



# 渋谷区マンション管理適正化推進計画

令和 8 年 3 月

渋谷区



## マンション管理の適正化と良質な住環境の形成をめざして

---

マンションは、本区における主要な居住形態として定着しており、特に都心部では地域社会を支える重要な基盤となっています。

しかし、建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」の進行に加え、管理組合の担い手不足や、修繕工事費の高騰など、マンションが直面する課題は複雑化・深刻化しています。マンションの管理状況は、各住戸の資産価値のみならず、景観や防災、そして地域のコミュニティの在り方にも大きく影響する重要な要素となっています。

こうした背景を踏まえ、令和2（2020）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、渋谷区では令和5（2023）年4月に「渋谷区マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンション管理計画認定制度の運用を開始しました。この間、多くの管理組合の皆さまにご協力をいただき、区としても専門家による支援の充実や相談体制の強化など、段階的に取組を進めてまいりました。

今回の改定では、これまでの取組に加え、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」や「建物の区分所有等に関する法律」などの法改正への対応、さらに「マンション管理計画認定制度における区の独自基準の追加」など、管理の適正化をより効果的に推進するための内容を新たに盛り込んでいます。

本計画に基づき、本区における主要な居住形態であるマンションが適切に管理され、管理組合活動の活性化により住民・地域間のコミュニティを強化することで防災・防犯力を高め、いつまでも安全で快適な「住まい」であり続けられるよう取組を進めてまいります。

結びに、今回の改定にあたり、パブリックコメントでご意見をいただいた皆様、「住宅政策協議会」委員の皆様をはじめ、多くの皆様のご協力に感謝申し上げます。

令和8（2026）年3月  
渋谷区長 長谷部 健





## 第1章 計画の基本的事項

1	改定の背景と目的	1
2	計画の対象	2
3	根拠法令	2
4	計画の位置づけ	3
5	計画期間	3

## 第2章 マンションの現状と課題

1	区の人口	4
2	住宅の状況	7
3	マンションの状況	8
4	マンションの管理状況	12
5	マンション防災・コミュニティ形成の取組	16
6	今後の課題	18

## 第3章 マンション管理適正化に関する目標

1	目標	20
---	----	----

## 第4章 具体的施策・取組の推進

目標1	管理組合の主体的な適正管理に対する支援	22
目標2	老朽化への対応や機能・防災力向上に向けた支援	27
目標3	管理体制と住環境の向上による市場価値の形成	32

## 第5章 渋谷区マンション管理適正化指針の基本的な考え方

1	渋谷区マンション管理適正化指針	36
2	管理計画認定基準	45
3	助言、指導、勧告等を行う場合の指針	47

## 第6章 計画の推進に向けて

1	体制の整備	48
2	計画の検証と見直し	48

## 資料編

1	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）	49
2	検討経過	58
3	検討体制	59
4	本計画に係る支援策一覧	60
5	用語解説	63

文中で「\*」を付けた用語は、資料編の用語解説に説明を記載しています。



# 第 1 章 計画の基本的事項

## 1 改定の背景と目的

マンションは、本区の主要な居住形態として広く普及しており、特に都心部において地域社会を構成する重要な要素となっています。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、区分所有者\*などの共同生活に対する価値観や意識の相違、建物を維持管理していく上での専門知識の理解や技術的な判断の難しさなど、多くの問題点や課題があります。

加えて、建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」が進行しており、維持修繕の困難化や管理組合\*の機能低下を招くおそれがあります。その結果、マンションが管理不全に陥り、周辺環境にも深刻な影響が及ぶ可能性が指摘されています。

このような背景から、令和 2（2020）年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下「マンション管理適正化法」）が改正され、地方公共団体は、国の方針に基づき管理適正化推進のための計画を策定することが可能になりました。また、同計画を定めた場合には「管理計画認定制度\*」を運用することができるものとされました。

これを受けて、渋谷区では令和 5（2023）年 4 月に「渋谷区マンション管理適正化推進計画」を策定し、計画に基づき同月に「マンション管理計画認定制度」の運用を開始しました。

現計画の期間が令和 8（2026）年 3 月に満了することから、これまでの取組状況や課題、国の制度・動向及び区内のマンションを取り巻く環境の変化を踏まえ、管理組合による主体的なマンションの適正管理と良好な住環境の維持向上を図るとともに、今後増加が見込まれる高経年マンションの管理不全を予防することを目的として、本計画を改定します。

## 2 計画の対象

本計画でのマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号の規定においてマンションと定義される、いわゆる「分譲マンション」を指します。

- イ 二以上の区分所有者（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。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

## 3 根拠法令

本計画は、渋谷区内におけるマンションの管理の適正化を推進するため、マンション管理適正化法第3条の2に基づき定めます。

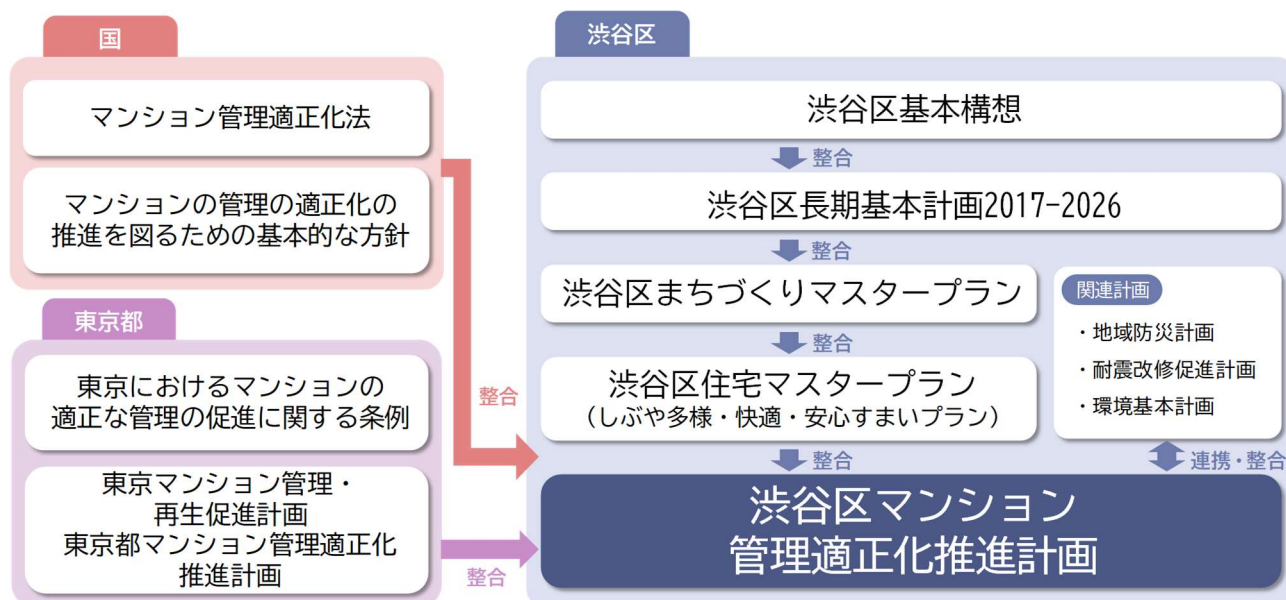
同法では、計画に盛り込むべき内容として、以下の項目を定めることとしています。

- 一 マンションの管理の適正化に関する目標〔第1号〕
- 二 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置〔第2号〕
- 三 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策〔第3号〕
- 四 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〔第4号〕
- 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〔第5号〕
- 六 計画期間〔第6号〕
- 七 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〔第7号〕

## 4 計画の位置づけ

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2に基づくマンション管理適正化推進計画として改定するものであり、区のマンションの管理の適正化の推進を図るものです。

下図のとおり、「渋谷区基本構想」や「渋谷区住宅マスタープラン(しぶや多様・快適・安心すまいプラン)」のほか、関連計画や関連法規と整合を図りながら取組を進めます。



## 5 計画期間

法第3条の2の第2項第6号

計画期間は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。  
なお、本計画については、国や都の動向、区住宅マスタープラン等関連計画の動向にあわせて、必要に応じて見直しを行います。

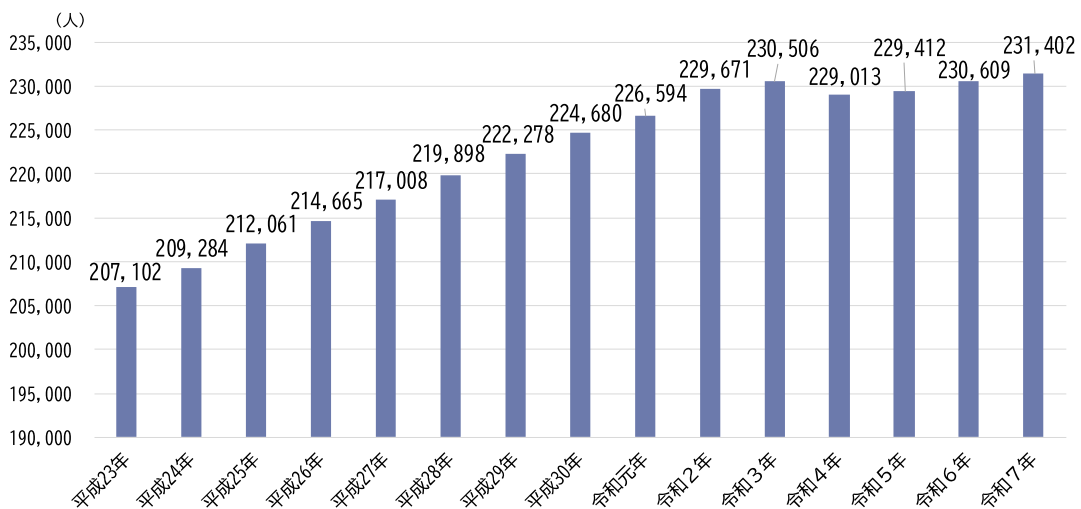
## 第2章 マンションの現状と課題

### 1 区の人口

#### ■ 人口推移

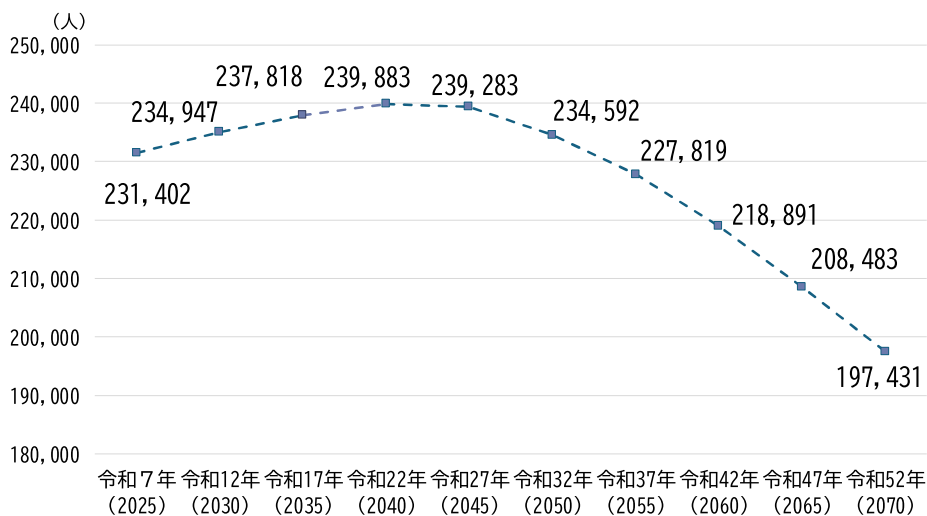
渋谷区の人口は、平成 23（2011）年以降の人口推移をみると、増加傾向であり、令和 7（2025）年では 231,402 人となっています。また、将来推計では令和 22（2040）年まで人口が増加し、以降減少に転じるとされています。

【人口推移】



出典：住民基本台帳（各年1月1日）

【人口の将来推計】



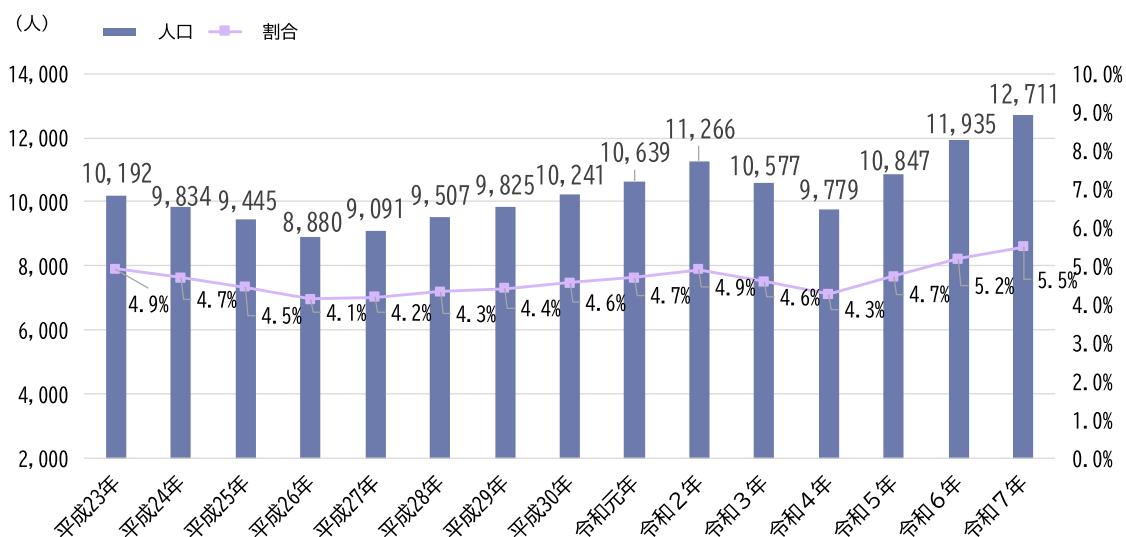
令和7年 令和12年 令和17年 令和22年 令和27年 令和32年 令和37年 令和42年 令和47年 令和52年  
(2025) (2030) (2035) (2040) (2045) (2050) (2055) (2060) (2065) (2070)

出典：渋谷区人口ビジョン 令和7（2025）年度改定版を基に作成  
※令和7（2025）年1月1日時点の住民基本台帳人口を基準人口とした推計

## ■外国人人口

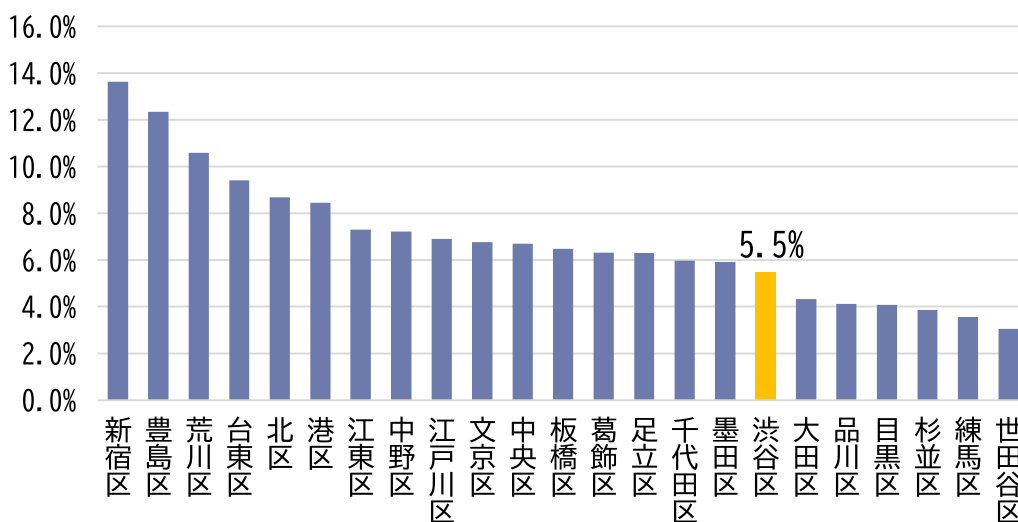
平成 23（2011）年以降の推移をみると、令和 2（2020）年以降減少していたものの、令和 4（2022）年から増加傾向に転じ、令和 7（2025）年では 12,711 人となっています。また、総人口に対する外国人人口の割合は 5.5% となっており、国籍別で見ると中国が最も多く、次いで韓国、米国となっています。

【外国人人口】



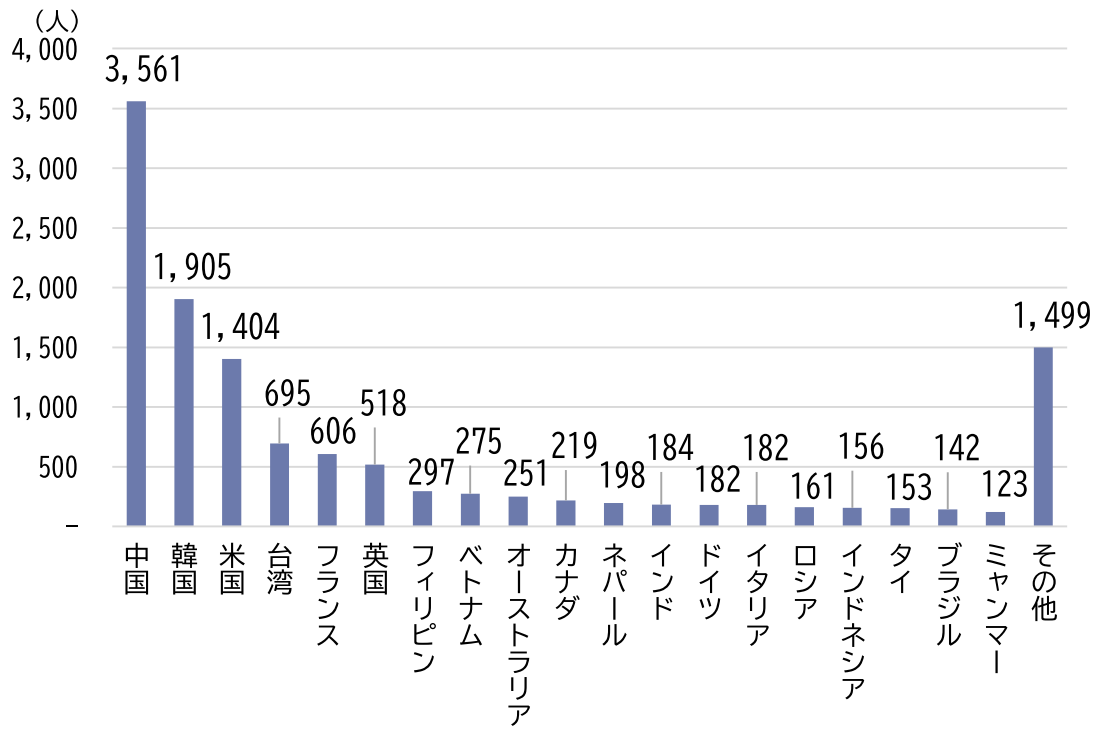
出典：平成 24（2012）年までは外国人登録者数、平成 25（2013）年以降は住民基本台帳（各年 1 月 1 日）

【23 区の外国人人口の比較】



出典：住民基本台帳（令和 7（2025）年 1 月 1 日）

### 【国籍別の外国人人口】

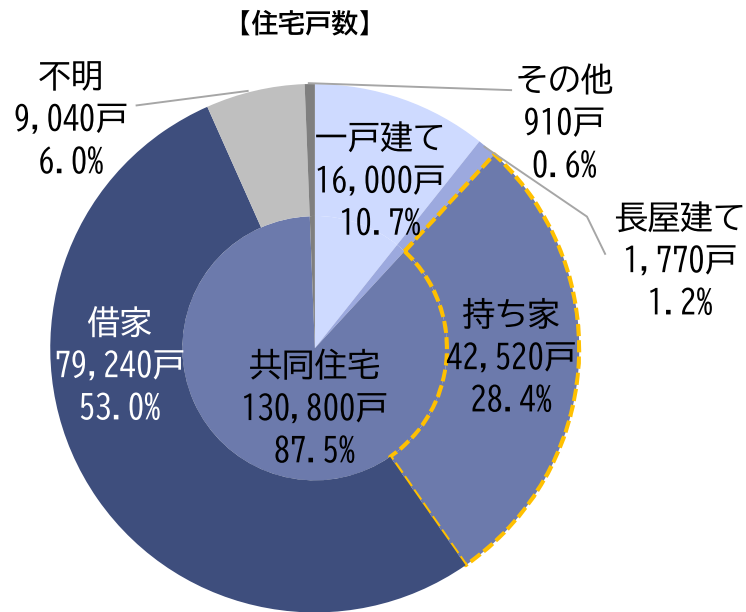


出典：住民基本台帳（令和7（2025）年1月1日）

## 2 住宅の状況

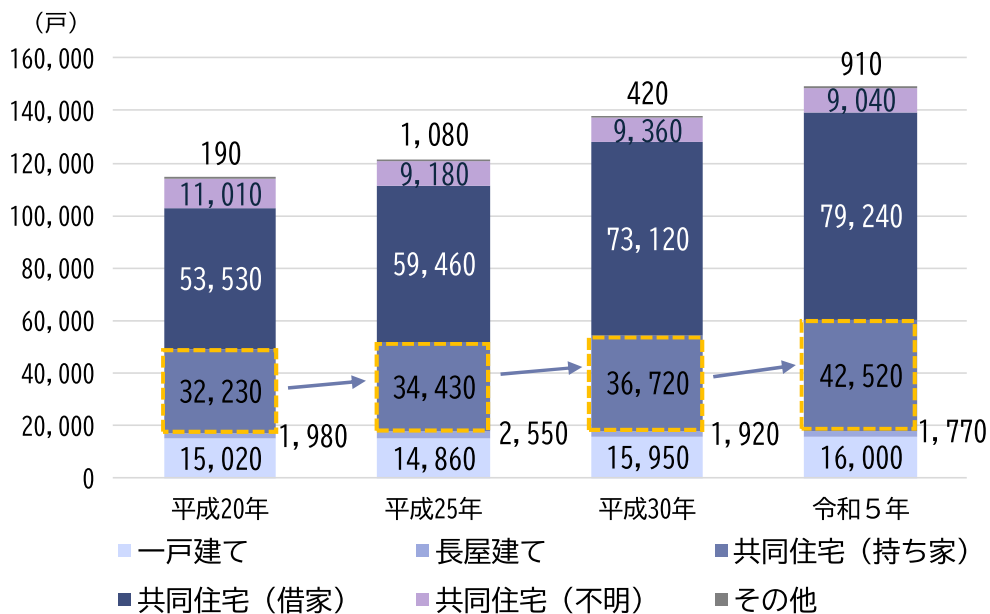
### ■渋谷区内の住宅戸数

本計画の対象であるマンション等（持ち家の共同住宅）の戸数は約4.3万戸であり、区内の住宅総数の28.4%を占めています。また、区内のマンション等（持ち家の共同住宅）の戸数は増加傾向にあり、マンションの需要が高まっていると言えます。



出典：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）  
 ※構成比は四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない場合があります。

### 【住宅戸数の推移】



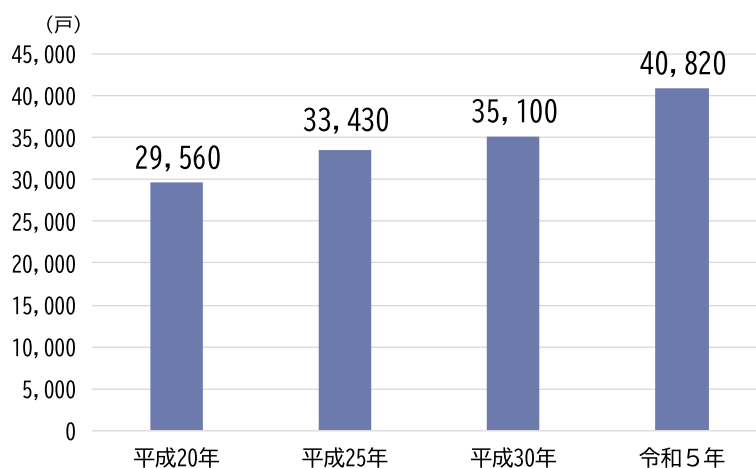
出典：住宅・土地統計調査（令和5（2023）年）  
 ※構成比は四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない場合があります。

### 3 マンションの状況

#### ■マンションのストック数

マンションのストック数は、平成 20（2008）年は 29,560 戸で、令和 5（2023）年では 40,820 戸と、15 年間で 11,260 戸増加しています。

【マンションのストック数】



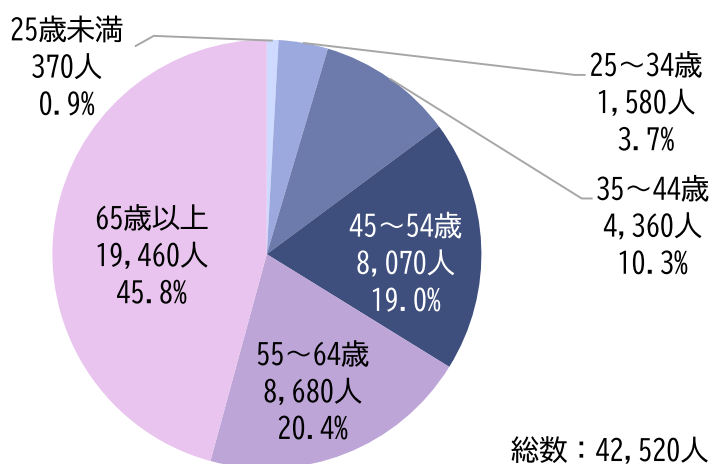
出典：住宅・土地統計調査（令和 5（2023）年）

※ここでのマンションは非木造の共同住宅持ち家で 3 階建て以上の住宅を対象とします。

#### ■マンションの世帯主の年齢層

マンションに居住している世帯主の年齢別の割合は、65 歳以上の世帯主が 45.8% と最も多く、次いで 55 歳～64 歳、45 歳～54 歳となることから、居住者の高齢化が進んでいることがわかります。

【マンションの世帯主の年齢層】



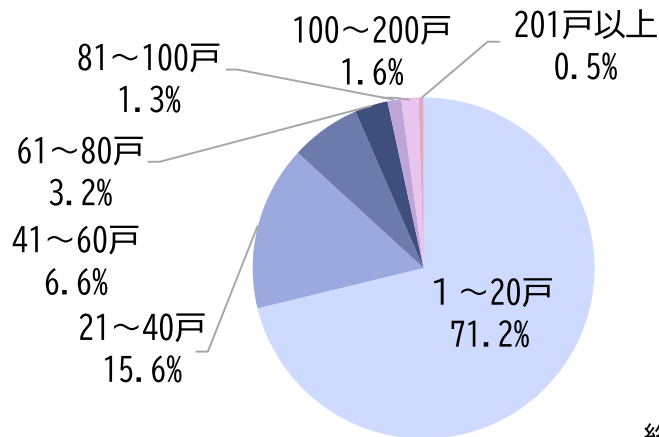
出典：住宅・土地統計調査（令和 5（2023）年）

※ここでのマンションは非木造の共同住宅持ち家で 3 階建て以上の住宅を対象とします。  
※構成比は四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない場合があります。

## ■マンションごとの住宅戸数

「1～20戸」が最も多く 71.2%を占めており、小規模マンションが多く存在していることがわかります。

【マンションごとの住宅戸数】



総数：3,896棟

出典：登記情報データ（令和7（2025）年5月時点）

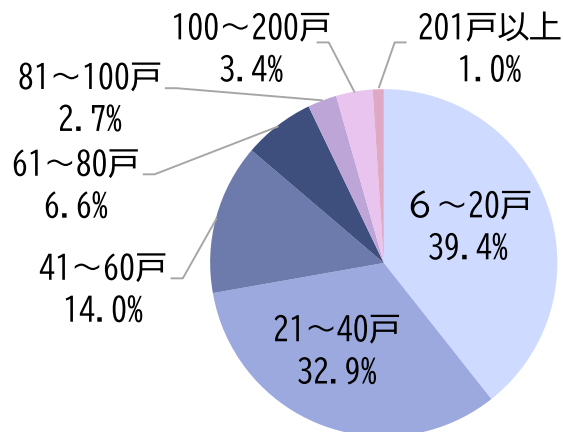
### 【参考】

上記の登記情報データを用いたマンションの状況は、居宅のない建物と区分所有者が同一のマンションを除外したものであり、二世帯住宅が多く含まれている可能性があるため、参考として住宅戸数が6戸以上のマンションを対象とした分析を示します。

## ■マンションごとの住宅戸数

6戸未満のマンションを除外したことで、全マンションに占める割合は下がっていますが、「6～20戸」が最も多く 39.4%となっています。

【マンションごとの住宅戸数】

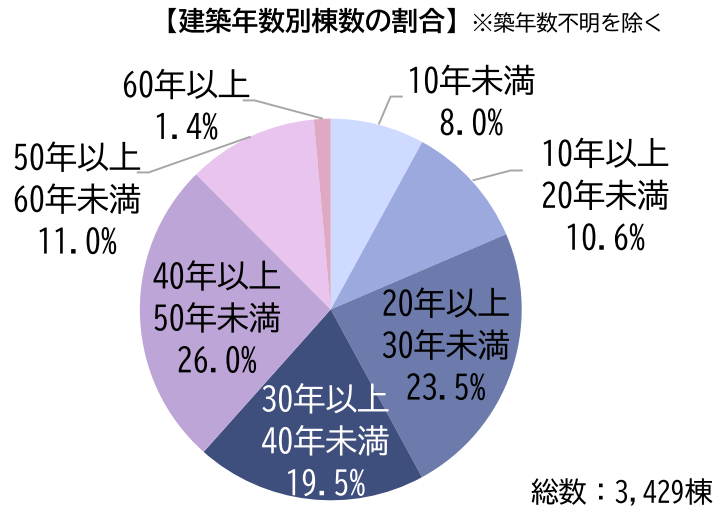


総数：1,850棟

出典：登記情報データ（令和7（2025）年5月時点）

## ■ 建築年数別棟数の割合※

40年以上のマンションが38.4%となっており、建物の老朽化が進んでいることがわかります。



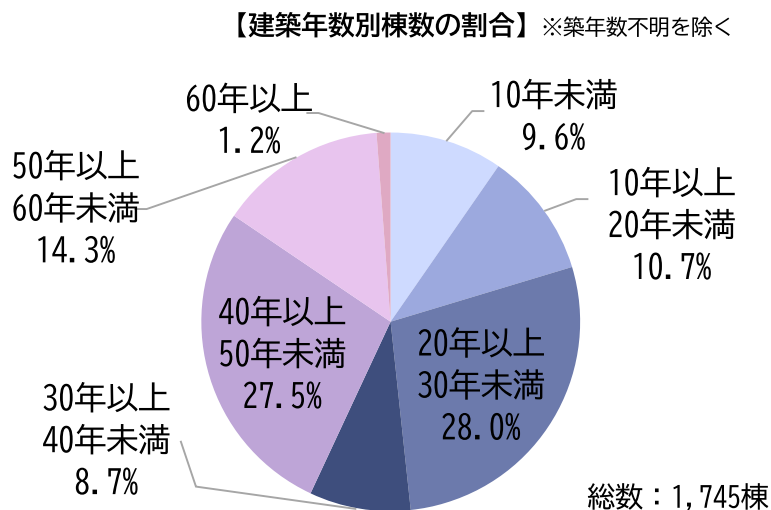
出典：登記情報データ（令和7（2025）年5月時点）

### 【参考】

上記の登記情報データを用いたマンションの状況は、居宅のない建物と区分所有者が同一のマンションを除外したものであり、二世帯住宅が多く含まれている可能性があるため、参考として住宅戸数が6戸以上のマンションを対象とした分析を示します。

## ■ 建築年数別棟数の割合※

上記と概ね同様の傾向で、40年以上のマンションが43%となっており、建物の老朽化が進んでいます。

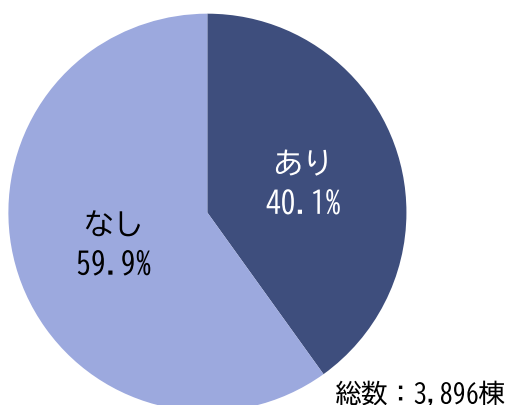


出典：登記情報データ（令和7（2025）年5月時点）

## ■事務所・店舗の混在化

事務所・店舗が含まれるマンションが40.1%となっています。住宅と事務所等が混在している場合、管理組合の運営の複雑化や合意形成の困難化につながる可能性があります。

【事務所・店舗の有無】



出典：登記情報データ（令和7（2025）年5月時点）

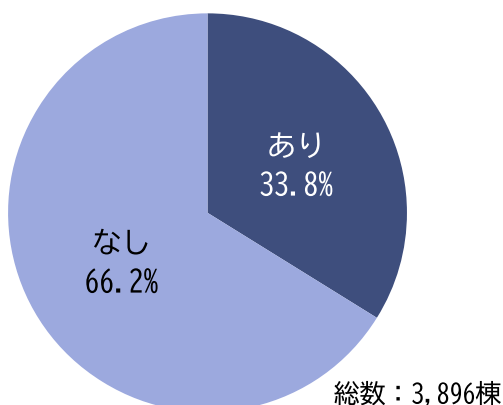
### 【参考】

上記の登記情報データを用いたマンションの状況は、居宅のない建物と区分所有者が同一のマンションを除外したものであり、二世帯住宅が多く含まれている可能性があるため、参考として住宅戸数が6戸以上のマンションを対象とした分析を示します。

## ■事務所・店舗の混在化

上記と同様の傾向で、事務所・店舗が含まれるマンションが33.8%となっています。

【事務所・店舗の有無】



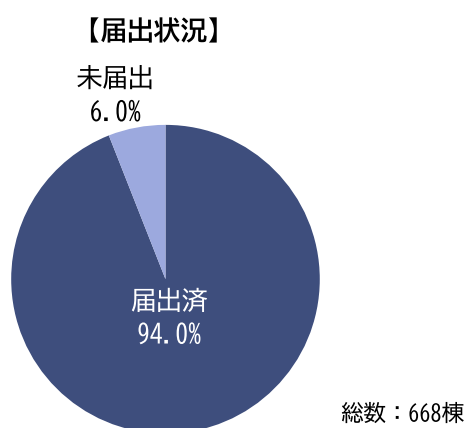
出典：登記情報データ（令和7（2025）年5月時点）

## 4 マンションの管理状況

「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」に基づく届出制度（以下「東京都マンション管理状況届出制度」）（令和7（2025）年4月現在）の結果から、管理組合による管理状況などを整理しました。届出対象は「昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のもの」です。

### ■届出状況

届出状況は「届出済」が94.0%と、大半のマンションが届出を行っています。一方で、届出を行っていないマンションが6.0%存在しており、未届出のマンションについての管理状況が把握できない状況です。

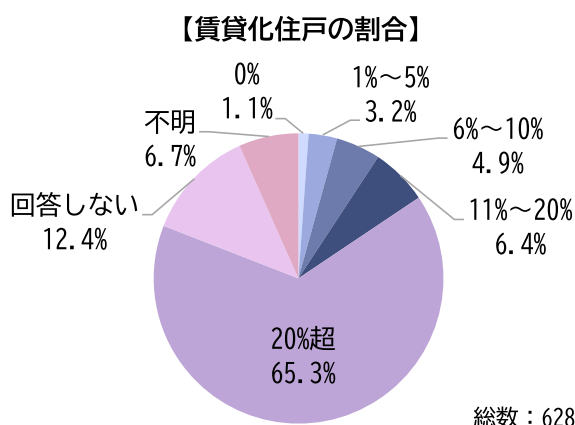


出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

### ■賃貸化住戸の割合

賃貸化住戸が存在するマンションが79.8%となっています。また、賃貸化住戸の割合では「20%超」が最も多く、65.3%を占めています。

賃貸化住戸の増加が進むと、合意形成等に影響が出る可能性があります。

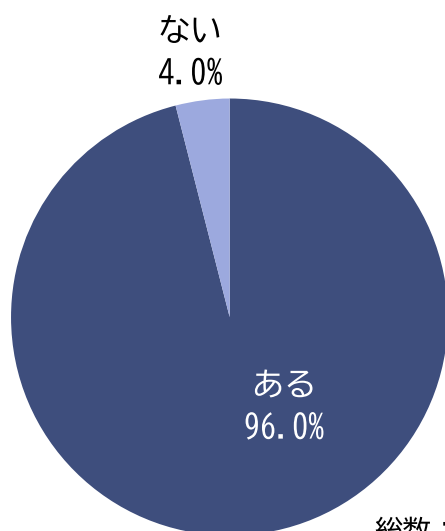


出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

## ■管理組合、管理規約\*、総会\*の状況

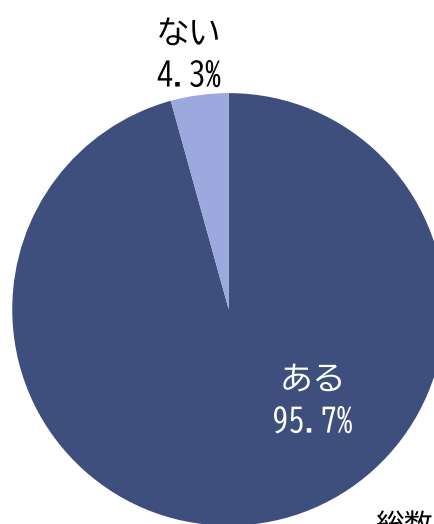
大半のマンションで管理組合があり、管理規約が作成されています。しかし、管理組合・管理規約がないマンションが4.0%ほど存在しており、そのようなマンションは適正な管理に影響が出る可能性があります。

【管理組合の有無】



総数：628棟

【管理規約の有無】

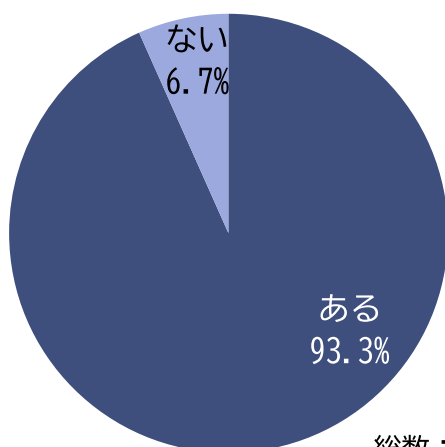


総数：628棟

出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

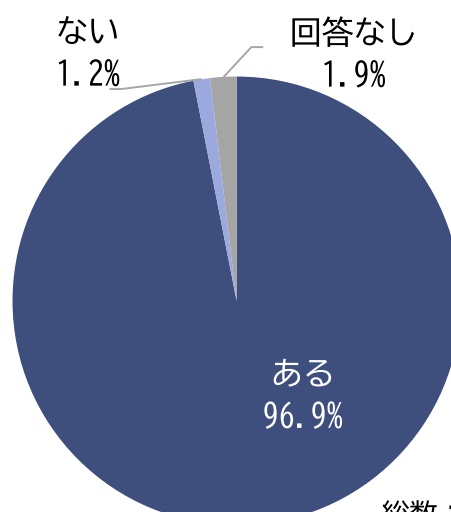
大半のマンションで総会を年1回以上開催し、総会の議事録を作成しています。しかし、総会を開催していないマンションが6.7%存在しており、そのようなマンションは管理組合の適正な運営に影響が出る可能性があります。

【総会の開催状況】



総数：628棟

【議事録の作成状況】

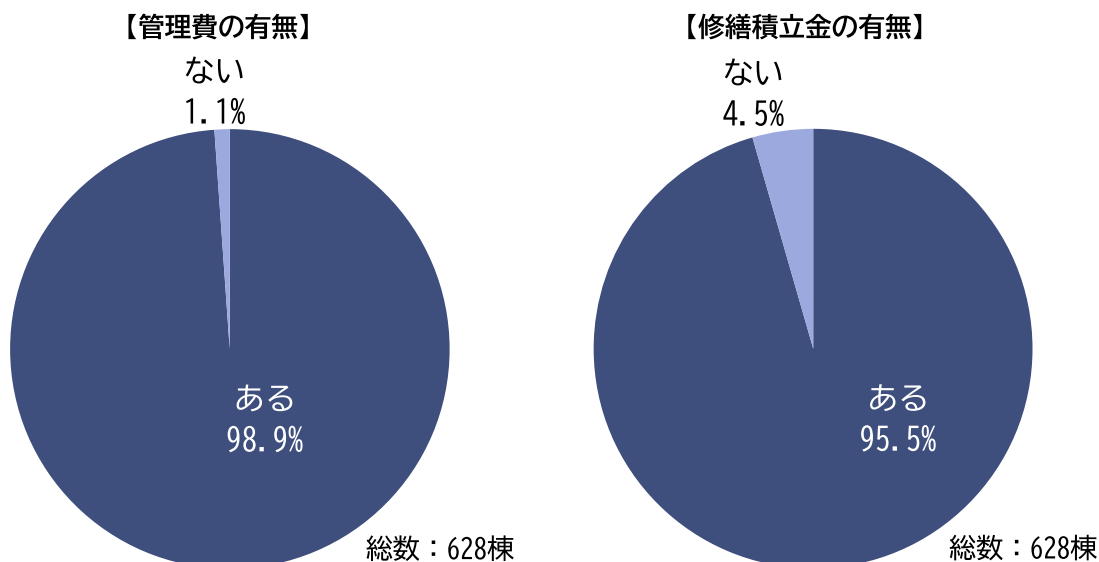


総数：586棟

出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

## ■管理費\*・修繕積立金\*の状況

大半のマンションで管理費及び修繕積立金の徴収を実施していますが、一部で徴収が行われていないマンションが存在しています。管理や修繕に充てる費用が計画的に確保されていないと、建物の適切な維持管理に影響が出るおそれがあります。

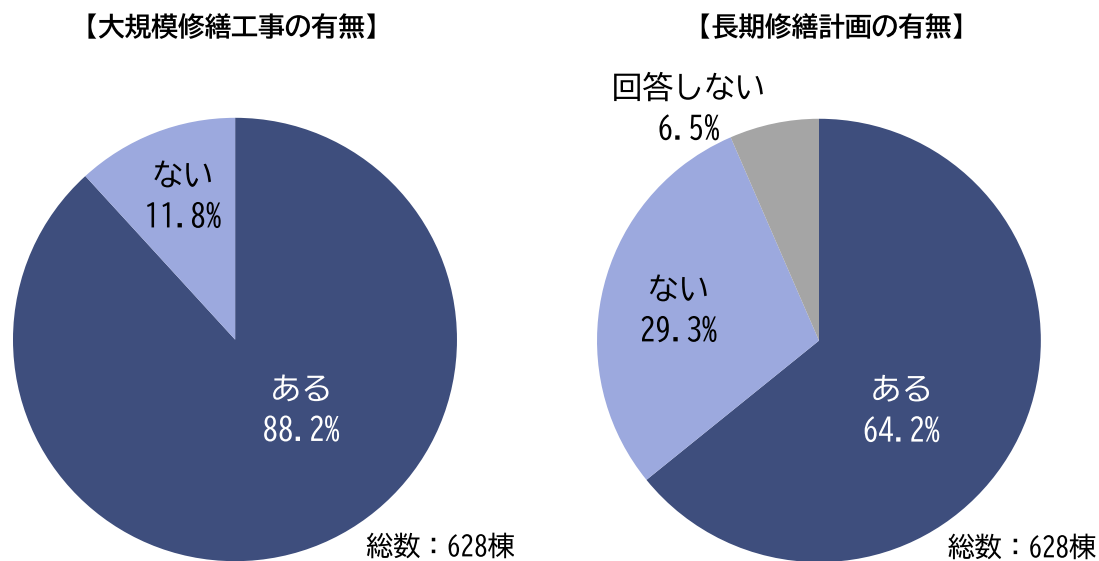


出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

## ■大規模修繕\*工事の計画実施状況

多くのマンションで大規模修繕工事を計画実施していますが、計画実施していないマンションが11.8%存在しています。また、長期修繕計画\*のないマンションが29.3%存在しています。

届出制度の対象となる高経年マンションで計画的な修繕が実施できていないと、建物の適切な維持管理に影響が出るおそれがあります。



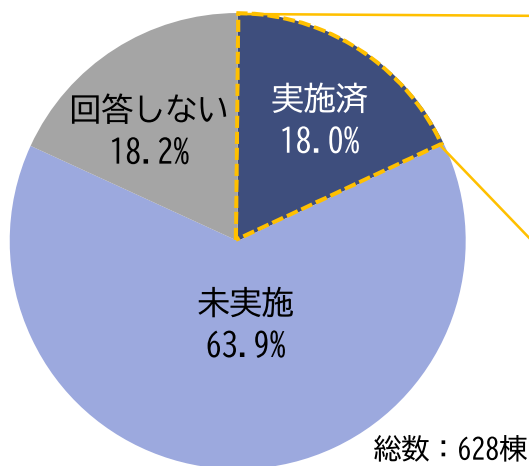
出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

## ■耐震診断\*、耐震改修\*等の実施状況

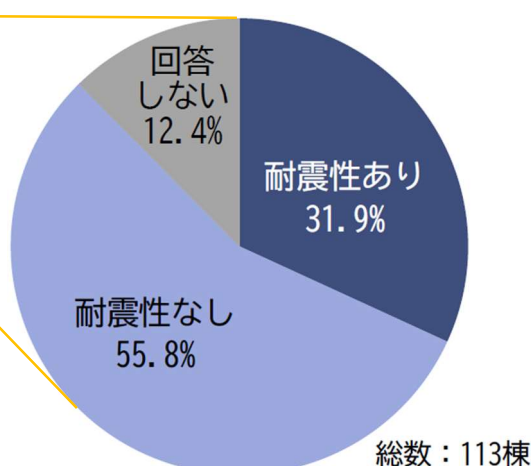
耐震診断を実施しているマンションが18.0%となっており、その中で耐震性のないマンションが55.8%と半数を超えています。一方で、耐震診断を実施していないマンションは63.9%となっています。

また、耐震改修を実施しているマンションは6.7%と、耐震化が十分に進んでいない状況であり、安全・安心への取組の強化が求められます。

【耐震診断の有無】

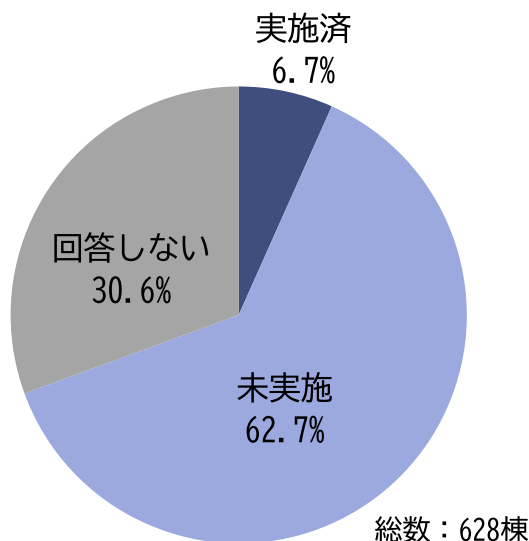


【耐震性の有無】



※【耐震性の有無】の総数は、【耐震診断の有無】で実施済であるマンション

【耐震改修の実施状況】

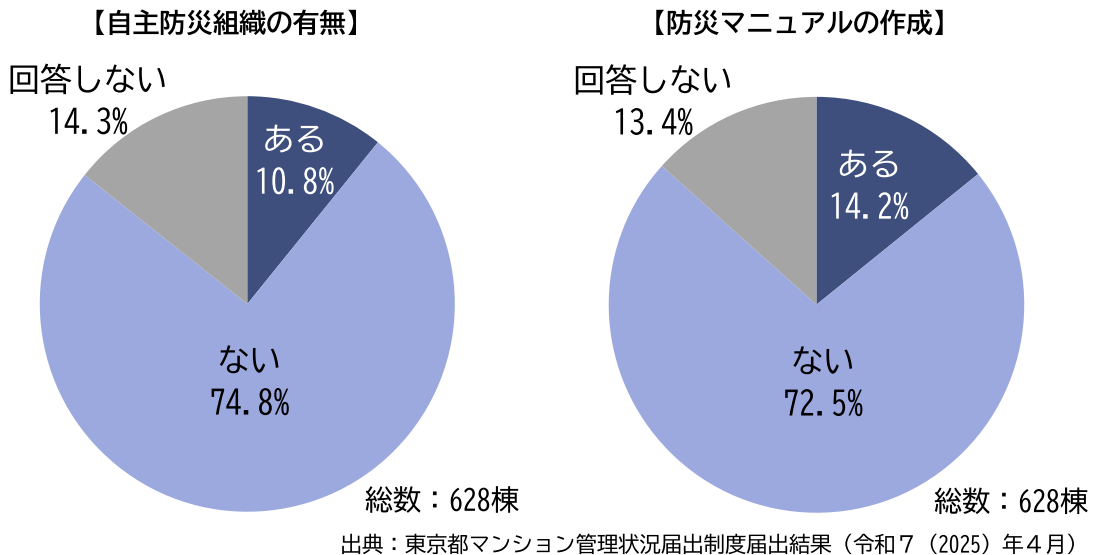


出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

## 5 マンション防災・コミュニティ形成の取組

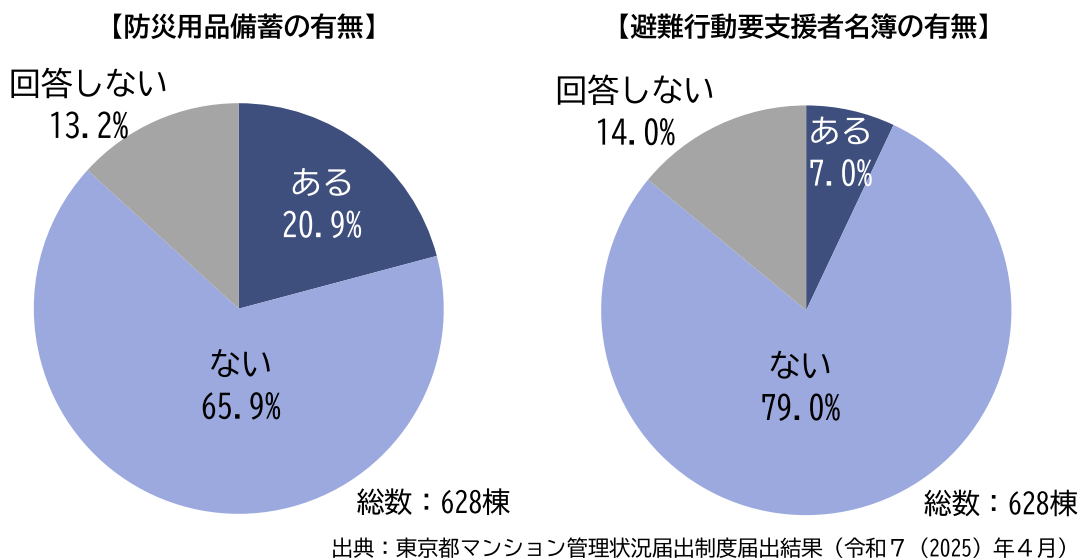
### ■ マンション防災の状況

自主防災組織があるマンションは10.8%にとどまっており、災害時の対応力に課題があります。また、防災マニュアルを作成しているマンションが14.2%にとどまっており、災害時の対応の共有が十分でない状態にあります。



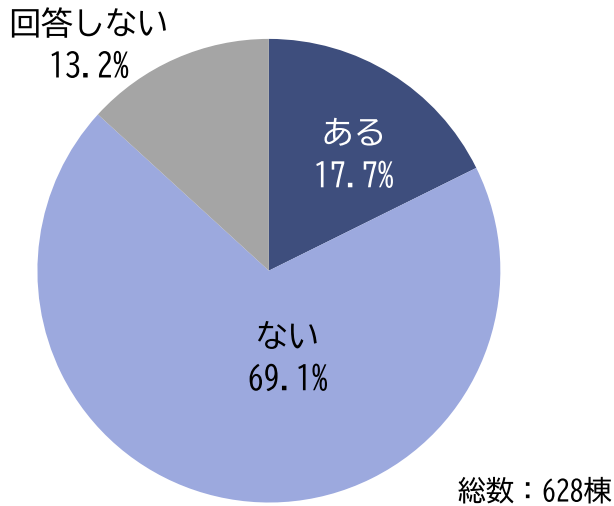
防災用品の備蓄をしているマンションは20.9%にとどまっており、災害時の備えに対する意識が浸透していない傾向があります。

また、避難行動要支援者名簿を作成しているマンションが7.0%にとどまっており、災害時に避難行動要支援者の速やかな避難支援や安否確認に影響が出る可能性があります。



防災訓練を実施しているマンションは17.7%にとどまっており、居住者の安全確保や円滑な避難行動に影響が出る可能性があります。

#### 【防災訓練定期実施の有無】

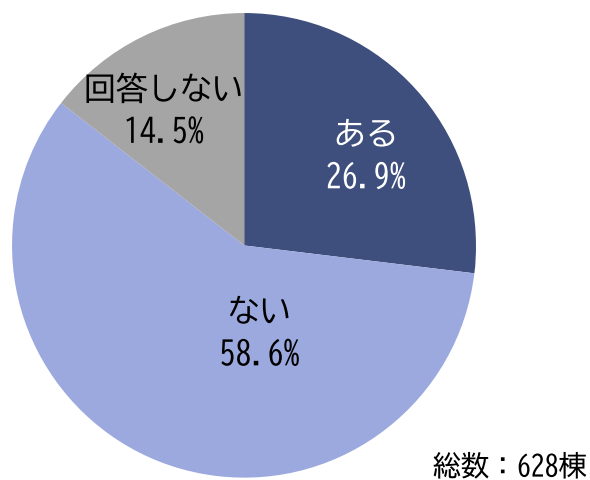


出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

#### ■地域コミュニティ形成等取組

地域コミュニティ形成等の取組（町会・自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等））をしているマンションは26.9%にとどまっており、マンション内や地域とのコミュニケーションが希薄化しているおそれがあります。

#### 【地域コミュニティ形成等取組の有無】



出典：東京都マンション管理状況届出制度届出結果（令和7（2025）年4月）

## 6 今後の課題

調査結果をもとに、マンション管理適正化推進計画改定に向けた主な課題を以下のとおり整理します。

### 課題① 管理組合による適正な管理

東京都マンション管理状況届出制度の対象で届出のあったマンションのうち、管理組合のないマンションが4.0%存在しています。マンションの適正管理のためには管理組合は不可欠であり、その機能が失われると、マンションが管理不全に陥り、周辺環境にも深刻な影響が及ぶおそれがあります。

一方で、マンション居住者の高齢化や外国人居住者の増加に加え、賃貸化住戸の増加や住宅と事務所等の混在化が進み、区分所有者と実際の居住・利用者が異なる住戸が増加しつつあります。こうした状況は、管理組合役員の担い手不足や、管理への当事者意識の希薄化による合意形成の困難化につながる可能性があります。これらの課題に対応するためには、区分所有者間での専門的な知識の共有や専門家による支援体制を強化するとともに、若年層を含む管理組合役員の担い手確保を図り、管理体制を安定的に維持していく必要があります。

### 課題② 安全・安心への取組の強化

区内の分譲マンションのうち、築40年以上のものは38.4%を占めており、建物の老朽化が進んでいます。また、旧耐震基準の建物で耐震診断、改修を実施していないマンションや、長期修繕計画を作成していないマンションが多く存在しています。老朽化が進行すると、様々な劣化や不具合が発生する可能性が高まり、居住者の安全・安心が損なわれるおそれがあります。このような事態を防ぐためには、耐震診断の実施やその結果に基づく耐震改修、また長期修繕計画に基づく計画的な修繕の実施が求められます。

また、自主防災組織を結成していないマンションや防災マニュアルを作成していないマンションが多く存在していることから、防災面での安全・安心への取組を強化していく必要があります。

### 課題③ マンションのコミュニティ形成

賃貸化住戸や外国人人口の増加が進む中で、管理組合が主体的にマンションの適正管理を実施していくためには、円滑な合意形成や居住者間の相互理解の促進など、居住者間の良好な関係の構築やマンション内のコミュニティの維持・形成に努めていくことが重要です。

また、町会等と連携し、防災・減災、防犯、美化活動等の地域活動に参加・協力することを通じて、地域コミュニティの活性化を図ることも求められます。

こうしたマンション内外における協力体制や信頼関係の構築により、合意形成の円滑化が促進されるとともに、マンションの住環境の向上や、市場取引における評価の確保につながることが期待されます。



# 第3章

## マンション管理適正化に関する目標

法第3条の2の第2項第1号

### 1 目標

マンションの管理適正化に向けて、目標を次のとおり定めます。

#### 目標 1 管理組合の主体的な適正管理に対する支援

マンション管理の主体はマンション区分所有者で構成される管理組合であり、管理組合が自立した管理運営を行っていく必要があります。区内には、管理組合のないマンションや、管理状況が把握できていないマンションが存在しており、各マンションの課題や状況、ニーズを適切に把握することが重要です。

東京都マンション管理状況届出制度の活用等により、区内マンションの管理状況の把握を着実に進めます。また、管理不全に陥っているマンションに対しては、必要な助言、指導等を行い、管理組合が主体的な適正管理を行えるように支援していきます。

#### 目標 2 老朽化への対応や機能・防災力向上に向けた支援

経年変化に伴うマンションの老朽化に対応するためには、修繕や耐震改修等による建物性能の維持向上、将来的には建替え等の再生を図ることが必要です。また、マンション居住者と周辺住民が安心して生活するためには、防災対策等の災害への備えも重要です。

このため、老朽化対応の取組を管理組合へ普及・啓発するほか、防災力向上に向けた取組や支援を進めていきます。

#### 目標 3 管理体制と住環境の向上による市場価値の形成

マンションの適正な管理は、マンションの良好な居住環境や安全性を確保するだけでなく、不動産としての資産価値を維持・向上させる大きな要素となっています。適正な管理に向けた取組に加え、地域コミュニティの形成や美化活動などの社会貢献に取り組むマンションが、市場において正当に評価される環境整備を促進します。

# 第4章

## 具体的施策・取組の推進

マンション管理の適正化を図るため、各目標を実現する以下の施策に基づく取組を実施します。

目標	施策	取組
目標1 管理組合の 主体的な 適正管理に 対する支援	(1) 管理状況の把握 法第3条の2の第2項第2号	①東京都マンション管理状況届出制度の活用
		②定期的な管理状況の把握、マンション実態調査の実施
	(2) 適正管理の推進 法第3条の2の第2項第3号 法第3条の2の第2項第5号	①専門家派遣 ①-1 マンションアドバイザー無料派遣制度の周知 ①-2 分譲マンション管理士*派遣制度
		②マンション長期修繕計画の作成に係る支援
		③良好なマンション再生モデルの周知・普及
		④マンション管理士会との連携による マンション管理セミナー、個別相談会の実施
		⑤分譲マンション専門相談制度の周知
		⑥マンション共用部分リフォーム助成制度の周知
		⑦金融機関等との連携による融資制度の周知
		⑧管理不全に陥っているマンションに対する助言・指導等
目標2 老朽化への 対応や 機能・防災力 向上に 向けた支援	(1) 維持・老朽化 対応の支援	①マンション改修計画の策定による 長寿命化やリノベーションの促進
		②合意形成の支援によるマンションの再生の促進
		③マンションの再生手法の相談(再生事業、売却事業等)
		④分譲マンションの耐震化支援
		⑤特定・一般緊急輸送道路*沿道建築物耐震化促進支援
		⑥耐震相談会の実施
		⑦分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣
		⑧東京都と連携した旧耐震基準のマンションへの 個別訪問による耐震化の周知・啓発の継続的な実施
	(2) 災害に対する 安全の確保	①防災意識向上の推進
		②防災器具、用品等に関する支援事業 ③東京とどまるマンションの周知 ④防災マニュアルの配布
目標3 管理体制と 住環境の 向上による 市場価値の 形成	(1) 管理計画認定制 度の運用と周知	①管理計画認定制度の運用
	(2) 良質なコミュニ ティの形成	①コミュニティ形成の支援
		②マンション管理組合の交流会の実施 ③外国人に対する住まい方のルール等に関する情報提供

# 目標 1 管理組合の主体的な適正管理に対する支援

## (1) 管理状況の把握

法第3条の2の第2項第2号

区内のマンション管理の課題や状況を把握することで、それぞれのマンションに適した支援を行います。

### ①東京都マンション管理状況届出制度の活用

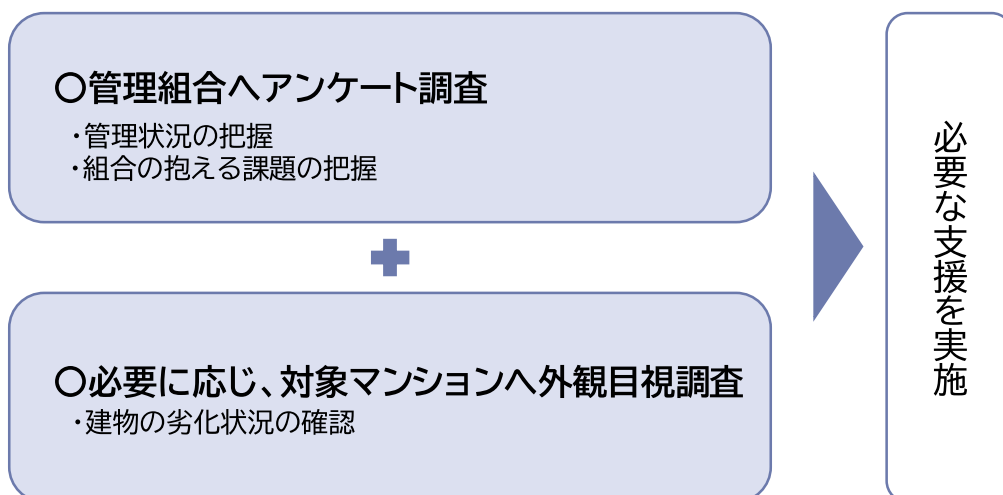
東京都は、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」に基づき、要届出マンションの管理組合に、5年ごとに区へ管理状況の届出を義務付ける制度を設けています。今後も、同制度の普及啓発と届出率向上に取り組むとともに、届出された管理状況に応じて助言や専門家等の支援、指導等を行います。 【住宅政策課】

→ p 60 資料編 事業①参照

### ②定期的な管理状況の把握、マンション実態調査の実施

区内マンションの建物状況や管理状況を把握するため、アンケート調査を行い管理組合の抱える課題などを把握し、必要な支援を実施することで、適正な管理につながります。 【住宅政策課】

#### ●実態調査のイメージ



## (2) 適正管理の推進

法第3条の2の第2項第3号

法第3条の2の第2項第5号

マンション区分所有者で構成される管理組合が、主体的に自立した管理運営を行っていきけるよう、専門家と連携した相談会・セミナーの実施や事業の周知を行い、適正な支援につなげます。

また、管理不全に陥っているマンションに対しては、必要に応じて助言、専門家派遣や助成制度等の支援、指導等を積極的に行います。



### ① 専門家派遣

#### ①-1 マンションアドバイザー無料派遣制度の周知

東京都が実施している「マンション管理状況届出制度」に届出を行ったマンションの管理組合が、マンションアドバイザー派遣を無料で受けられる制度について、管理組合へ周知します。

【住宅政策課】

→ p 60 資料編 事業②参照

#### ①-2 分譲マンション管理士派遣制度

管理不全の兆候がある分譲マンションを対象に、管理組合の設立や管理規約の制定などについて助言などを行うマンション管理士を、会合などに無料で派遣します。

【住宅政策課】

→ p 60 資料編 事業③参照

### 【令和7（2025）年度 区分所有法改正関連情報】

#### ■国内管理人選任制度について

区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加している現状において、海外にいる区分所有者と連絡がつかない事態が頻繁に発生しています。これは、建物の維持管理、特に緊急時の対応や大規模修繕の合意形成において重大な支障をきたしており、円滑かつ適正なマンション管理運営を阻害する問題となっています。区分所有法改正により、区分所有者が国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、国内管理人を選任することができる制度が創設されました。

## ②マンション長期修繕計画の作成に係る支援

対象の管理組合が長期修繕計画を作成又は見直しをする場合に係る費用の一部助成を行います。【住宅政策課】

### ●分譲マンション長期修繕計画作成等費用助成

助成金額	助成対象経費（消費税を除く）の2分の1（千円未満は切り捨て） （限度額：20万円）
------	----------------------------------------------

→ p 60 資料編 事業④参照

## ③良好なマンション再生モデルの周知・普及

東京都が運営するマンションポータルサイトにて、マンションの管理やマンション耐震化、建替え・改修・敷地売却について、それぞれ関連するパンフレットや相談窓口、各種再生事例や支援制度などを紹介しているため、周知します。【住宅政策課】

→ p 60 資料編 事業⑤参照

## ④マンション管理士会との連携によるマンション管理セミナー、個別相談会の実施

マンションの管理に関するセミナーや個別相談会をマンション管理士会と連携して行います。【住宅政策課】

→ p 60 資料編 事業⑥参照

## ⑤分譲マンション専門相談制度の周知

区で分譲マンションに関する相談を伺い、専門家による対応が必要と認めたものについて、東京都が行う専門家による分譲マンション専門相談制度を周知します。

【住宅政策課】

→ p 60 資料編 事業⑦参照

### 【令和7（2025）年度 区分所有法改正関連情報】

#### ■集会の決議の円滑化について

決議に参加しない区分所有者の存在は、決議の円滑な成立を阻害する要因となっています。区分所有法改正により、建替え決議など区分所有権の処分を伴う決議を除き、決議は出席者の多数決で可能になったことに加えて、裁判所が認定した所在等不明区分所有者を全ての決議の母数から除外する制度が創設されました。

## ⑥マンション共用部分リフォーム助成制度の周知

東京都が行っている分譲マンションの適正な維持管理の促進を目的として、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対し、(独)住宅金融支援機構と連携した助成(利子補給)を実施する制度を周知します。

【住宅政策課】

→ p 61 資料編 事業⑧参照

## ⑦金融機関等との連携による融資制度の周知

住宅金融支援機構の融資情報について管理組合へ周知します。

【住宅政策課】

### 【令和7(2025)年度 区分所有法改正関連情報】

#### ■マンション等に特化した財産管理制度について

##### ○管理不全の専有部分・共用部分の管理制度について

区分所有者による建物の維持管理が適切に行われない場合、共用部分の劣化が見過ごされ、周囲に危険が及ぶおそれがあります。区分所有法改正により、区分所有者が専有部分・共用部分を管理せず、放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度が創設されました。

##### ○所在等不明区分所有者の専有部分の管理制度について

区分所有者不明または所在不明の専有部分については、適切な維持管理が行き届かず、他の専有部分や共用部分の管理にも支障をきたすおそれがあります。区分所有法改正により、所在等不明区分所有者の専有部分の管理に特化した新たな財産管理制度が創設されました。管理人は裁判所の許可を得て、管理対象の専有部分を売却することが可能になります。

## ⑧管理不全に陥っているマンションに対する助言・指導等

改正マンション管理適正化法の施行により、外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、専門家のあっせん等、地方公共団体の権限が強化されました。さらに、財産管理制度に基づき区による申立てが可能となりました。管理不全に陥っているマンションの状況に応じて、「第5章 3. 助言、指導、勧告等を行う場合の指針」(p47)に基づき、助言・指導等や、必要な措置を講じていきます。

【住宅政策課】



## ⑨マンション管理適正化支援法人登録の検討

改正マンション管理適正化法の施行により、新たにマンションの管理組合の支援に積極的に取り組む NPO 法人や一般社団法人等の民間団体をマンション管理適正化支援法人に登録することができるようになりました。登録された法人は管理組合からの管理に関する相談対応や助言、管理組合の運営に係るセミナーの開催等が可能となるため、今後はマンション管理適正化支援法人の登録についても検討していきます。

【住宅政策課】

### 【令和7（2025）年度 マンション管理適正化法改正関連情報】

#### ■管理業者管理者方式について

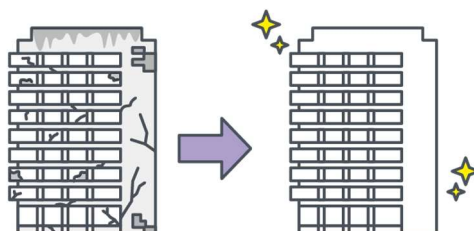
高齢化等による管理組合役員の担い手不足を背景に、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組合の管理者に選任される方式が増加しています。この方式では、管理業者が工事等の受発注者となる場合があるなど、管理業者と管理者との間で利益相反が発生するおそれがあります。マンション管理適正化法改正により、管理業者が管理組合の管理者を兼ねる場合において、以下の2点が義務付けられました。

- ①管理業者が管理者として選任を受ける場合には、管理者受託契約に係る重要事項を区分所有者に説明すること
- ②管理業者が管理者として、自社又は関連会社との取引等を行おうとする際には、総会決議に先立ち、区分所有者に対し、当該取引に関する重要な事実を事前説明すること

## 目標 2 老朽化への対応や機能・防災力向上に向けた支援

### (1) 維持・老朽化対応の支援

耐震化や建替え等に関するアドバイザー派遣や事業周知を行い、マンションの経年変化に伴う建物の維持管理や老朽化対応を支援します。



#### ① マンション改修計画の策定による長寿命化やリノベーションの促進

一般社団法人マンション再生協会ホームページに掲載されているマンションストック長寿命化等モデル事業を管理組合へ周知します。 【住宅政策課】

#### ② 合意形成の支援によるマンションの再生の促進

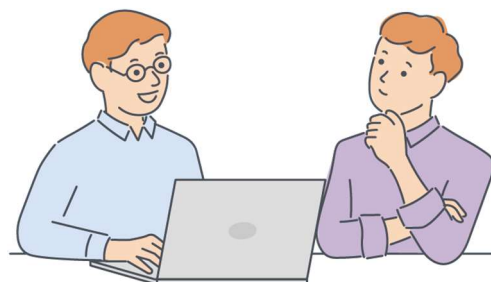
国土交通省が作成するマニュアルやガイドラインの周知を行います。

【住宅政策課】

#### ③ マンションの再生手法の相談(再生事業、売却事業等)

マンションの再生等の円滑化に関する法律に基づくマンションの再生事業や売却事業等の活用について、管理組合等からの相談を受けます。 【住宅政策課】

→ p 61 資料編 事業⑨参照



#### ④分譲マンションの耐震化支援

地震に対する建築物の安全性を向上させ、災害に強い安全なまちづくりを推進するため、区内の分譲マンションの耐震診断、補強設計、耐震改修工事および除却工事に必要な費用の一部支援を行います。【木密・耐震整備課】

#### ●既存の分譲マンションの耐震化支援

耐震診断費用	渋谷区内にある一定の基準を満たす建築物の対象所有者が、耐震診断を行う場合に要する費用の2/3以内の額を助成。 (限度額：300万円)
補強設計費用	渋谷区内にある一定の基準を満たす建築物の対象所有者が、補強設計を行う場合に要する費用の2/3以内の額を助成。 (限度額：300万円)
耐震改修工事、 除却工事費用	渋谷区内にある一定の基準を満たす建築物の対象所有者が、耐震改修を行う場合に要する費用（除却を行う場合にあつては耐震改修に要する費用相当分）の2/3以内の額を助成。 (限度額：2,000万円)

→ p 61 資料編 事業⑩参照

#### ⑤特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進支援

区内の特定・一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修工事および除却工事に必要な費用の一部支援を行います。【木密・耐震整備課】

#### ●既存の分譲マンションの特定緊急輸送道路\*沿道建築物耐震化促進事業

補強設計に 要する費用	延べ面積に応じて補強設計に要する費用を助成。 (助成対象費用の限度額、助成額の上限あり)
耐震改修、建替え 及び除却に 要する費用	耐震診断の結果や延べ面積に応じて耐震改修、建替え及び除却に要する費用を助成。(助成対象費用の限度額、助成額の上限あり)

→ p 61 資料編 事業⑪参照

## ●既存の分譲マンションの一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

耐震診断費用	渋谷区内にある一定の基準を満たす建築物の対象所有者が、耐震診断を行う場合に要する費用の4/5以内の額を助成。 (限度額：400万円)
補強設計費用	渋谷区内にある一定の基準を満たす建築物の対象所有者が、補強設計を行う場合に要する費用の4/5以内の額を助成。 (限度額：300万円)
耐震改修工事・ 除却工事費用	延べ面積5,000㎡まで耐震改修に要する費用(除却を行う場合にあっては耐震改修に要する費用相当分)の2/3以内の額を助成。 延べ面積5,000㎡を超え10,000㎡まで耐震改修に要する費用(除却を行う場合にあっては耐震改修に要する費用相当分)の1/3以内の額を助成。 (限度額：2,000万円)

→ p 61 資料編 事業⑫参照

## ⑥耐震相談会の実施

耐震相談会を実施し、一級建築士が耐震診断や耐震改修、建替えなどの相談に応じます。また、区民に対し、耐震診断の大切さ・必要性について積極的に周知・啓発活動を行い、耐震化事業の一層の促進を図ります。

【木密・耐震整備課】

→ p 61 資料編 事業⑬参照

## ⑦分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣

区内の昭和56(1981)年5月31日以前に新築の工事に着手した旧耐震基準の分譲マンションの管理組合に対して、アドバイザーの無料派遣を行います。

【木密・耐震整備課】

→ p 61 資料編 事業⑭参照

## ⑧東京都と連携した旧耐震基準のマンションへの個別訪問による耐震化の周知・啓発の継続的な実施

東京都と連携し旧耐震基準のマンションへ個別に訪問し、耐震化の周知・啓発を行います。

【木密・耐震整備課】

## (2) 災害に対する安全の確保

災害に対する安全の確保はマンション居住者や周辺住民が安心して生活するための重要な要素です。管理組合やマンション居住者等の防災意識の向上を図るための情報提供や、防災用品等の支援を行います。



### ①防災意識向上の推進

管理組合の防災意識の向上を図るため、管理組合防災講話や防災関連情報の周知を行います。

- ・在宅避難に向けた環境整備の推進
- ・発災時における自助・共助の力の底上げ
- ・しゅや区ニュースや SNS 等による防災関連情報の発信・周知
- ・渋谷区総合防災訓練「渋谷防災キャラバン」での啓発

【防災課】

### ②防災器具、用品等に関する支援事業

マンションの防災性の向上を図るため、管理組合へ防災器具、用品等に関する支援を行います。

【防災課】

### ●関連する支援

家具転倒防止金具 無料取り付け	高齢者のみの世帯や障害のある人がいる世帯を対象に、家具転倒防止金具の取付、ガラス飛散防止フィルムの貼付、家具の移動を無料で実施します。
家具転倒防止 用品購入費助成	家具転倒防止金具などを購入した際に、購入に要した費用(上限 10,000 円)を補助しています。
家庭用消火器 購入等のあっせん	家庭用の消火器のあっせんを行っています。
住宅用火災警報器 のあっせん	住宅用火災警報器のあっせんを行っています。
防災用品のあっせん	備蓄食料や簡易トイレなど防災に関する物品のあっせんを行っています。

→ p 61 資料編 事業⑮、p 62 資料編 事業⑯参照

### ③東京とどまるマンションの周知

東京都が行っている「東京とどまるマンション」の登録促進を図ります。また、登録された分譲マンションの管理組合等に対して利用可能な防災備蓄資器材（簡易トイレ、エレベーター用防災キャビネット等）の購入補助をはじめとした支援制度の周知を行います。

【住宅政策課】

→ p 62 資料編 事業⑰参照



東京とどまるマンション  
出典：東京都

### ④防災マニュアルの配布

マンション居住者が防災に取り組む際に活用できるように作成した「渋谷区マンション防災マニュアル\*」を配布するとともに、「渋谷区防災ポータル\*」等による周知を行います。

【防災課】

→ p 62 資料編 事業⑱参照



渋谷区マンション防災マニュアル

## 目標 3 管理体制と住環境の向上による市場価値の形成

### (1) 管理計画認定制度の運用と周知

管理計画認定制度とは、マンションにおける修繕計画や管理組合の運営状況等について、一定の基準を満たす管理計画を地方公共団体が認定する制度です。本制度は、令和2（2020）年のマンション管理適正化法の改正により創設され、管理組合はこの認定を受けることが可能となりました。

管理計画認定制度を活用することで、管理組合によるマンション管理の適正化に向けた主体的な取組が一層促進されるとともに、認定を受けたマンションの市場評価の高まりなども期待されます。管理計画認定制度の適正な運用と周知を推進することにより、管理組合の管理意識の醸成を図るとともに、主体的な取組による管理水準の向上を促進していきます。

#### 【認定を受けるメリット】

- ・適正に管理されたマンションとして、市場において評価されることが期待されます。
- ・住宅金融支援機構の「フラット35」及び「マンション共用部分リフォーム融資」の金利の引下げや、「マンションすまい・る債」の利率上乗せの対象となります。
- ・長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションは、マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）の対象となる場合があります。

#### ①管理計画認定制度の運用

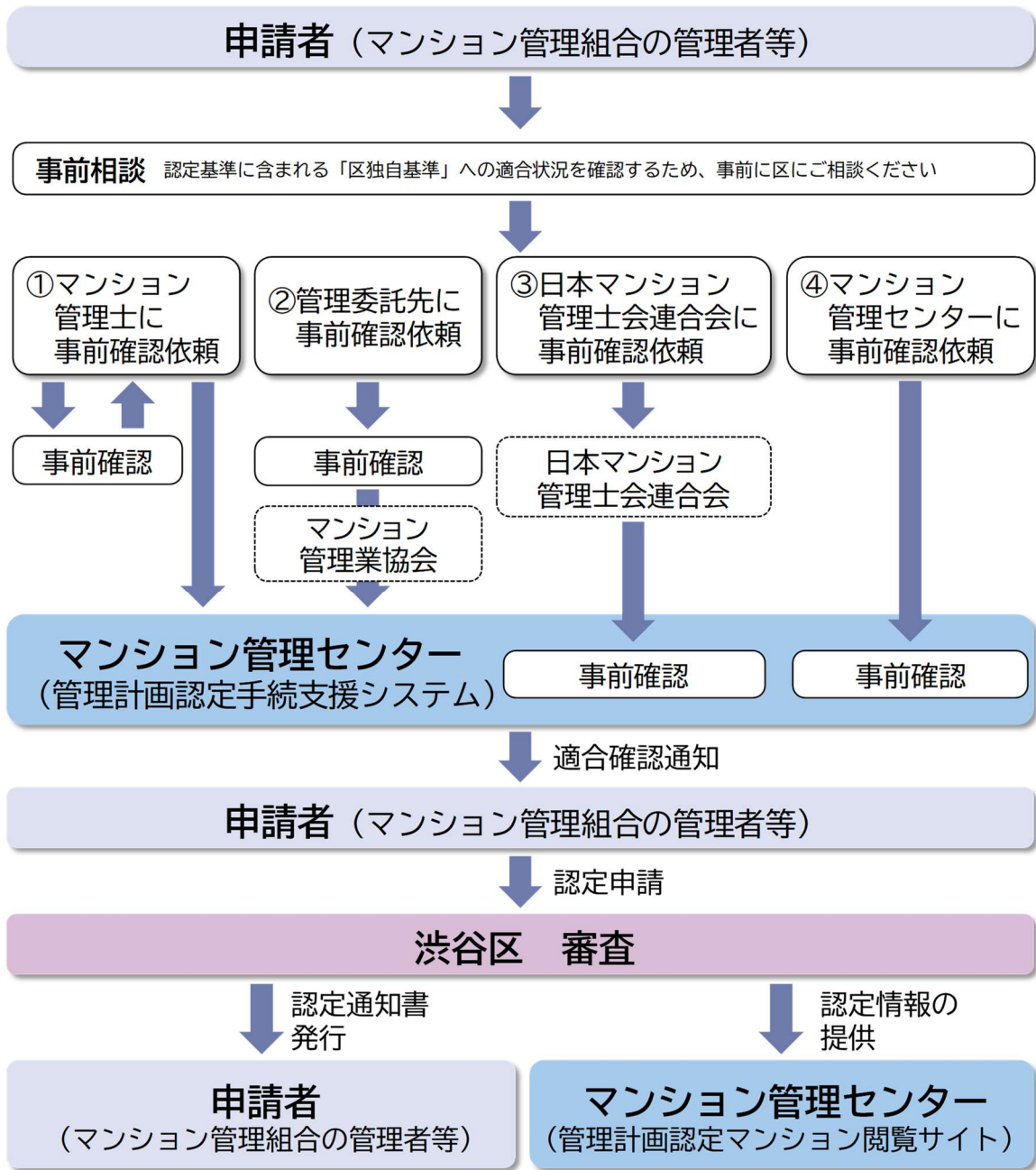
適正に管理されたマンションが市場において評価される環境を構築するため、国がマンション管理適正化指針で定める認定基準に加え、区の独自の認定基準を設定し、適切な運用を図ります。（認定基準の詳細な内容は、p45「第5章 2. 管理計画認定基準」の通りです。）

また、区内の管理計画認定マンション数は、令和7（2025）年10月時点で37件となっています。より多くの管理組合が制度を活用するとともに、認定を受けたマンションの市場価値向上につながるよう、制度の周知を行い、認知度の向上を進めていきます。

【住宅政策課】

申請の流れは次ページの通りです。

●認定制度の流れ

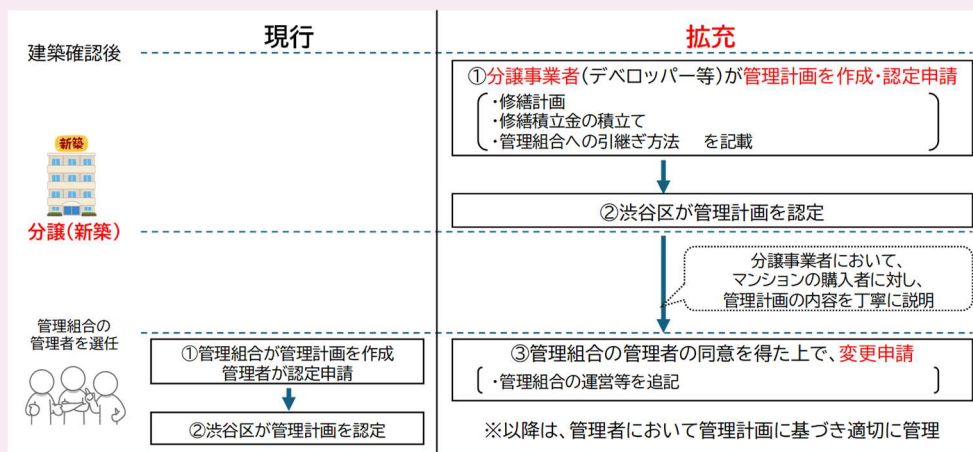


## 【令和7（2025）年度 マンション管理適正化法改正関連情報】

### ■マンション管理適正化法改正に伴う新築時の管理計画の認定について

マンション管理適正化法改正により、新築時に分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぎをする仕組みが導入されました。区では、変更申請等の必要の手続きが必要となることなど、本制度についてわかりやすく周知します。

### ●改正法の概要図



「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法 令和7（2025）年12月」（国土交通省）をもとに作成

## （2）良質なコミュニティの形成

マンション居住者間の交流を促すイベントの開催の支援や、日本語によるコミュニケーションが困難な外国人への情報提供等を行います。これらの取組を通じて、良好な地域コミュニティの維持・形成を図るとともに、マンション管理の質を高め、資産価値の向上に寄与する環境整備を促進します。

### ①コミュニティ形成の支援

地域住民同士のつながりを促進するイベント「渋谷おとなりサンデー」を活用し、同じマンションに住む人同士の交流・親睦を深める自主イベントの開催を支援するとともに、周知を行います。また、町会の加入促進・課題解決・地域の活性化を促進する事業に対し補助金を交付します。

【地域振興課】

→ p 62 資料編 事業⑱⑳参照



渋谷おとなりサンデー

## ②マンション管理組合の交流会の実施

マンションの管理組合及び専門家等のネットワーク構築を促進し、専門家等の意見を交えながら情報交換することで、管理組合の運営や建物の維持管理などの諸問題について対処方法を共有し、マンションの管理水準の維持・向上を図ります。

【住宅政策課】

→ p 62 資料編 事業②参照

## ③外国人に対する住まい方のルール等に関する情報提供

日本語によるコミュニケーションが困難な区内在住・在勤の外国人が、地域で自立した日常生活を送ることができるようになることを目的として、ごみの捨て方など、日本で暮らすにあたって知っておくべきルールやマナーについて、日本語教室等を通して情報共有を行います。

【文化振興課】

→ p 62 資料編 事業②参照



## 1 渋谷区マンション管理適正化指針

法第3条の2の第2項第4号

### 第1章 総則

#### 第1 制定の趣旨

この指針は、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「マンション管理適正化法」という。）第3条の2第2項第4号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、マンション管理適正化法、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13年3月29日条例第30号。以下「条例」という。）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の改正（令和8年4月区分所有法改正、令和7年10月標準管理規約改正）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均衡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の際し、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とともに、電磁的方法が利用可能な場合は、活用を検討すること。
- 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執行すること。
  - (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、役員の選任方法、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。

加えて、修繕積立金から他の会計へ充当されていないことが必要である。

- 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 マンションの修繕

管理組合は、マンションの経年に伴い、建物・設備の劣化や性能・機能の低下が進んだ場合、劣化した建物・設備又はその部分の性能・機能を実用上支障のない状態まで回復させるため、修繕を行うことが重要である。

また、大規模修繕の実施に当たっては、建物・設備の調査・診断を行い、現状の劣化・損傷の程度等を正確に把握し、必要と考えられる修繕工事の内容を検討することが重要である。

### 第13 出納・会計処理

管理組合は、適正な資金管理、公平な負担と用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14 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15 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16 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17 マンションに関する情報等の保管

管理組合は、マンション管理業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18 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19 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を整備すること。
- (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20 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21 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22 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、法及び「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を踏まえ、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23 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24 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25 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 26 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

## 第 27 管理計画認定制度等

管理組合は、管理計画認定制度のほか、民間におけるマンション管理の評価・認定等に関する各種制度も併せて活用しつつ、管理体制の強化や建物の整備などを通じて、マンション管理の質の向上を図ることも考えられる。

## 2 管理計画認定基準

法第5条の14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) 集会在年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（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または見直しが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) 防災マニュアルを作成していること。
- (3) マンション内の防災対策について、下記のいずれか1つ以上の基準を満たすこと。
  - ① 防災訓練を年1回以上実施していること。
  - ② 自主防災組織があること。
  - ③ 防災資材及び備蓄物資の整備をしていること。
  - ④ 避難行動要支援者等の把握をしていること。
- (4) マンション内のコミュニティ活動について、下記のいずれか1つ以上の基準を満たすこと。
  - ① マンション内で組織する自治会を設置または設置計画していること。
  - ② 当該マンションの所在する地域の町会・自治会等に区分所有者及び居住者等が加入していること。
  - ③ マンション居住者間のコミュニティが形成される地域活動（美化活動、防災訓練等）を行っていること。
  - ④ 町会・自治会との連絡担当者を選任していること。
- (5) 渋谷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こと。

※下線部分は、渋谷区の独自の認定基準

## 3 助言、指導、勧告等を行う場合の指針

法第5条の2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、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7年11月21日国土交通省告示第1021号）三のマンション管理適正化指針に即し、必要な助言、指導及び勧告を行うことができる。

（助言・指導及び勧告）

### 1 管理組合の運営

- (1) 管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が定められていない場合。
- (2) 集会が年に一回以上開催されていない場合。

### 2 管理規約

管理規約が作成されておらず、また、必要に応じた改正が行われていない場合。

### 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が行われていないなど、適正な管理が行われていない場合。

### 4 長期修繕計画の作成及び見直し等

長期修繕計画が作成されておらず、また、必要に応じた見直しが行われていない場合や、適時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場合。

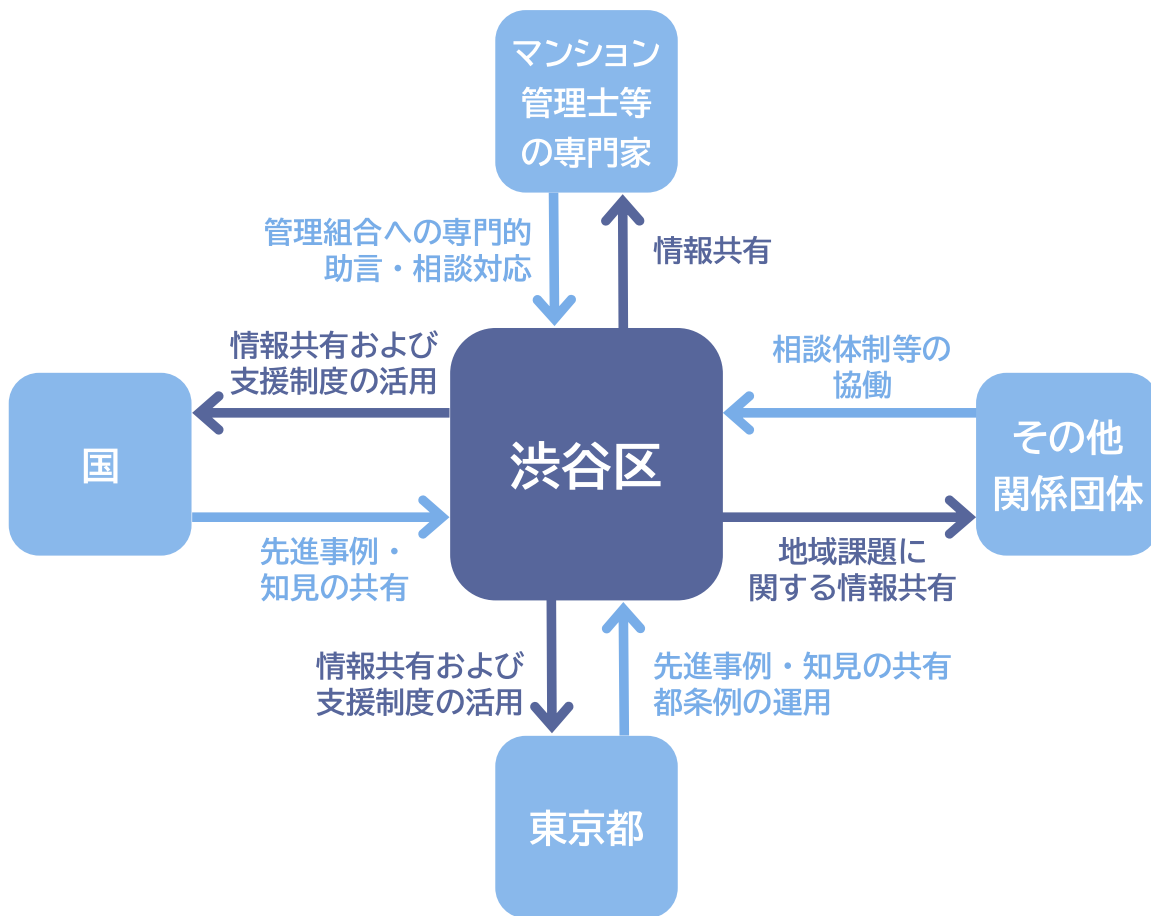
### 5 マンションの修繕の実施

（助言・指導）長期修繕計画に基づく適切な修繕が行われていない場合。

（勧告）長期修繕計画に基づき、適切な修繕が行われておらず、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その他マンションにおける居住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となると認められる場合。

## 1 体制の整備

本計画を推進するにあたり、国や東京都、マンション管理士等の専門家、その他関係団体との連携強化を図ります。また、区としてマンションの社会的機能を向上させるうえでは、防災やコミュニティ等のマンション管理に密接に関連する多様な分野の視点を踏まえることが不可欠であるため、関係部署との連携強化を図ります。



## 2 計画の検証と見直し

渋谷区住宅マスタープラン(しぶや多様・快適・安心すまいプラン)や上位関連計画の見直しに応じて、本計画の見直しを行います。また、社会経済情勢や地域特性の変化により、マンションの建物形態や居住スタイルは一層多様化しており、これに伴い新たな課題が顕在化することも十分に想定されることから、必要に応じて本計画の見直しを行います。

## 1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

令和7年11月28日 施行

### 第一章 総則

#### （目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって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ことを目的とする。

#### （定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- 一 マンション 次に掲げるものをいう。
- イ 二以上の区分所有者（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。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設
- 二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。
- 三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。
- 四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

- 五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。
- 六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。
- 七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。
- 八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。
- 九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。

## 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

### （基本方針）

第三条 国土交通大臣は、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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。

- 2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 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
  - 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
  - 三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
  - 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が必要なおける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（前号に掲げる事項を除く。）
  - 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
  - 六 次条第一項に規定する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
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等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計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 当該都道府県等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
  - 二 当該都道府県等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当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
  - 三 当該都道府県等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
  - 四 当該都道府県等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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
  - 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事項
  - 六 計画期間
  - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該公社の同意を得なければならない。
- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。

(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、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、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百四十九号）第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

- 2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。

(管理組合等の努力)

第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、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。次条において同じ。）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るとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

- 2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(助言、指導等)

第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。以下この条において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。

- 2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営又はマンションの修繕の実施がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよ

う勧告することができる。

- 3 都道府県知事等は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた管理組合の管理者等に対し、マンションの管理について特別の知識経験を有する者のあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
- 4 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度で、その保有するマンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報を、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 5 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行のため必要があると認めるときは、関係地方公共団体の長に対して、マンションの区分所有者等の氏名又は名称、住所その他のマンションの区分所有者等に関する情報の提供を求めることができる。
- 6 都道府県知事等は、第一項又は第二項の規定の施行に必要な限度において、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の状況について報告を求め、又はその職員に、当該マンション若しくはその敷地に立ち入り、当該マンション、その敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させ、若しくは関係者に質問させることができる。ただし、当該マンションの人の居住の用に供する専有部分に立ち入る場合においては、あらかじめ、当該専有部分に居住している者の承諾を得なければならない。
- 7 前項の規定により立入検査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、かつ、関係者の請求があるときは、これを提示しなければならない。
- 8 第六項に規定する権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

## 第二章の二 マンション管理適正化支援法人

(マンション管理適正化支援法人の登録)

第五条の三 都道府県知事等は、一般社団法人又は一般財団法人、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人その他国土交通省令で定める法人であつて、次条各号に掲げる業務（以下「管理支援業務」という。）に関し次に掲げる基準に適合すると認められるものを、その申請により、マンション管理適正化支援法人（以下「支援法人」という。）として登録することができる。

- 一 職員、業務の方法その他の事項についての管理支援業務の実施に関する計画が適正なものであり、かつ、その計画を確実に遂行するに足りる経理的及び技術的な基礎を有すると認められること。
- 二 個人に関する情報の適正な取扱いを確保するための措置その他管理支援業務を適正かつ確実に実施するために必要な措置として国土交通省令で定める措置が講じられていること。
- 三 前二号に定めるもののほか、管理支援業務を適正かつ確実に実施できると認められること。

## 2以下 略

### (支援法人の業務)

第五条の四 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 管理組合又はマンションの区分所有者等に対し、マンションの管理に関する情報の提供、相談若しくは提案又はマンションの管理に関する知識を有する者の派遣その他のマンションの管理の適正化の推進を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 都道府県等がするマンション管理適正化推進計画の作成又は変更に関し、管理組合又はマンションの区分所有者等のマンションの管理に関する意向その他の事情の把握、マンション管理適正化推進計画の周知その他の協力を行うこと。
- 三 マンションの管理に関する調査及び研究を行うこと。
- 四 マンションの管理の適正化の推進に資する啓発活動及び広報活動を行うこと。
- 五 前各号に掲げるもののほか、マンションの管理の適正化の推進に資する業務を行うこと。

第五条の五以下 略

## 第三章 管理計画の認定等

### (管理計画の認定)

第五条の十三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

### (認定基準)

第五条の十四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 その他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に照らして適切なものであること。

(認定の通知)

第五条の十五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者(以下「認定管理者等」という。)に通知しなければならない。

(認定の更新)

第五条の十六 第五条の十四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間(以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。)の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

(認定を受けた管理計画の変更)

第五条の十七 認定管理者等は、第五条の十四の認定を受けた管理計画の変更(国土交通省令で定める軽微な変更を除く。)をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の十四及び第五条の十五の規定は、前項の認定について準用する。

(報告の徴収)

第五条の十八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等(第五条の十四の認定を受けた管理計画(前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。)に係るマンション(以下「管理計画認定マンション」という。)に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の二十において同じ。)に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

(改善命令)

第五条の十九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の二十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の十四の認定(第五条の十七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。)を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の十四の認定又は第五条の十六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の十四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の二十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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)第五条の二十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の二十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等(第四項において「計画作成都道府県等」という。)は、第五条の十四の認定及び第五条の十六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができると認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの(以下「指定認定事務支援法人」という。)に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
- 二 その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

- 4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。
- 5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

第六条以下 略

## 2 検討経過

開催（実施）日	名称
令和7（2025）年 7月29日	<b>第1回庁内検討委員会</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・計画の目的と位置づけの確認</li><li>・調査内容の報告</li><li>・管理計画認定制度における区独自の基準（以下、「区独自基準」）の策定検討</li></ul>
令和7（2025）年 9月25日	<b>第2回庁内検討委員会</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・計画の骨子検討</li><li>・区独自基準の策定検討</li></ul>
令和7（2025）年 10月10日	<b>第1回 住宅政策協議会</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・計画の目的と位置づけの確認</li><li>・調査内容の報告</li><li>・計画骨子の検討</li><li>・区独自基準の策定検討</li></ul>
令和7（2025）年 11月20日	<b>第3回庁内検討委員会</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・計画素案の検討</li><li>・区独自基準の運用検討</li></ul>
令和7（2025）年 12月16日	<b>第2回 住宅政策協議会</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・計画素案の検討</li></ul>
令和8（2026）年 1月15日～1月29日	<b>パブリックコメント実施</b>
令和8（2026）年 2月10日	<b>第4回庁内検討委員会</b> <ul style="list-style-type: none"><li>・パブリックコメントの実施報告</li><li>・区独自基準の運用確認</li></ul>
令和8（2026）年 3月	<b>計画改定</b>

### 3 検討体制

#### (1) 渋谷区住宅政策協議会

(敬称略)

氏名	現職等
齊藤 広子 ◎	横浜市立大学 国際教養学部 教授
上田 真一	NPO 法人 空家・空地管理センター 代表理事
水村 容子	東洋大学 福祉デザイン学部 教授
白田 英司	一般社団法人 リノベーション協議会 理事
清水 敏	第二東京弁護士会 会員
草野 仁	東京司法書士会 渋谷支部 支部長
小林 裕門	東京都行政書士会 渋谷支部 支部長
小名木 政美	東京土地家屋調査士会 渋谷支部 支部長
谷 雄介	東京都宅地建物取引業協会 第八ブロック長
齋藤 貴之	全日本不動産協会 東京都本部 渋谷支部 支部長
高階 澄人	日本建築家協会 渋谷地域会 代表
塚部 彰	東京都建築士事務所協会 渋谷支部 支部長
松本 朝子	渋谷区社会福祉事業団 地域包括支援センター長
福島 幸子	渋谷区民生児童委員協議会 本町地区会長
齋藤 秀行	渋谷区町会連合会 副会長
高橋 雅代	警視庁 渋谷警察署 署長
喜多 洋樹	東京消防庁 渋谷消防署 署長
大隈 雅英	東京都主税局 渋谷都税事務所 所長
長谷部 健	渋谷区 区長

◎会長

#### (2) マンション管理適正化推進計画改定に向けた庁内検討委員会








##### 役職

都市整備部 都市整備部長 ◎
都市整備部 住宅政策課長
都市整備部 木密・耐震整備課長
都市整備部 建築課長
危機管理対策部 防災課長
区民部 地域振興課長
環境政策部 環境政策課長
環境政策部 環境整備課長
産業観光文化部 文化振興課長

◎委員長

## 4 本計画に係る支援策一覧

※令和7年10月時点のもの

事業	実施主体	内容 (URL)	参考 ホーム ページ
① 東京都マンション管理状況届出制度	東京都	「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」に基づき、対象の管理組合が、管理状況を区へ届出する制度。届出された管理状況に応じて助言や調査、専門家の支援等を行う。 <a href="https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei02.html">https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei02.html</a>	
② マンションアドバイザー無料派遣制度	東京都	東京都マンション管理状況届出制度による届出を行った管理組合に対し、その管理状況に応じて、マンション管理士などの専門家を派遣し、マンションの管理や建替え・改修について、講義や個別具体的な相談に対するアドバイスを行う。 <a href="https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/02todokede-adviser.html">https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/02todokede-adviser.html</a>	
③ 分譲マンション管理士派遣制度	渋谷区	分譲マンションの管理組合の設立、管理規約の制定などについて助言などを行うマンション管理士を、会合などに無料で派遣。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/mannsyonkannrishihakenn.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/mannsyonkannrishihakenn.html</a>	
④ 分譲マンション長期修繕計画作成等費用助成	渋谷区	区内分譲マンションの管理組合が長期修繕計画の作成または見直しを専門家などに委託する費用の一部を補助。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/tyoukisyuuzennkeikaku.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/tyoukisyuuzennkeikaku.html</a>	
⑤ 東京都マンションポータルサイト	東京都	マンションの管理やマンション耐震化、建替え・改修・敷地売却について、それぞれ関連するパンフレットや相談窓口、各種再生事例や支援制度などを紹介。 <a href="https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/">https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/</a>	
⑥ マンション管理無料相談会	渋谷区	東京都マンション管理士会東京山手支部の協力により、マンション管理無料相談会を実施。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/apartment_management2021.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/apartment_management2021.html</a>	
⑦ 分譲マンション専門相談制度	東京都	区に分譲マンション相談窓口で相談を伺い、専門家による対応が必要と認めたものについて、専門家による分譲マンション専門相談を行う。 <a href="https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02senmonsoudan.html">https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02senmonsoudan.html</a>	

事業	実施主体	内容 (URL)	参考 ホーム ページ
⑧ マンション 改良工事助成制度	東京都	分譲マンションの適正な維持管理の促進を目的として、建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良・修繕する管理組合に対し、(独)住宅金融支援機構と連携した助成を実施。 <a href="https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02syuzen-josei.html">https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02syuzen-josei.html</a>	
⑨ マンション 建替え事業	渋谷区	マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づき申請のあった建替組合や敷地売却組合を紹介。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/mansion_tatekae.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/mansion_tatekae.html</a>	
⑩ 分譲マンションの 耐震化支援	渋谷区	区内の分譲マンションの耐震診断や補強設計、耐震改修工事の費用の一部を助成。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/mansion.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/mansion.html</a>	
⑪ 特定緊急輸送道路 沿道建築物 耐震化促進事業	渋谷区	特定緊急輸送道路沿道建築物の補強設計、耐震改修・除却・建替え工事の費用の一部を助成。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/tokutei_kinkyu.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/tokutei_kinkyu.html</a>	
⑫ 一般緊急輸送道路 沿道建築物 耐震化事業	渋谷区	一般緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計、耐震改修・除却工事の費用の一部を助成。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/ippankinkyuyusodoro_taishinka.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/ippankinkyuyusodoro_taishinka.html</a>	
⑬ 耐震相談会	渋谷区	一級建築士が耐震診断や耐震改修、建て替えなどの相談に応じる。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/taishinoudan.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/taishinoudan.html</a>	
⑭ 分譲マンション 耐震化促進 アドバイザー派遣	渋谷区	区内の旧耐震基準の分譲マンションの管理組合に対してアドバイザーの無料派遣を行う。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/bunshyotaisin_adobaiza-.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/taishinjosei/bunshyotaisin_adobaiza-.html</a>	
⑮ 家具転倒防止金具 無料取り付け	渋谷区	高齢者のみの世帯や障害のある人がいる世帯を対象に、家具転倒防止金具の取付を無料で実施。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/tentoboshijosei/kaguten.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/tentoboshijosei/kaguten.html</a>	

事業	実施主体	内容 (URL)	参考ホームページ
①⑥ 家具転倒防止用品購入費助成	渋谷区	家具転倒防止金具などを購入した際に、購入に要した費用（上限 10,000 円）を補助。 ( <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/tentoboshi-josei/kaguten_hojo.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/josei/tentoboshi-josei/kaguten_hojo.html</a> )	
①⑦ 東京とどまるマンション	東京都	登録された分譲マンションの管理組合等に対して利用可能な防災備蓄資器材の購入補助をはじめとした支援を実施。 ( <a href="https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02lcp-touroku/02fukyusokushin.html">https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/kanri/02lcp-touroku/02fukyusokushin.html</a> )	
①⑧ 渋谷区マンション防災マニュアル	渋谷区	マンション防災に関する情報を掲載。 ( <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/bosai/bosai-manual-map/mansionmanual.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/bosai/bosai/bosai-manual-map/mansionmanual.html</a> )	
①⑨ 町会・自治会への助成	渋谷区	町会の加入促進、地域の課題解決・活性化を目的とする事業に対して助成。 ( <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/kurashi-joho/chiiki/town_block_association.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/kurashi-joho/chiiki/town_block_association.html</a> )	
②⑩ 渋谷おとなりサンデー	渋谷区	地域住民同士のつながりを促進するイベントを毎年 6 月の第 1 日曜日に実施。 ( <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/kurashi-joho/chiiki/otonari_sunday.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/kurashi-joho/chiiki/otonari_sunday.html</a> )	
②⑪ マンション管理組合の交流会	渋谷区	東京都マンション管理士会東京山手支部の協力により、マンション管理組合の交流会を実施。 ( <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/apartment_management2021.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/jutaku/mansion/apartment_management2021.html</a> )	
②⑫ 日本語教室 Japanese language class	渋谷区	区内の外国人が自立した日常生活を送ることができるよう、初級の日本語教室を開催。 ( <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/gaikoku-info/gaikoku-info/nihongo_school.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/kurashi/gaikoku-info/gaikoku-info/nihongo_school.html</a> )	

## 5 用語解説

本文中に「\*」で示した単語の説明を示しています。

あ 行	一般緊急輸送道路	大規模災害発生時に、救助活動や物資供給などの緊急活動を円滑に行うために、高速道路、国道、及びそれらを連絡する主要な幹線道路として指定された道路のこと。
	管理規約	マンションの維持管理や共同生活のルールを定めた、管理組合の基本的な規則。
か 行	管理組合	マンションの区分所有者全員で構成され、建物や敷地等の維持管理・運営を行う団体。
	管理計画認定制度	マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして、認定を受けることができる制度。
	管理者等	区分所有者全員の代表者として、建物及び敷地等の管理を実行する者及び管理組合法人。
	管理費	建物の共用部分、敷地及び附属施設の管理を行うための諸費用に充てるために徴収される費用のこと。
	区分所有者	区分所有権を有する者。区分所有権とは、一棟の建物内に構造上区分された複数の独立した部屋（専有部分）を、それぞれ別の人が所有する権利のこと。
	さ 行	渋谷区マンション 防災マニュアル
さ 行	渋谷区防災ポータル	渋谷区が発信する防災情報を集約したウェブサイトで、防災に関する心構えや知識、災害時どのような行動をすれば良いのかなどを発信している。
	修繕積立金	将来予想される修繕工事に要する費用を、長期間にわたり計画的に積み立てていく積立金のこと。
	総会	マンションの管理組合において、区分所有者が集まり、重要事項を決定する最高意思決定機関。
た 行	大規模修繕	外壁、屋上、給排水管などの主要な部分を計画的に行う大規模な修理・改修工事のこと。
	耐震改修	地震に対する安全性の向上を目的として、増築、改築、修繕、模様替若しくは一部の除却又は敷地の整備をすること。

た 行	耐震診断	既存建築物の構造的強度や劣化状況を調査し、その結果に基づいて安全性を評価し、地震時の被害リスクを判断すること。
	長期修繕計画	将来予想される工事の項目や時期、必要な費用等を算出し、30年以上の期間を見通してまとめた計画のこと。
	特定緊急輸送道路	大規模災害時に救助活動や物資輸送などの緊急対応を行うため、緊急車両の通行を確保すべき重要な路線として、国や自治体が指定する高速道路、国道及びそれらを結ぶ主要幹線道路のこと。
ま 行	マンション管理士	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく国家資格。管理組合の運営や管理規約の改正、大規模修繕工事などマンションの管理に関する様々な問題に対して、専門的な知識や経験を通じて解決の支援を行う。

## 渋谷区マンション管理適正化推進計画

発行：渋谷区

編集：渋谷区 都市整備部 住宅政策課

電話 03-3463-3548

