

## 調布市マンション管理適正化推進計画

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年度から令和12年度までの8年間とする。

## 【別紙1】法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準

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。

## 【別紙2】法第5条の2により助言, 指導及び勧告を行う際の判断基準

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。