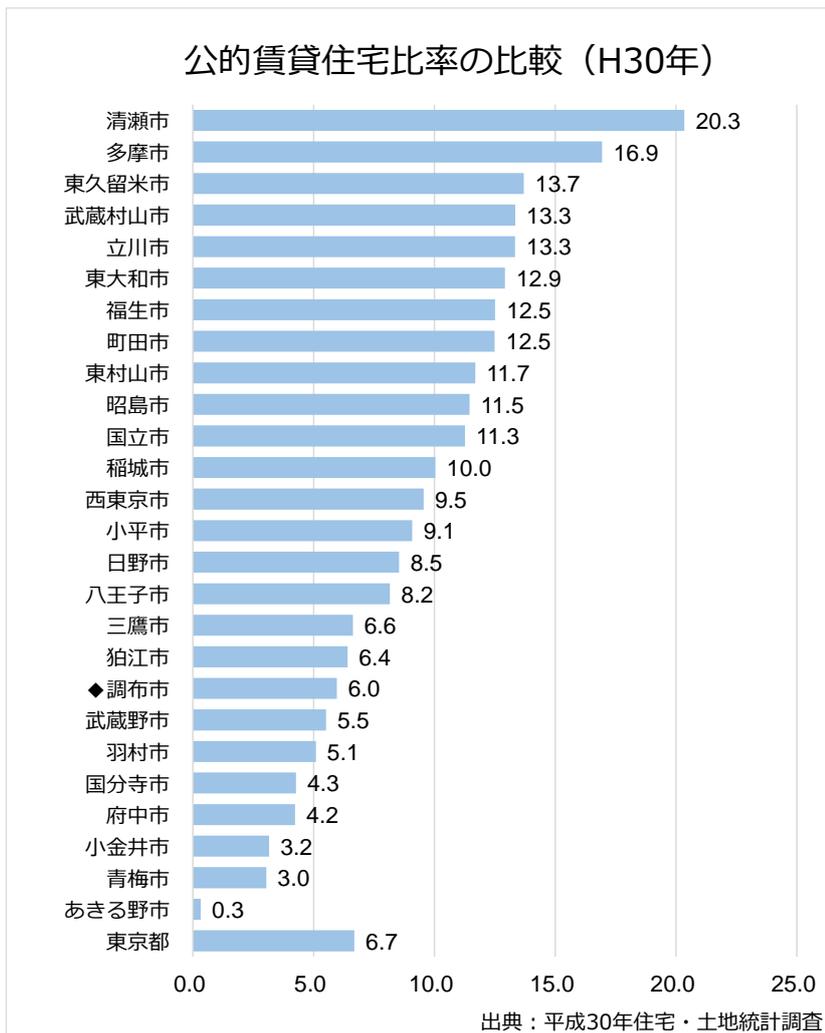
## ■公的賃貸住宅戸数の推移

市内の公的賃貸住宅の戸数は令和元年時点で8,417戸となっている。



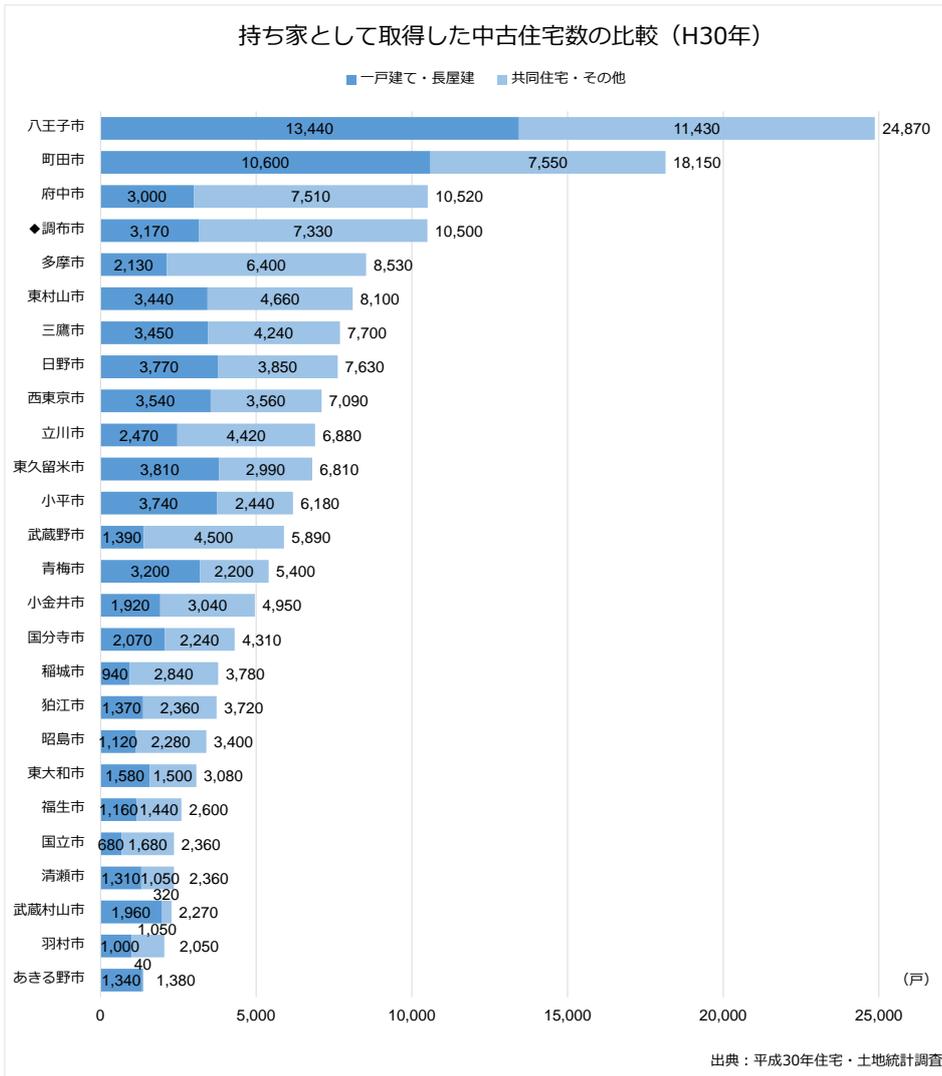
## ■公的賃貸住宅比率の比較

公的賃貸住宅が全住宅に占める比率は6.0%で、都内26市では8番目に低い。



## ■持ち家として取得した中古住宅数の比較

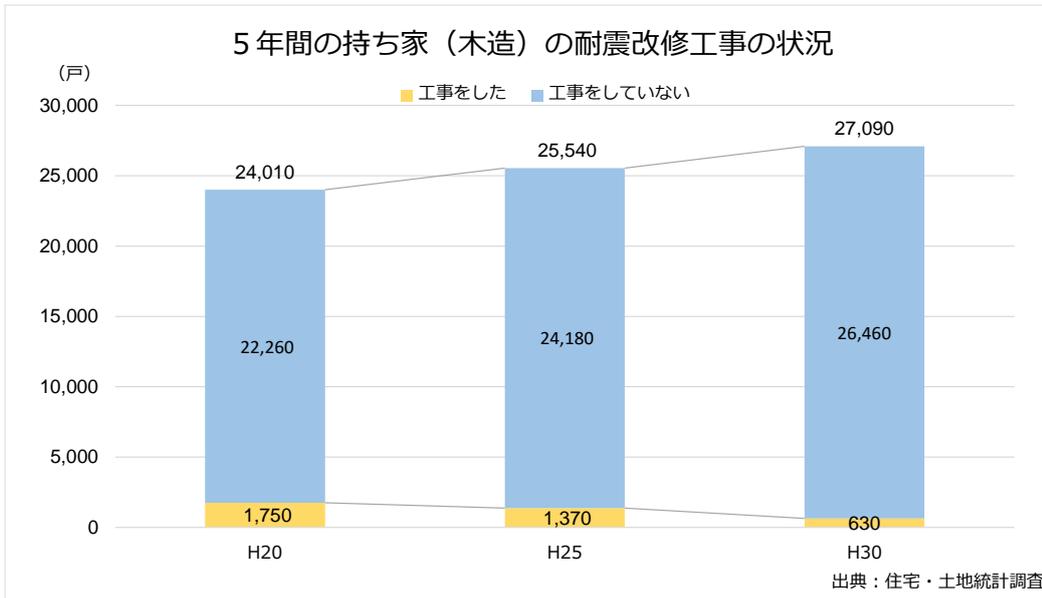
都内 26 市でも持ち家として取得された中古住宅数が多い。



#### 4頁「(1) 社会環境の変化からの課題」関連データ

##### ■耐震改修の状況

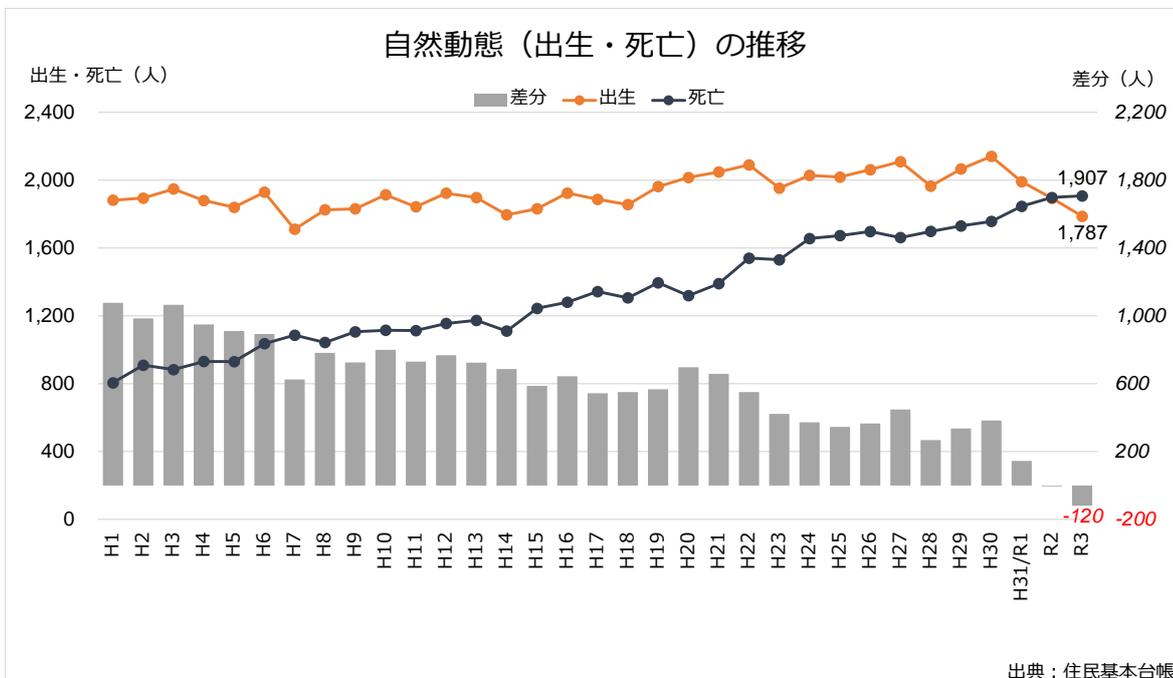
平成 25～30 年で木造の持ち家で耐震改修を実施したのは 630 戸となっている。



#### 4頁「(2) 居住者・コミュニティからの課題」関連データ

##### ■自然動態の推移

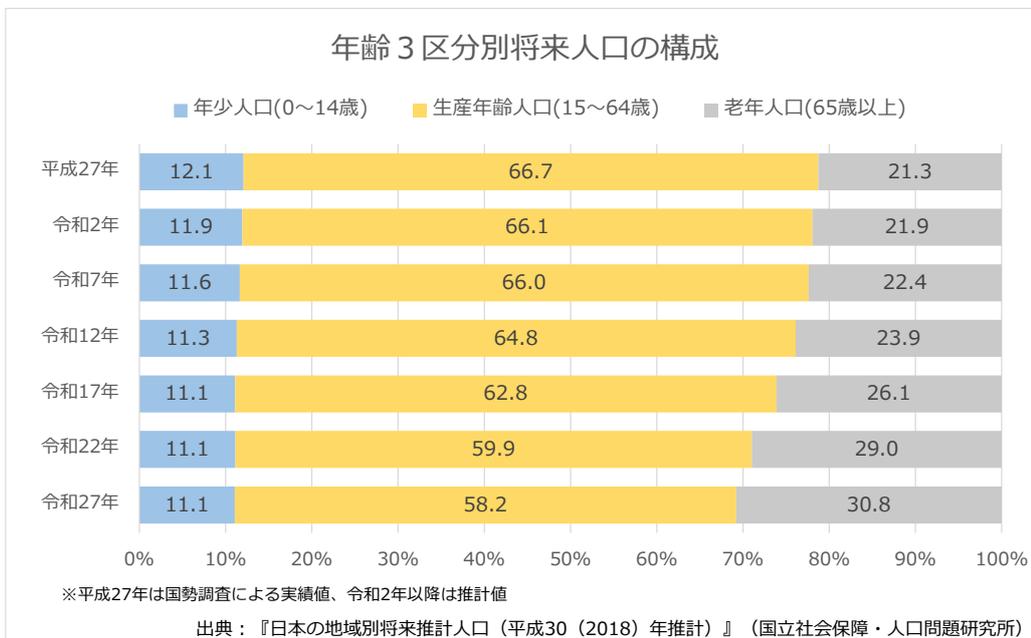
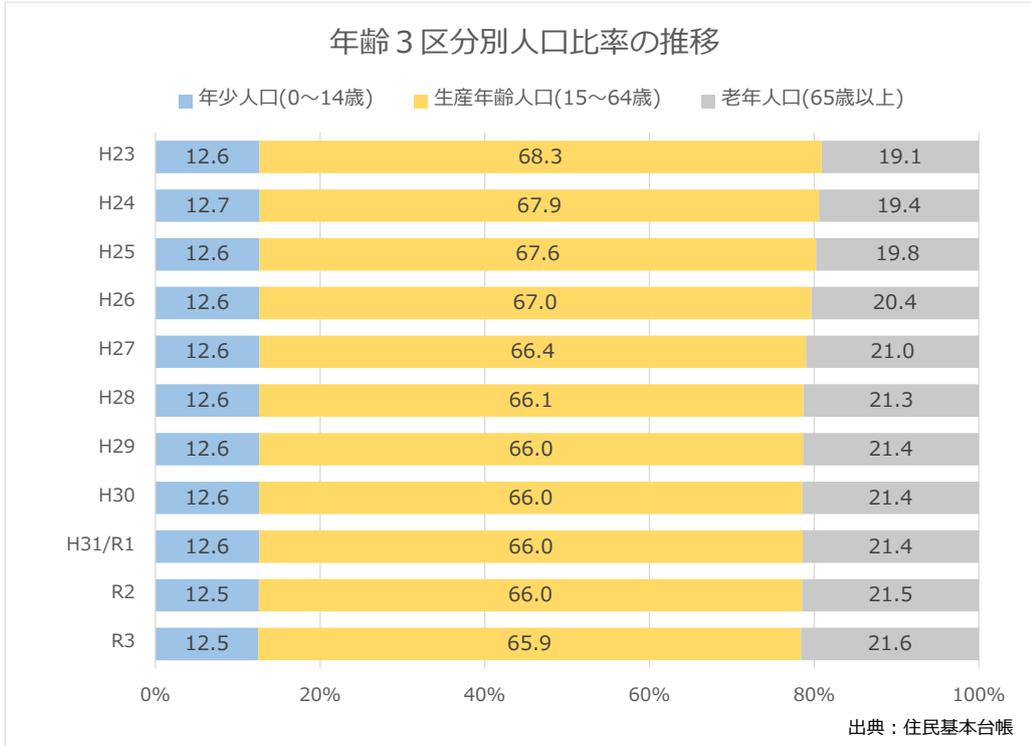
死亡者数は年々増加する傾向にある一方、出生数は平成 30 年以降減少する傾向にある。



## ■年齢3区分別人口比率の推移

65歳以上の人口比率は令和3年時点では21.6%で、年々増加する傾向にある。

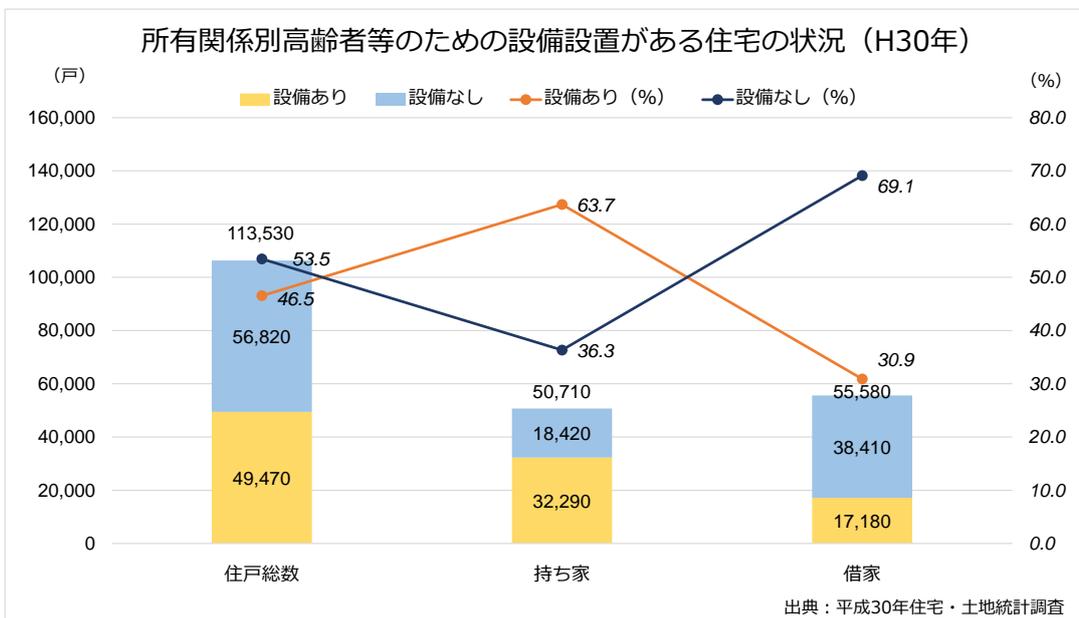
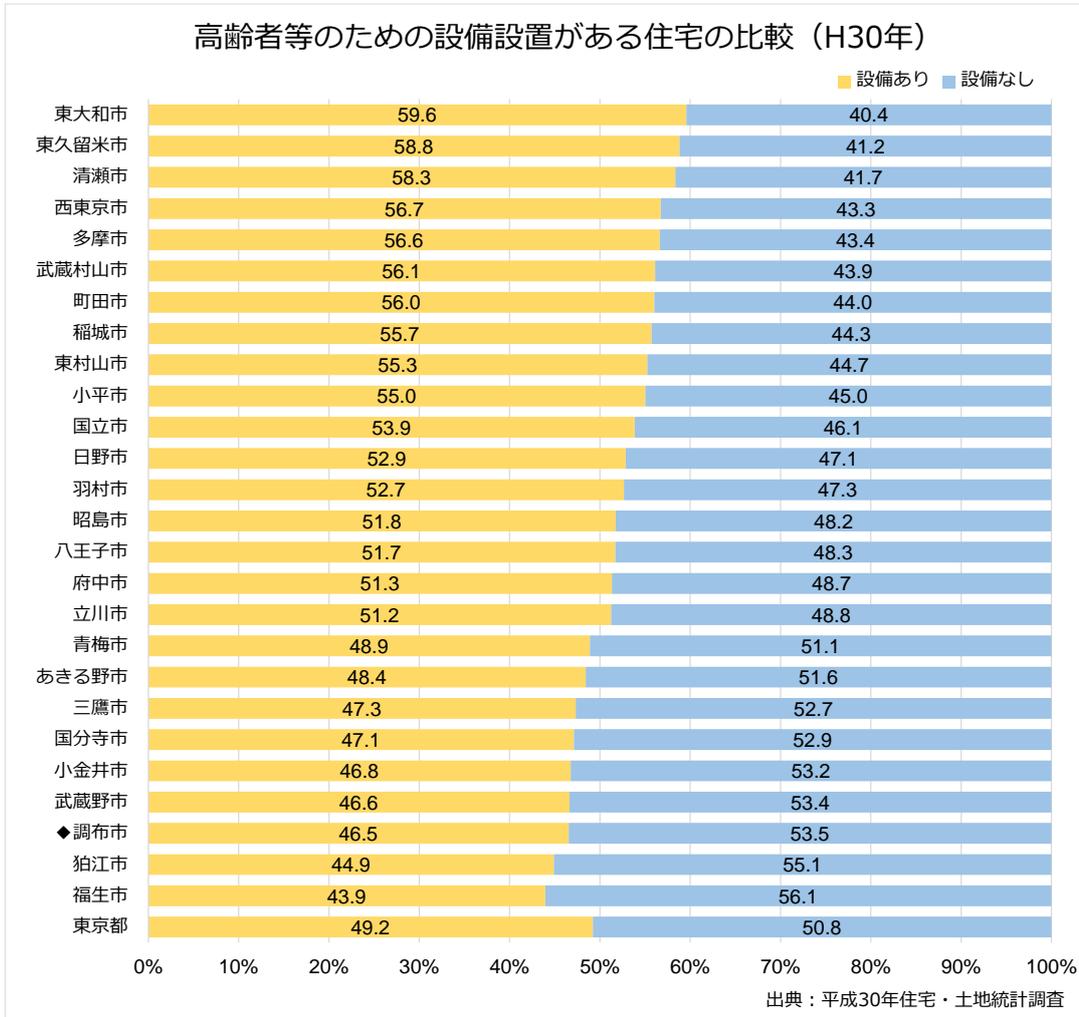
国立社会保障・人口問題研究所の平成30年の推計によると、令和27年には65歳以上人口比率が30%を超える。



## ■高齢者等の設備設置がある住宅の状況

高齢者等のための設備設置がある住宅の比率は平成30年時点で46.5%で、都内26市では福生市、狛江市に次いで低い水準となっている。

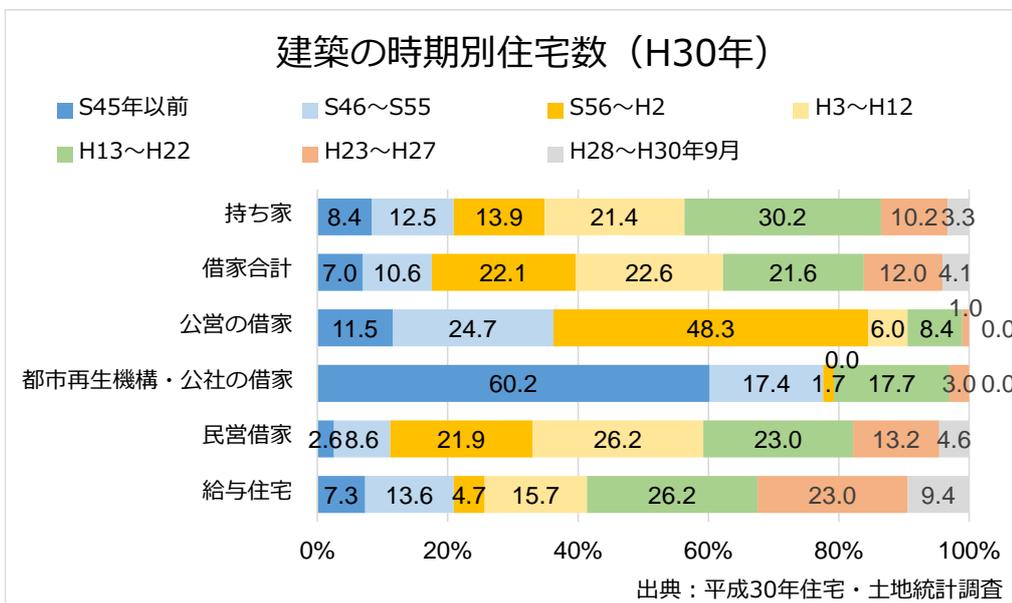
住宅の所有関係別にみると、設備のある住宅の比率は持ち家で63.7%と高い一方、借家では30.9%と低い。



5頁「(2) 居住者・コミュニティからの課題」関連データ

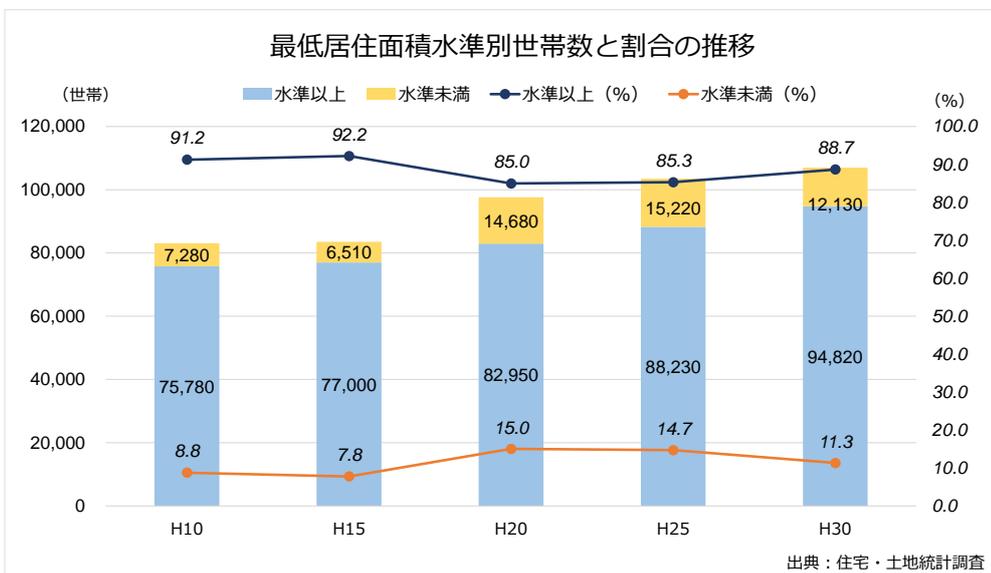
■建築時期別住宅数

都市再生機構・公社の借家では昭和45年以前に建てられた住宅が全体の60%以上となっている。



■最低居住面積水準別の世帯数

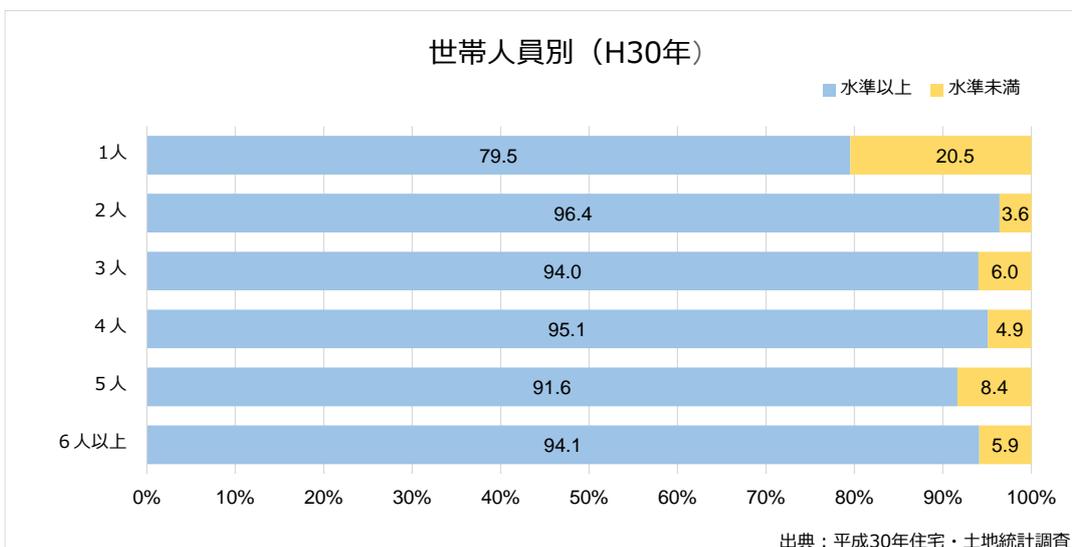
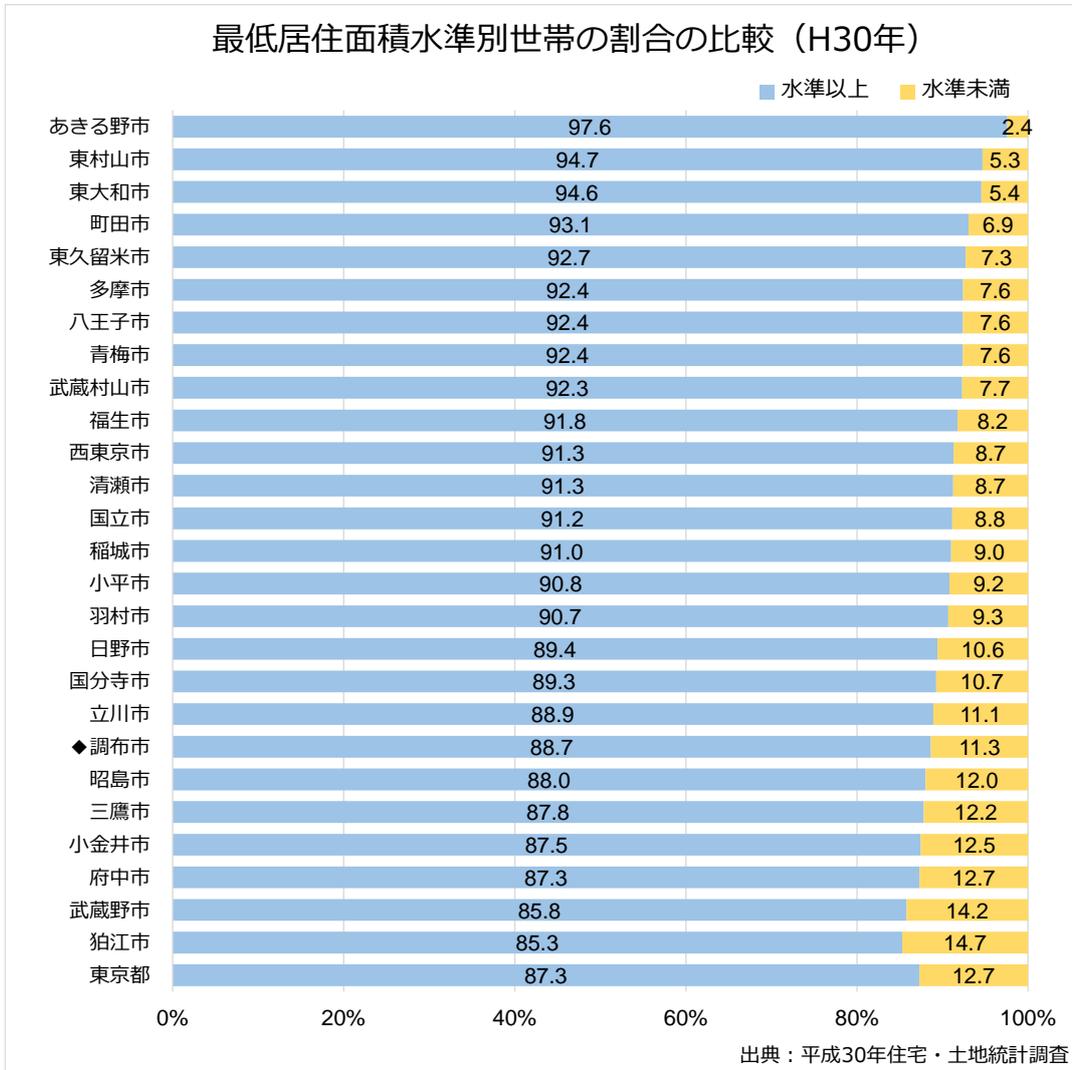
最低居住面積水準未達の住宅比率は平成30年では11.3%で、平成20年以降低下傾向にある。



## ■最低居住面積水準別比率の比較

調布市の最低居住面積水準未達世帯の住宅に暮らす世帯数比率は平成30年時点で11.3%と、都内26では7番目に高い状況にある。

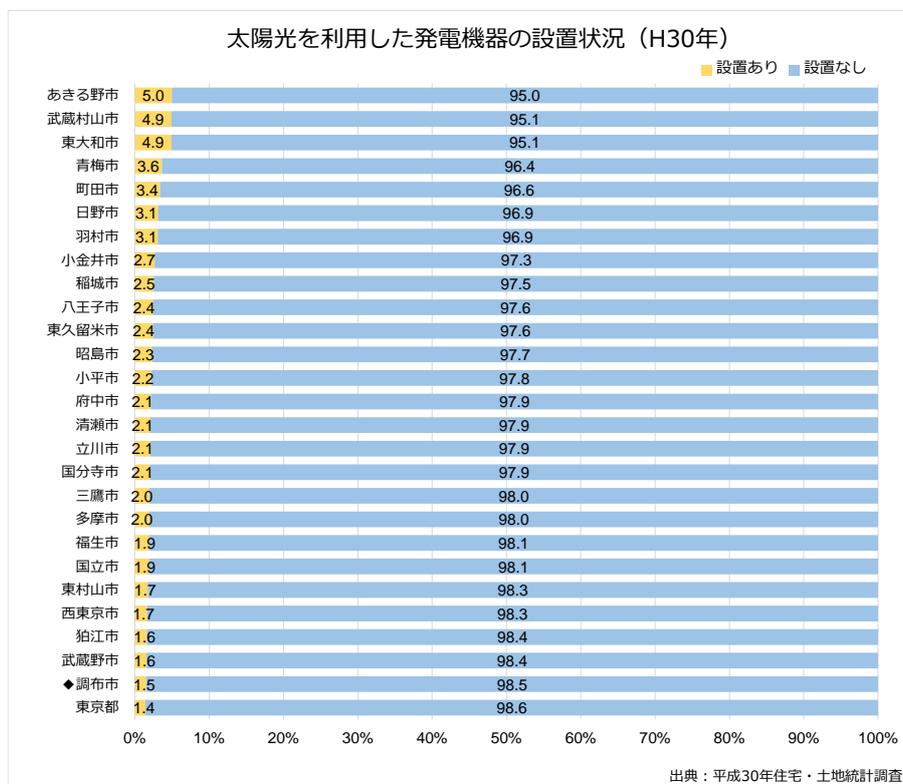
世帯人員別にみると、単身世帯では最低居住面積水準未達の比率が20.5%と高い。



## 5頁「(3) 住宅ストック・産業からの課題」関連データ

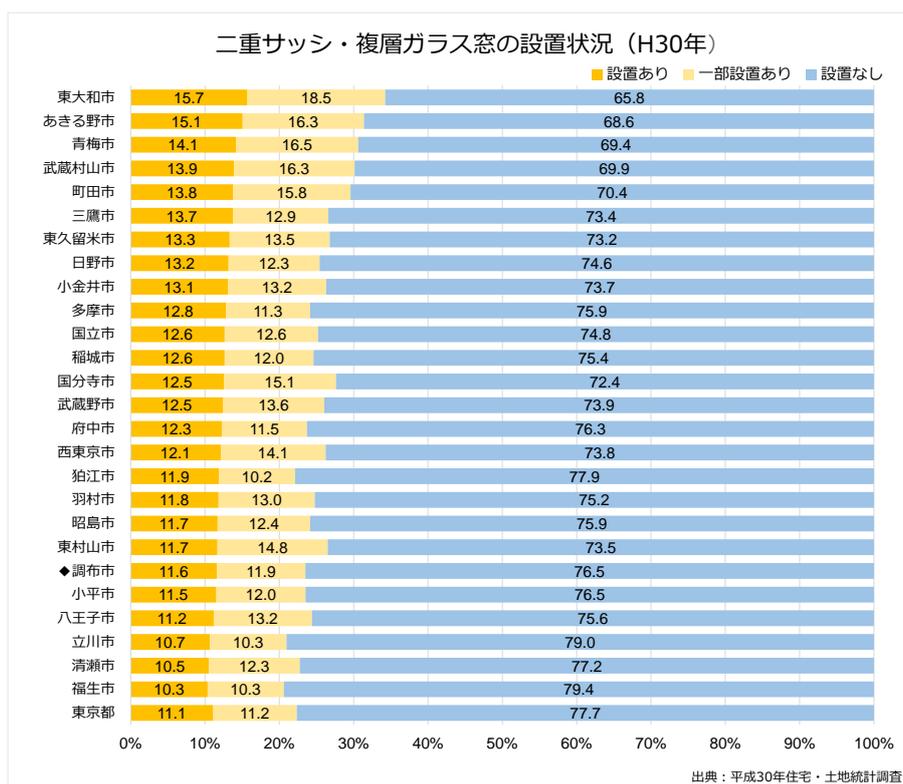
### ■太陽光発電機器の設置状況

太陽光発電機器の設置率は平成30年時点で1.5%と、都内26市で最も低い。



### ■二重サッシ・複層ガラス窓の設置状況

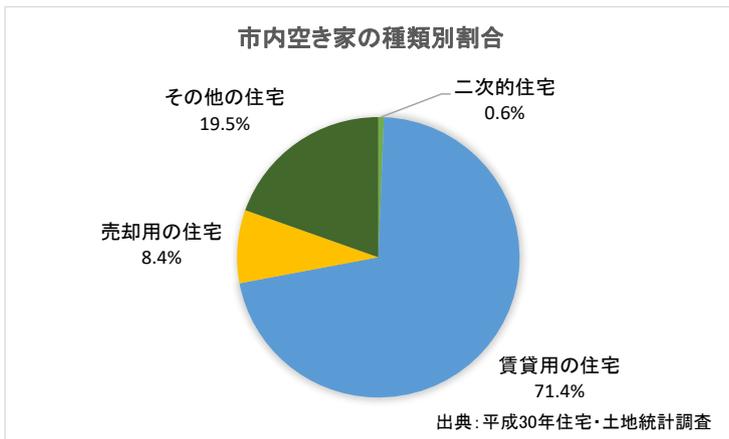
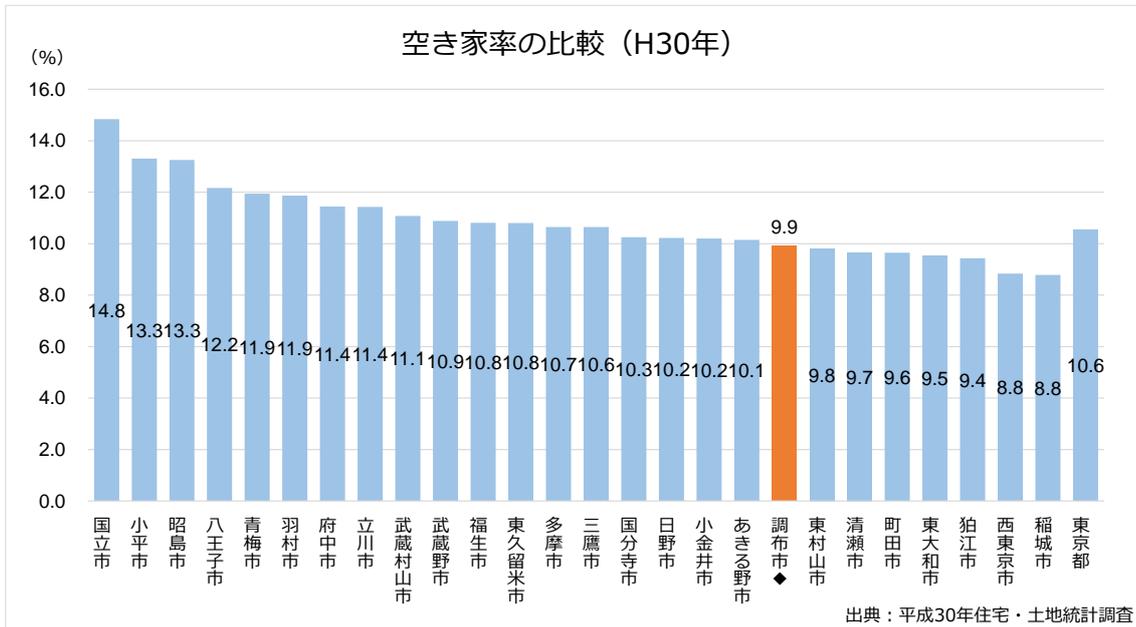
二重サッシ・複層ガラス窓の設置率は平成30年時点で「設置あり」が11.6%、「一部設置あり」が11.9%と、都内26市でも低位にある。



## ■空き率の比較

平成30年時点での空き家率は9.9%で、都内26市でも8番目に低い。

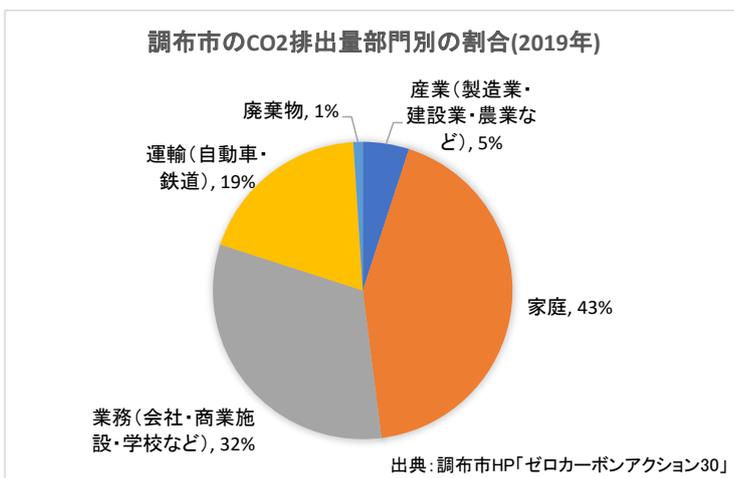
空き家の種類では賃貸用が71.4%、売却用が8.4%で、79.8%は住宅市場に出ている。



## 39 頁「基本方針6 環境にやさしく豊かな住環境づくり」関連データ

### ■市内のCO<sub>2</sub>排出量部門別割合(2019年)

市内のCO<sub>2</sub>排出量の43%は家庭からであり、家庭と業務で全体の75%を占めている。



## 2. マンション管理の適正化に関する指針（国の指針）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号。以下「法」という。）第三条第一項の規定に基づき、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を定めたので、同条第四項の規定に基づき、公表する。

国土交通省告示第1286号  
令和3年9月28日  
国土交通大臣 赤羽 一嘉

### 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

我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっており、国民の一割以上が居住していると推計される。

その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に対する意識の相違、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、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増大していくものと見込まれるが、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者等自らの居住環境の低下のみならず、外壁等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。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政はマンションの管理状況、建物・設備の老朽化や区分所有者等の高齢化の状況等を踏まえてマンションの管理の適正化の推進のための施策を講じていく必要がある。

この基本的な方針は、このような認識の下に、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な事項を定めるものである。

#### 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、相互に連携して取組を進める必要がある。

##### 1 管理組合及び区分所有者の役割

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまでマンションの区分所有者等で構成される管理組合である。法第五条第一項においても、管理組合は、マンション管理適正化指針及び都

道府県等マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めなければならないとされている。マンションストックの高経年化が進む中、これらを可能な限り長く活用するよう努めることが重要であり、管理組合は、自らの責任を自覚し、必要に応じて専門家の支援も得ながら、適切に管理を行うとともに、国及び地方公共団体が講じる施策に協力するよう努める必要がある。

マンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割及び修繕の必要性を十分認識して、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必要がある。

## 2 国の役割

国は、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図るためにマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、マンション管理士制度及びマンション管理業の登録制度の適切な運用を図るほか、マンションの実態調査の実施、「マンション標準管理規約」及び各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知、マンションの管理の適正化の推進に係る財政上の措置、リバースモーゲージの活用等による大規模修繕等のための資金調達手段の確保、マンション管理士等の専門家の育成等によって、管理組合や地方公共団体のマンションの管理の適正化及びその推進に係る取組を支援していく必要がある。

また、国は、マンションの長寿命化に係る先進的な事例の収集・普及等に取り組むとともに、管理組合等からの求めに応じ、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な情報提供等に努める必要がある。

## 3 地方公共団体の役割

地方公共団体は、区域内のマンションの管理状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化の推進に関する施策を講じていくよう努める必要がある。

このため、区域内のマンションの実態把握を進めるとともに、法第三条の二に基づくマンション管理適正化推進計画を作成し、施策の方向性等を明らかにして法第三章に基づく管理計画認定制度を適切に運用することで、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備を図っていくことが望ましい。

その際、特に必要がある場合には、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンションの管理に関する知識や経験を生かして活動等を行うNPO法人（以下「NPO法人」という。）等の関係者に対し、調査に必要な協力を求めることも検討し、これらの関係者と連携を図りながら、効果的に施策を進めることが望ましい。

さらに、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るとともに、管理組合等からの求めに応じ、必要な情報提供等に努める必要がある。

なお、管理が適正に行われていないマンションに対しては、マンション管理適正化指針等に即し、必要に応じて法第五条の二に基づく助言、指導等を行うとともに、専門家を派遣するなど能動的に関与していくことが重要である。

#### 4 マンション管理士及びマンション管理業者等の役割

マンションの管理には専門的知識を要することが多いため、マンション管理士には、管理組合等からの相談に応じ、助言等の支援を適切に行うことが求められており、誠実にその業務を行う必要がある。また、マンション管理業者においても、管理組合から管理事務の委託を受けた場合には、誠実にその業務を行う必要がある。

さらに、マンション管理士及びマンション管理業者は、地方公共団体等からの求めに応じ、必要な協力をするよう努める必要がある。

また、分譲会社は、管理組合の立ち上げや運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案について適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める必要がある。

#### 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

マンションの適切な管理のためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となることから、国においては、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）に基づく住生活基本計画（全国計画）において、二十五年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合を目標として掲げている。

地方公共団体においては、国が掲げる目標を参考にしつつ、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も考慮し、区域内のマンションの状況を把握し、地域の実情に応じた適切な目標を設定することが望ましい。

#### 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

本マンション管理適正化指針は、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示すとともに、地方公共団体が法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準を別紙二に示すものである。

##### 1 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすべきである。

- (1)マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、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、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。

- (2)管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、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必要がある。
- (3)マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- (4)さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。

## 2 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

### (1)管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

### (2)管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要がある。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要である。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要である。

### (3)共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要である。

#### (4)管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要がある。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

#### (5)長期修繕計画の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要がある。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要である。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

#### (6)発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要があるが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

#### (7)良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要である。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の

判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要がある。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

#### (8)その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要がある。

### 3 マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要である。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要がある。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要である。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要である。

### 4 マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り。）をもって管理委託契約を締結することが重要である。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要がある。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を

活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要がある。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要がある。

#### 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

日常のマンションの管理を適正に行い、そのストックを有効に活用していくことは重要だが、一方で、修繕や耐震改修等のみでは良好な居住環境の確保や地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊その他の被害からの生命、身体及び財産の保護が困難な場合には、マンションの建替え等を円滑に行い、より長期の耐用性能を確保するとともに、良好な居住環境や地震に対する安全性等の向上を実現することが重要である。

マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号）では、地震に対する安全性が不足しているマンションや外壁等の剥落により周囲に危害を生ずるおそれのあるマンション等を、建替え時の容積率特例やマンション敷地売却事業及び団地型マンションにおける敷地分割事業の対象とし、また、バリアフリー性能が不足しているマンション等を含めて建替え時の容積率特例の対象としている。

マンションが建設後相当の期間が経過した場合等に、修繕等のほか、これらの特例を活用した建替え等を含め、どのような措置をとるべきか、様々な区分所有者等間の意向を調整し、合意形成を図っておくことが重要である。管理組合においては、区分所有者等の連絡先等を把握しておき、必要に応じて外部の専門家を活用しつつ、適切に集会を開催して検討を重ね、長期修繕計画において建替え等の時期を明記しておくこと等が重要である。

#### 五 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基本的な事項

マンションの管理の適正化を推進するためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、国及び地方公共団体は、マンションの実態の調査及び把握に努め、必要な情報提供等について、その充実を図ることが重要である。

国においては、法及びマンション管理適正化指針の内容の周知を行うほか、「マンション標準管理規約」や各種ガイドライン・マニュアルの策定や適時適切な見直しとその周知を行っていく必要がある。

また、国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士、NPO法人等の関係者が相互に連携をとり、管理組合等の相談に応じられるネットワークを整備することが重要である。

地方公共団体においては、必要に応じてマンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の実情に精通したマンションの区分所有者等から信頼される者、NPO法人等の協力を得て、セミナーの開催やマンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

これらのほか、国、地方公共団体、関係機関等は、管理計画認定制度の周知等を通じて、これから

管理組合の一員たる区分所有者等としてマンションの管理に携わることとなるマンションを購入しようとする者に対しても、マンションの管理の重要性を認識させるように取り組むことも重要である。

## 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在するが、中でも大都市圏への集中が見られ、建設後相当の期間が経過し、管理上の課題が顕在化しているものも多い。また、大都市以外でも、都市近郊の観光地等で主に別荘として利用される、いわゆるリゾートマンションを多く有する地域もある。

地方公共団体は、このように各地域で異なるマンションの状況等を踏まえつつ、法及び本基本方針に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）（市町村にあっては住生活基本計画（全国計画）（令和三年三月十九日閣議決定）第4（4）に基づく市町村計画を含む。以下同じ。）と調和を図るほか、マンションの管理の適正化の推進に関する施策の担当部局と福祉関連部局、防災関連部局、まちづくり関連部局、空き家対策関連部局、地方住宅供給公社等と連携し、マンション管理適正化推進計画を策定することが望ましい。

### 1 マンションの管理の適正化に関する目標

区域内のマンションの状況に応じ、二十五年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合等、明確な目標を設定し、その進捗を踏まえ、施策に反映させていくことが望ましい。

### 2 マンションの管理の状況を把握するために講じる措置に関する事項

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、大規模団地や長屋型のマンション等も含めた区域内のマンションストックの状況を把握した上で、マンションの管理の実態について把握することが重要であり、登記情報等に基づくマンションの所在地の把握、管理組合へのアンケート調査等の実態調査、条例による届出制度の実施等、地域の状況に応じた措置を位置づけることが考えられる。

なお、マンションの管理の実態の把握については、規模や築年数等に応じ、対象を絞って行うことも考えられる。

### 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

地域の実情に応じてニーズを踏まえつつ、適切な施策を行っていくことが重要であり、管理組合向けのセミナーの開催、相談窓口の設置、マンション管理士等の専門家の派遣、長期修繕計画の作成等に必要な取組に対する財政支援等を位置づけることが考えられる。

また、きめ細やかな施策を推進するため、地方公共団体、地域の実情に精通したマンション管理士等の専門家、マンション管理業者等の事業者、管理組合の代表者、NPO法人等で協議会を設置することも考えられる。

このほか、必要に応じ、地方住宅供給公社によるマンションの修繕その他の管理に関する事業を定めることが考えられる。この場合において、地方住宅供給公社は、当該都道府県等の区域内において、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、管理組合の委託により、当該事業を行うことができる。

#### 4 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（都道府県等マンション管理適正化指針）に関する事項

法第五条第一項に基づき、管理組合は、マンション管理適正化指針のほか、都道府県等マンション管理適正化指針にも留意してマンションを適正に管理するよう努めることとなるほか、都道府県等マンション管理適正化指針は、法第五条の二に基づく助言、指導等の基準や、法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準ともなり得るものである。

マンション管理適正化指針と同様のものとすることも差し支えないが、必要に応じ、例えば、浸水が想定される区域においては適切な防災対策を講じていることなど地域の実情を踏まえたマンションの管理に求められる観点や水準を定めることが望ましい。

#### 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

マンションの管理の適正化の推進を図るためには、必要な情報提供、技術的支援等が不可欠であることから、マンション管理適正化推進センターやマンション管理士会、NPO法人等と連携したセミナーの開催、相談窓口の設置、専門家の派遣や、これらの取組を広く周知することを位置づけることなどが考えられる。

#### 6 計画期間

地域のマンションの築年数の推移や、人口動態等の将来予測を踏まえて、適切な計画期間を設定することが望ましいが、例えば、住生活基本計画（都道府県計画）が、計画期間を十年とし、五年毎に見直しを行っている場合にはこれと整合を図ることなどが考えられる。

#### 7 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

管理計画認定制度の運用にあたって、例えば、法第五条の十三に基づく指定認定事務支援法人を活用する場合にはその旨等を定めることが考えられる。

このほか、地域の実情に応じて取り組む独自の施策を積極的に位置づけることが望ましい。

### 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

#### 1 マンション管理士制度の一層の普及促進

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度がより一層広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

#### 2 管理計画認定制度の適切な運用

管理計画認定制度の活用によって、マンションの管理水準の維持向上と管理状況が市場において評価される環境整備が図られることが期待されることから、同制度を運用する地方公共団体においては、その積極的な周知を図るなど適切に運用していくことが重要である。

また、国においては、既存マンションが対象となる管理計画認定制度に加え、マンションの適切な管理を担保するためには分譲時点から適切な管理を確保することが重要であることから、新築分譲マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みについても、マンション管理適正化推進センターと連携しながら、必要な施策を講じていく必要がある。

なお、地方公共団体は、指定認定事務支援法人に、認定に係る調査に関する事務を委託することも可能であり、必要に応じてこれを活用するとともに、指定認定事務支援法人は個人情報等も扱う可能性があることや利益相反も想定されることに鑑み、委託する際は適切に監督を行う必要がある。

### 3 都道府県と市町村との連携

法において、都道府県は町村の区域内に係るマンション管理適正化推進行政事務を行うこととされているが、市区町村と連携を図り、必要に応じて市区の区域を含めて施策を講じていくことが重要である。

また、町村が地域のマンションの詳細な実情を把握していることも想定されることから、都道府県と町村においては、連絡体制を確立し、密に連携をとる必要がある。

なお、法第百四条の二に基づき、町村がマンション管理適正化推進行政事務を行う場合には、都道府県と適切に協議を行い、必要な引継ぎを確実に受けるほか、その旨を公示等で周知するなど同事務の実施に遺漏のないようにする必要がある。

### 4 修繕等が適切に行われていないマンションに対する措置

法第五条の二において、都道府県等は管理組合の管理者等に対してマンションの管理の適正化を図るために必要な助言、指導及び勧告を行うことができることとされているが、助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられる。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションがそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害な状態となる恐れがあると認められるに至ったなどの場合には、建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）に基づき、特定行政庁である地方公共団体が改善の命令等の強制力を伴う措置を講じることも考えられる。

### 5 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報の非対称性が存在する機会が多いことから、国は、管理組合に対する様々な工事発注の方法の周知や修繕工事の実態に関する情報発信、関係機関とも連携した相談体制の強化等を通じて、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化が図られるよう、必要な取組を行う必要がある。

### 6 ICT化の推進

国は、WEB会議システム等を活用した合意形成の効率化や、ドローンを活用した外壁の現況調査等、モデル的な取組に対して支援することにより、ICTを活用したマンションの管理の適正化を推進していく必要がある。

また、法第七十二条第六項及び第七十三条第三項では、管理組合の負担軽減及びマンション管理業

者の生産性向上の観点から、重要事項説明時や契約成立時の書面交付について、ITを活用した電磁的記録による交付が可能である旨定められている。併せて、通常、対面で行われる重要事項の説明等についても、ITを活用した説明が可能であり、これらについてマンション管理業者の団体等を通じて広く周知していくことが重要である。

#### 別紙一 法第五条の二に基づく助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安

法第五条の二に基づき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。

なお、個別の事案に応じて以下の事項以外の事項についても、基本方針三のマンション管理適正化指針や基本方針六四の都道府県等マンション管理適正化指針に即し、必要な助言及び指導を行うことは差し支えない。

##### 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

#### 別紙二 法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準

法第五条の四に基づく管理計画の認定の基準は、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)集会が年一回以上開催されていること

##### 2 管理規約

- (1)管理規約が作成されていること
- (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三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること

#### 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

- (1)長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、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にて決議されていること
- (2)長期修繕計画の作成または見直しが七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、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二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

#### 5 その他

- (1)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、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること
- (2)都道府県等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こと

#### 附則

- 1 この告示は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和二年法律第六十二号）の施行の日から施行する。
- 2 マンションの管理の適正化に関する指針（平成十三年国土交通省告示第千二百八十八号）は廃止する。

### 3. 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針等

#### (1) 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

##### 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

###### 第1章 総則

###### 第1 制定の趣旨

この指針は、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。）第4条第2項の規定に基づき定めるものであって、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るため、マンションの管理の主体である管理組合が、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者による条例第6条から第8条までの規定の趣旨を踏まえた協力並びにその他のマンションに関わる者の協力の下、行政の助言や支援を受けながら、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ある。

###### 第2 用語の定義

この指針における用語の意義は、条例及び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施行規則（令和元年東京都規則第74号。以下「規則」という。）の例による。

- 2 この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。
- (1) 理事 管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務を担当するものをいう。
  - (2) 監事 管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告するものをいう。
  - (3) 役員 理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）及び監事をいう。
  - (4) 理事会 理事により構成される管理組合の業務の執行機関をいう。

###### 第3 実施の主体

管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動に際し、この指針に示す事項に取り組むよう努める。

###### 第2章 管理不全を予防するための必須事項

###### 第4 管理組合の運営体制の整備

マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が、マンションの管理の主体として、管理組合の運営を適正に

行うことが必要である。

- 2 管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら、区分所有者等の合意に基づいて行うことが必要である。
- 3 管理組合は、自ら主体的に継続的な活動を行っていくために、次に掲げる事項について取り組むことが重要である。
  - (1) 居住実態に即した管理規約を保持していること。
  - (2) 適切な理事会運営を担保する細則を定めていること(ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときを除く。)
  - (3) 事故や自然災害等に対応できる体制を整えていること。
  - (4) 居住者間の良好なコミュニティの形成に取り組むこと。
- 4 マンション管理には、専門的な知識も必要となることから、マンション管理業者への委託、マンション管理士等の専門家の効果的な活用について検討するとともに、行政の助言や支援を受けることも考えられる。

## 第5 管理者等

区分所有者等は、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第25条に規定する管理者(区分所有法第49条第1項に規定する管理組合法人の理事を除く。)を選任することが必要である。

- 2 管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように法令等を遵守し、区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

## 第6 管理規約

管理組合は、マンション管理の最高自治規範である管理規約やこれに基づく細則(以下「管理規約等」という。)が、居住者の行動規範(住まい方のルール)として遵守され、マンションを取り巻く社会環境の変化等に即したものとなるよう、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

- (1) 居住実態を踏まえた自主的な管理規約等とすること。そのため、管理規約等の点検に努め、法令等や標準管理規約(平成29年8月29日付国土動指第27号・国住マ第33号等)の改正等のマンション管理を巡る状況の変化が生じた場合や不衡平な規定の存在が明らかになった場合等において、必要に応じて管理規約等を改正すること。
- (2) 専有部分及び共用部分の使用法並びに理事会の運営等に関し、必要に応じ細則を設けること。
- (3) 管理規約等の原本を保管し、保管場所を掲示するとともに、改正理由等を時系列に整理しておくこと。

- (4) 管理規約等が遵守されるよう、広報活動、コミュニティ活動等による継続的な取組を行うこと。
- (5) 区分所有権の移転等に際し、区分所有者等又は区分所有者等からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等の利害関係人から、管理規約や総会議事録、会計帳簿、長期修繕計画書等の管理組合の財務・管理に関する情報の開示を求められた場合の開示する情報の範囲や方法について定めておくこと。
- (6) 管理規約等の違反者への対応を定めておくこと。

## 第7 総会の開催等

管理組合は、総会が管理組合の最高意思決定機関であることを踏まえ、区分所有者等全員による議決権の行使や総会運営の透明性の確保に向けて、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

- (1) 少なくとも年1回、総会を開催すること。
  - (2) 緊急を要する場合を除き、総会の開催の通知に先立ち、開催予定日が明らかになり次第、掲示板等で開催の予定日時を周知すること。
  - (3) 重要な案件について、事前説明会、アンケート等による意見聴取に努めること。
  - (4) 総会の開催の通知に当たっては、出席・欠席の確認書のほか、議案に係る議決権行使書及び委任状を添付すること。
  - (5) 総会の終了後、早期に議事の内容について整理・確認し、議事録を作成すること。
  - (6) 総会の議事録は、適宜戸別配布を行うとともに整理・保管し、区分所有者等又は利害関係人からの書面による請求に対し随時閲覧できる状態にするなど、情報の透明化及び共有化を図ること。
- 2 管理組合は、円滑な組合活動を行うため、次に掲げる事項について取り組むことが重要である。ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときは、(2)及び(3)の限りでない。

- (1) 管理組合は、総会の決議により役員を選任すること。また、選任された役員は、それぞれの職務を誠実に行うこと。
- (2) 管理組合の業務執行を決定するため、理事会を置くこと。
- (3) 管理組合は、少なくとも2か月に1回定期的に理事会を開催すること。  
その運営に当たり、安定性、公正性及び自立性を確保するため、基本的な事項を管理規約に、管理規約に定めのない事項及び補足する事項を細則に定めること。
- (4) 管理規約には、管理組合の役員に関して定めること。定める事項の例としては、役員の資格、欠格条項、利益相反取引の防止、役員を選任方法、役員の任期と管理運営の継続性を確保していくための措置、役員に欠員が生じた場合の措置、理事の職務、監事の職務及び理事会への関与（ただし、理事会を設けない場合を除く。）が挙げられる。

## 第8 管理費

管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理費として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定め、適切に使用することが必要である。

## 第9 修繕積立金

管理組合は、マンションの維持保全の実態に応じ、修繕積立金として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めることが必要である。

また、修繕積立金は、管理費とは区分して経理することが必要である。

- 2 修繕積立金の設定に当たっては、特に、経年による劣化に対応するため、長期修繕計画に定められている修繕工事を実施できるよう、必要な金額を積み立てておくことが重要である。

なお、長期修繕計画の見直しに合わせて、必要に応じて積立方式等の資金計画を見直すことが重要である。

## 第10 修繕の計画的な実施

管理組合は、計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応じて最適な実施方法等を検討の上、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公正かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。

- (1) 計画的な修繕工事の実施に向けた専門委員会の設置
- (2) 計画的な修繕工事の実施体制
- (3) 計画的な修繕工事の内容・仕様
- (4) 計画的な修繕工事を実施する業者の選定方法
- (5) 計画的な修繕工事に要する費用の調達方法
- (6) 計画的な修繕工事に関する履歴の保管方法
- (7) 長期修繕計画への反映

### 第3章 適正な管理を行う上で重要な項目

## 第11 長期修繕計画

管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全を図るため、建物・設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行うことが重要である。

## 第12 出納・会計処理

管理組合は、適正な資金管理、公平な負担と使途の透明性の確保を図るため、次に掲げる事項に関する規定を細則に定めることが重要である。

- (1) 出納・会計に係る処理基準及び管理費の具体的な支出内訳
- (2) 修繕積立金の運用方法
- (3) 会計処理及び財産状況の監査の方法

#### 第13 滞納防止・滞納処理

管理組合は、管理規約等にあらかじめ滞納者に対する措置を定め、区分所有者等に対し周知しておくとともに、滞納が発生した場合は、滞納管理費等に消滅時効があることも踏まえて、迅速に取り組むことが重要である。

#### 第14 区分所有者等の名簿

管理組合は、区分所有者等への平常時における連絡に加え、火災、地震、風水害等、緊急時の迅速な対応を行うため、次に掲げるものを常備するとともに、(1)及び(2)の名簿は常に最新の情報に更新しておくことが重要である。

- (1) 区分所有者等名簿(非居住者を含む。)
- (2) 居住者名簿及び避難行動要支援者名簿
- (3) 名簿の取扱いに関する規程

#### 第15 耐震化対策

管理組合は、建築確認済証の交付年月日が昭和56年5月31日以前の建物については、耐震性が不足している可能性があるため、マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成に向け、区分所有者等に対して、その重要性について説明し、次に掲げる事項に留意しながら、耐震化対策に取り組むことが重要である。

- (1) 専門委員会の設置や専門家の活用等、計画的な実施に向けた検討体制を確保すること。
- (2) 耐震診断、耐震設計及び耐震補強工事に係る費用負担その他住戸への影響等について、区分所有者等の理解を十分に得ること。
- (3) 構造面における耐震化対策だけにとどまらず、設備に関する耐震対策も行うなど、総合的な視点で耐震化を進めること。
- (4) 耐震診断の結果、耐震性が不足しているにもかかわらず、早期に耐震補強工事を実施することが難しい場合は、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること。

#### 第16 マンションに関する情報等の保管

管理組合は、マンション管理者と連携を図りつつ、次に掲げるものについて、主体的に情報を整備し、保管するよう取り組むことが重要である。

- (1) 管理規約、細則、総会議事録、理事会議事録、長期修繕計画、設計図書及び修繕等の履歴情報等の書類

- (2) 会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿その他帳票類
- (3) 管理組合の財務・管理に関する情報
- (4) マンション共用部分の点検や調査・診断等を行った時に作成・提供される書類等
- (5) 専有部分の修繕等に関する工事の書類等

#### 第4章 マンションの社会的機能を向上する取組

##### 第17 防災対策

管理組合は、火災、地震、風水害等に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが望ましい。

- (1) 総会や理事会で意思決定ができない場合や緊急に専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備
- (2) 自主防災組織の設置
- (3) 防災マニュアルの作成
- (4) 屋内の避難場所の確保
- (5) 防災用備蓄倉庫の設置
- (6) 地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理
- (7) 飲料水及び非常用食糧の確保等
- (8) 避難行動要支援者の把握
- (9) 防災訓練の実施
- (10) 火災・地震保険の加入

##### 第18 住環境の維持

マンションにおける快適で安全な住生活を維持し、また向上させていくためには、防犯や防災、衛生、景観等、良好な住環境を維持していくことが重要であることから、管理組合は、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

- (1) 良好な住環境の維持のために必要なルールの整備すること。
- (2) 防犯性の高いマンションとするため、居住者の安全を確保する対策の充実を図ること。
- (3) バリアフリーの観点から共用部分の維持管理・点検の仕組みを整えること。
- (4) 法令等による緑化や駐車場附置等の基準を遵守するため、外構の維持管理・点検を行うこと。
- (5) 省エネルギーの観点から、共用部分について、照明のLED化や断熱性能の向上等の検討を行うこと。
- (6) 地域の安心・安全の確保や住環境の維持のために行政が行う施策に協力すること。

#### 第19 居住者コミュニティ・地域コミュニティ

管理組合は、マンションにおける快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営を確保していくため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

- (1) 快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営の確保のために必要なルールを整備すること。
- (2) 継続的に居住者間のコミュニティの形成を図ること。
- (3) マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に係る活動に関して、行政や地域コミュニティとの連携を図ること。

#### 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

#### 第20 マンション管理業者への委託等

管理組合は、マンション管理業者に管理を委託する場合は、マンション管理業者と良好な関係を構築し、自律的な運営をしていくため、その委託に当たり、自主的に委託内容を決め、内容の透明性を確保するとともに、事前に区分所有者等間の合意を得るものとする。

#### 第21 外部専門家の活用

管理組合は、外部の専門家に対し、管理組合の管理者等又は役員への就任を依頼する場合は、利益相反等に注意し、管理業務の委託や工事の発注等について、ルールを整備しておくことが望ましい。

- 2 外部の専門家を管理者等とする場合、当該専門家は、その判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険に加入していることが望ましい。

#### 第22 専有部分への対応

専有部分の管理は、区分所有者等が自ら行うことになるが、管理組合は、リフォーム等の実施、区分所有権の売買、専有部分の貸与、長期不在住戸への対応、災害・事故等の緊急時の立入りなどに関するルールや手続について明確にしておくことが望ましい。

#### 第23 マンションに関する情報等の開示

管理組合は、売買時における管理組合の運営・財産状況等、管理に係る情報を、購入予定者等に対して可能な限り購入検討時期に開示することが望ましい。

#### 第24 行政機関に対する届出等

管理組合は、建築・設備に係る法定の点検等や条例及びマンションの適正な管理の促進に関する区市町村の条例に基づく報告・届出等を円滑かつ適正に実施するため、次に掲げる事項について取り組むものとする。

- (1) 法定の点検等に係る対象設備、部位の一覧を用意し、区分所有者等への周知を図ること。
- (2) 法定の点検等の報告書又はその写しを保管し、区分所有者等が随時閲覧できる状態にすること。
- (3) 法定の点検等で指摘があった際には、その改善等に向けて適切に対応すること。
- (4) 条例第 15 条第 1 項、同条第 3 項、同条第 5 項、第 16 条第 1 項及び同条第 2 項に定めるマンションは、規則に定める期日までに届出書を提出すること。
- (5) その他行政から調査等の要請がある場合は、必要な協力を行うこと。

#### 第 25 マンションの再生

管理組合は、早い段階から将来の建替えや改修等、再生に向けての意識を持つことが重要であるため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

- (1) 区分所有者等への再生に関する意識の啓発
- (2) 再生に向けての検討体制の整備
- (3) 再生に必要な資金の確保

## (2) 東京都マンション管理適正化指針

令和4年3月29日  
3住住マ第292号

### 東京都マンション管理適正化指針

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「法」という。）第3条の2第2項第4号の規定に基づく東京都マンション管理適正化指針は、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）と同様の内容とする。また、法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準は、別紙1のとおりとする。

なお、東京都マンション管理適正化指針及び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に基づき、法第5条の2の規定により管理組合の管理者等（同条に規定する管理組合の管理者等をいう。）に対し助言、指導及び勧告を行う場合の判断の基準は、別紙2のとおりとする。

## （別紙1）法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準

法第5条の4の規定に基づく管理計画の認定の基準は、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) 集会が年1回以上開催されていること。

### 2 管理規約

- (1) 管理規約が作成されていること。
- (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（又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、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、見直し等

- (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、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。

### 5 その他

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、組合員名簿及び居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。

## **（別紙２）法第５条の２の規定により助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準**

法第５条の２の規定により管理組合の管理者等（同条に規定する管理組合の管理者等をいう。）に対し助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準は、以下の事項が遵守されていない場合とする。

### **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）集会を年に１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、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、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。

---

## 調布市住宅マスタープラン

令和5年3月 発行

編集・発行 調布市都市整備部住宅課

〒182-8511 東京都調布市小島町 2-35-1

TEL 042 (481) 7545 FAX 042 (481) 6800

---

登録番号  
(刊行物番号)

2022-183