

三鷹市住生活基本計画(住宅マスタープラン)

《素 案》

— 資 料 編 —

資料編 目次

1. 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画	1
1 住宅確保要配慮者の範囲	1
2. 市営住宅等長寿命化計画	4
1 劣化状況調査	4
2 著しい困窮年収未満世帯について	6
3 大沢市営住宅における事業手法の選定（1次判定～3次判定）	8
4 建替事業の実施方針	15
5 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	15
＜計画後モデル＞	19
＜L C C縮減効果＞	20
3. 空き家等対策計画	21
1 空き家等所有者等意向調査の主な集計結果	21
2 苦情・相談等の状況	27
3 国や東京都の対応状況	29
4 管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置	31
4. マンション管理適正化推進計画	32
1 背景と法改正の概要（令和2(2020)年、国土交通省）	32
2 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	33

1. 住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画

1 住宅確保要配慮者の範囲

(1) 住宅セーフティネット法第2条第1項に規定する者

- ・ 低額所得者（収入が国土交通省令で定める金額を超えない者）
- ・ 災害（発生した日から起算して三年を経過していないものに限る。以下この号において同じ。）により滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は災害に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域に当該災害が発生した日において住所を有していた者
- ・ 高齢者
- ・ 障がい者（障害者基本法第2条第1号に規定する者）
- ・ 子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者
- ・ 前各号に掲げる者のほか、住宅の確保に特に配慮を要するものとして国土交通省令（法施行規則第3条第13号）で定める者

(2) 住宅セーフティネット法施行規則第3条に規定する者

- ・ 日本の国籍を有しない者
- ・ 中国残留邦人等の円滑な帰国の促進並びに永住帰国した中国残留邦人等及び特定配偶者の自立の支援に関する法律（平成六年法律第三十号）第十四条第一項に規定する支援給付（中国残留邦人等の円滑な帰国の促進及び永住帰国後の自立の支援に関する法律の一部を改正する法律（平成十九年法律第百二十七号）附則第四条第一項に規定する支援給付を含む。）を受けている者
- ・ 児童虐待の防止等に関する法律（平成十二年法律第八十二号）第二条に規定する児童虐待を受けた者
- ・ 配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護等に関する法律（平成十三年法律第三十一号。以下この号において「配偶者暴力防止等法」という。）第一条第二項に規定する被害者で次のいずれかに該当するもの
 - イ 配偶者暴力防止等法第三条第三項第三号の規定による一時保護又は配偶者暴力防止等法第五条の規定による保護が終了した日から起算して五年を経過していない者

- ロ 配偶者暴力防止等法第十条第一項又は第十条の二の規定により裁判所がした命令の申立てを行った者で当該命令がその効力を生じた日から起算して五年を経過していないもの
- ・ ハンセン病療養所入所者等に対する補償金の支給等に関する法律（平成十三年法律第六十三号）第二条に規定するハンセン病療養所入所者等
- ・ 北朝鮮当局によって拉致された被害者等の支援に関する法律（平成十四年法律第四百四十三号）第二条第一項第五号に規定する帰国被害者等
- ・ 犯罪被害者等基本法（平成十六年法律第百六十一号）第二条第二項に規定する犯罪被害者等
- ・ 更生保護法（平成十九年法律第八十八号）第四十八条に規定する保護観察対象者、同法第八十二条第一項、第八十三条若しくは第八十三条の二第一項の生活環境の調整の対象となっている者、同法第八十五条第一項に規定する更生緊急保護を受けている者又は同法第八十八条の二の刑執行終了者等に対する援助を受けている者
- ・ 刑の執行のため刑事施設に収容されていた者、刑若しくは保護処分の執行のため少年院に収容されていた者又は労役場に留置されていた者（前号に掲げる者を除く。）
- ・ 困難な問題を抱える女性への支援に関する法律（令和四年法律第五十二号）第二条に規定する困難な問題を抱える女性
- ・ 生活困窮者自立支援法（平成二十五年法律第百五号）第三条第二項第三号に規定する事業による援助を受けている者
- ・ 著しく異常かつ激甚な非常災害として国土交通大臣が指定する災害であって発生した日から起算して国土交通大臣が定める期間を経過していないものにより滅失若しくは損傷した住宅に当該災害が発生した日において居住していた者又は当該災害に際し災害救助法（昭和二十二年法律第百十八号）が適用された同法第二条第一項に規定する災害発生市町村の区域（国土交通大臣が定めるものを除く。）若しくはこれに準ずる区域として国土交通大臣が定めるものに当該災害が発生した日において住所を有していた者
- ・ 前各号に掲げる者のほか、都道府県賃貸住宅供給促進計画又は市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

（３）都道府県賃貸住宅供給促進計画又は市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

- ・ 海外からの引揚者
- ・ 新婚世帯

- ・ 原子爆弾被爆者
- ・ 戦傷病者
- ・ 児童養護施設退所者
- ・ L G B T（レズビアン、ゲイ、バイセクシュアル、トランスジェンダー）等
- ・ U I J ターンによる転入者
- ・ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

2. 市営住宅等長寿命化計画

1 劣化状況調査

(1) 調査の目的

建物を維持管理し、住宅ストックとして有効に活用していくためには、既存建物の劣化等の状況を把握し、効率的な改善方法や改善時期を判断することが必要となります。

そのため、建設年度・空き住戸の状況を整理した上で、既存建築物の外観と内部の目視調査により躯体・主要設備等の劣化状況を把握し、長寿命化のための改善や経年変化等に対応した修繕の内容を検討することを目的とします。

(2) 調査概要

① 調査の視点

長寿命化に資する改善を計画立案するにあたり、現在の建物の劣化状況を調査します。

② 調査方法と項目

建物の外観及び内部（空き住戸）について、目視により、以下の調査項目をもとに調査を実施します。

調査項目

時期	項目	内容
事前調査	建物諸元の整理	・ 立地、敷地条件 ・ 建設年、耐用年数 ・ 構造、階数、住戸規模 ・ 設備状況 ・ 共同施設 等
現地調査	住棟の劣化状況	・ クラック、錆水、部材のはく落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 等
	住戸内の劣化状況	・ 窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、台所、トイレ、浴室などの室内の設備状況 等
	集会所の劣化状況	・ クラック、錆水、部材のはく落等外壁の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 屋上防水の劣化状況及び改善の必要性の有無 ・ 窓枠、サッシ、室内の建具の状況、壁や床の状況、給湯設備、トイレなどの室内の設備状況等

③ 評価方法

住棟については、「基礎」、「屋根・屋上」、「外壁・バルコニー」、「廊下・階段室」の4つの部位毎に目視調査により4段階（A～D）で評価を行い、改善が必要な部位とその優先順位についてとりまとめます。

住戸内については、「居室」、「台所」、「浴室・洗面所・トイレ」の3つの部位毎に目視調査により4段階（A～D）で評価を行い、修繕が必要な部位についてとりまとめます。

集会所については、「基礎」、「屋根・屋上」、「外壁・外階段」、「屋内」、の4つの部位毎に4段階（A～D）で評価を行い、改善が必要な部位とその時期についてとりまとめます。

4段階評価の基準

A評価	B評価	C評価	D評価
概ね良好	部分的に劣化 ・安全上、機能上、 問題なし	広範囲に劣化 ・安全上、機能上、 不具合発生の兆し	早急に対応する必要あり ・安全上、機能上、問題あり ・躯体の耐久性に影響を与えている ・設備が故障し支障がある

【参考】学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）

（３）評価結果

住棟、住戸内、集会所の調査箇所別における各部位の評価は以下のとおりです。

評価結果から住棟の屋根・屋上については、防水層の剥落が広範囲に確認されたことよりC評価となっています。防水層の劣化は今後、雨漏りの発生やコンクリート中性化等の進行など、躯体の健全度等に大きな影響を与えることから、計画期間内において長寿命化改善を実施していく必要があります。

また、住戸内のC評価となった住戸内の居室と台所については、築20年経年劣化に伴う汚損がみられることから、入居者の入れ替えに時における修繕等により、適宜、更新を行っていく必要があります。

なお、集会所は屋根・屋上、外壁・外階段、屋内がB評価となっているため、次期計画において、計画的に修繕または改善の実施を検討していく必要があります。

評価表

調査箇所	A評価	B評価	C評価	D評価
住棟	基礎 外壁・バルコニー 廊下・階段室		屋根・屋上	
住戸内		浴室・洗面所・ トイレ	居室 台所	
集会所	基礎	屋根・屋上 外壁・外階段 屋内		

2 著しい困窮年収未満世帯について

改定指針において、公営住宅等の需要の見通しの検討にあたっては、まず、将来（30年程度の中長期）の時点における世帯数等の推計を基に、公営住宅の施策対象（本来階層及び裁量階層）の世帯数を推計し、そのうち自力では最低居住水準を達成することが著しく困難な年収である世帯（著しい困窮年収未満世帯）をストック推計プログラム（改良版）により推計することが求められています。

ステップ1. 著しい困窮年収未満世帯の考え方

著しい困窮年収未満世帯とは、三鷹市の民間賃貸住宅の市場家賃の実態等を踏まえ、国が定める適正家賃負担限度率（収入分位Ⅰの1人世帯では年収の20.9%が上限、以下参照）の範囲で、住生活基本計画（全国計画）で定める最低居住面積水準（1人世帯では25㎡、以下参照）を満たす面積の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯のことです。

地域別家賃負担限度率（市町村立地係数を利用）

世帯人員	年間収入五分位階級(万円)				
	第Ⅰ分位 0～240	第Ⅱ分位 240～354	第Ⅲ分位 354～494	第Ⅳ分位 494～722	第Ⅴ分位 722～3000
1人世帯	20.9%	22.6%	23.1%	23.1%	23.1%
2人世帯	20.4%	22.6%	23.1%	23.1%	23.1%
3人世帯	18.2%	21.5%	23.7%	24.2%	24.2%
4人世帯	16.5%	19.8%	22.6%	23.1%	23.1%
5人世帯	15.4%	19.8%	22.6%	23.1%	23.1%
6人世帯	15.4%	19.8%	22.6%	23.1%	23.1%

※出典：第七期五計検討資料（H7.4.21：住宅地審議会・住宅部会・基本問題小委員会提出資料）より

住生活基本法で定める最低居住面積水準

世帯人員	延床面積	世帯人員	延床面積
1人世帯	25.0 m ²	4人世帯	50.0 m ²
2人世帯	30.0 m ²	5人世帯	57.0 m ²
3人世帯	40.0 m ²	6人世帯	67.0 m ²

※出典：住生活基本計画（全国計画）別紙4より

ただし、プログラム上、世帯全員が10歳以上と仮定

ステップ2. 家賃負担限度率の範囲で地域の平均的な家賃単価の最低居住面積水準を満たす面

積の民間借家に居住するために必要な年収（必要年収）の考え方

ストック推計プログラム（改良版）による必要年収の算定は、下記の算定式によりま
す。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たり家賃} \times \text{最低居住面積水準} \div \text{家賃負担限度率} 12 \text{ ヶ月}$$

平成30年住宅・土地統計調査による借家の住宅の所有関係別の1㎡当たり家賃

三鷹市

2018(平成30)年

住宅の所有の関係(4区分)・ 構造(2区分)	総 数	1㎡当たり家賃(円)	
		家賃0円 未 満 を 含 む	家賃0円 未 満 を 含まない
借家(専用住宅)総数	41,850	1770	1822
公 営 の 借 家	3,800	616	616
都市再生機構・公社の借家	2,120	1921	1921
民 営 借 家	34,460	1,993	2,067
給 与 住 宅	1,470	718	738

ストック推計プログラム（改良版）による民間借家の1㎡当たり家賃の推計結果

三鷹市

	円／m ²
2018年	1,993
2020年	2,109
2023年	2,092
2025年	2,081
2028年	2,067
2030年	2,059
2033年	2,047
2035年	2,040
2038年	2,029
2040年	2,023
2043年	2,014
2045年	2,008

【算定例 1：2018 年】年収分位Ⅰの 1 人世帯の場合

$$\text{必要年収} = 1,993 \text{ 円/㎡} \times 25.0 \text{ ㎡} \div 20.9\% \times 12 \text{ ヶ月} = 2,860,765 \text{ 円}$$

【算定例 2：2018 年】年収分位Ⅱの 2 人世帯の場合

$$\text{必要年収} = 1,993 \text{ 円/㎡} \times 30.0 \text{ ㎡} \div 22.6\% \times 12 \text{ ヶ月} = 3,174,690 \text{ 円}$$

3 大沢市営住宅における事業手法の選定（1 次判定～3 次判定）

（1）1 次判定・2 次判定・3 次判定の概要

1）1 次判定

（団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定）

1 次判定は、社会的特性に係る現在の評価に基づき、①「団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針」を判定、②「住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性」を判定する 2 段階の判定から事業手法を仮設定します。

2）2 次判定

（1 次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1 次判定において、事業手法・管理方針の判断（改善事業を実施するのか建替事業を実施するのか、将来にわたって継続管理するのか建替を前提とせず当面管理するのか）を留保した団地・住棟を対象として、①「ライフサイクルコスト（LCC）比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた事業手法の仮設定」、②「将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定」の 2 段階の判定から事業手法を仮設定します。

3）3 次判定（計画期間における事業手法の決定）

1 次判定、2 次判定の結果を踏まえ、集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定を行います。また、30 年程度のうちに想定される年度別事業を試算し、今後の見通しを立て、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整します。さらに、決定した事業実施時期を基に、概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成し、計画期間内に実施を予定する事業を決定します。

(2) 1次判定

(団地の管理方針と住宅改善の必要性・可能性に基づく団地・住棟の事業手法の仮設定)

1次判定は、以下の2段階の判定から事業手法を仮設定します。

1) 団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針

社会的特性に係る現在の評価に基づき、団地の将来的な管理方針を判定します。

【検討内容（判定基準）】

需要	入居率が80%以下の団地は需要が低いと判定します。
効率性	交通施設（駅・バス停）より1km圏外に立地する団地は、建替事業の効率性が低いと判定します。
立地	災害危険区域等内にある場合は、公営住宅等の立地として適さないと判定します。

上記3項目のうちすべてが活用に適する場合は(Ⅰ)「継続管理する団地」とし、それ以外を(Ⅱ)「継続管理について判断を保留する団地」とします。

結果は以下のとおりとなりました。

1次判定①の判定内容

名称	需要				効率性		立地		1次判定①
	管理戸数	入居住居	入居率	判定	利便性	判定	災害危険区域	判定	
市営大沢団地	63	63	100.0%	○	駅/多磨駅 バス停/野水1丁目 1km圏内	○	浸水想定区域 0.1～0.5m未満	×	(Ⅱ) 継続管理について 判断を保留する団地

1次判定①の結果

(Ⅰ) 継続管理する団地	(Ⅱ) 継続管理について判断を 保留する団地
該当なし	市営大沢団地

2) 住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性

住棟の現在の物理的特性を評価し、住棟の改善の必要性や可能性を判定します。

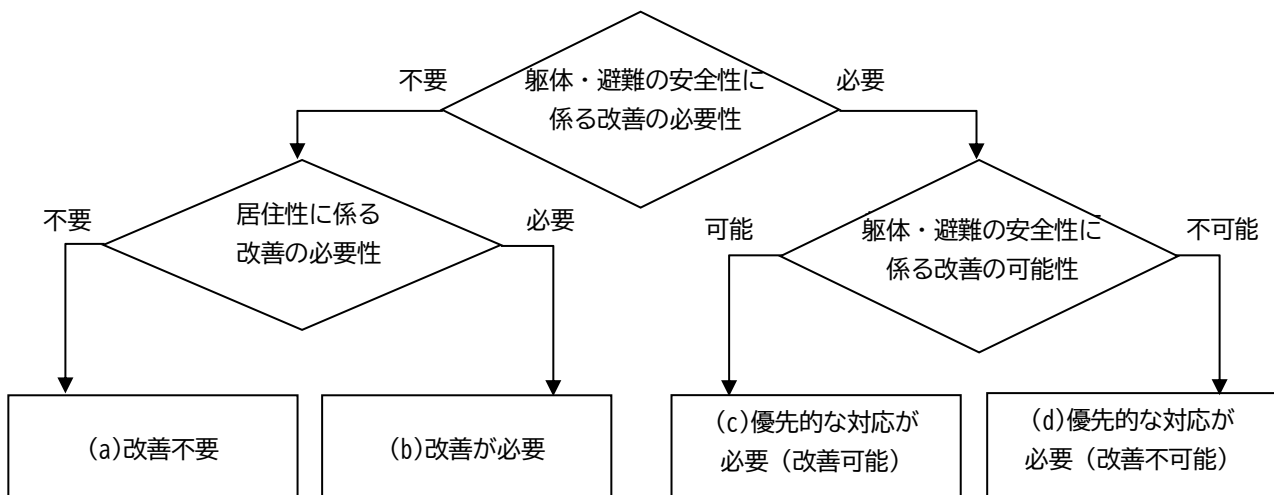
【検討内容（判定基準）】

躯体の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 昭和 56 年(1981 年)の建築基準法施行令（新耐震基準）に基づき設計・施行された住棟については耐震性を有するものとします。 新耐震基準に基づかない住棟で、既に診断を行い耐震性が確認されたもの等については耐震性を有するものとします。
避難の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 避難設備(バルコニー避難設備)の設置状況により判定します。
居住性	<ul style="list-style-type: none"> 住戸面積：40 m²以上（単身用は 25 m²以上）で改善不要とします。 バリアフリー関連：高齢化対応の状況。 住戸内設備：浴室・浴槽あり、便所水洗化、3 箇所給湯設置があれば改善不要とします。

1 次判定②の判定内容

名称	構造階数	躯体の安全性				避難の安全性		居住性						判定
		建設年度	耐震性の有無	耐震改修	判定	バルコニー避難設備	判定	住戸面積(25m ² 、40m ² 以上)	高齢化対応	浴室・浴槽の有無	便所の水洗化	3 箇所給湯	判定(いずれかに○)	
市営大沢団地	RC4	H15	有	-	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

1 次判定②の検討フロー



1 次判定②の結果

(a)改善不要	(b)改善が必要	(c)優先的な対応が必要（改善可能）	(d)優先的な対応が必要（改善不可能）
市営大沢住宅	該当なし	該当なし	該当なし

3) 1次判定結果のまとめ

これまでの「1次判定①」（団地敷地の現在の立地環境等の社会的特性を踏まえた管理方針）及び「1次判定②」（住棟の現在の物理的特性による改善の必要性・可能性）の判定結果に基づき、下表のとおり事業手法を仮設定します。

なお、下表に示す「Aグループ」、「Bグループ」については、引き続き「2次判定」を実施します。

A グループ

「(Ⅰ)継続管理する住宅」のうち、「(b)改善が必要」又は「(c)優先的な対応が必要(改善可能)」と評価された住棟については、改善か建替かの判断を留保します。
そのうえで、引き続き「2次判定」を実施し、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

B グループ

「(Ⅱ)継続管理について判断を留保する住宅」については、引き続き「2次判定」を実施し、「継続管理する住宅」か「当面管理する住宅（建替を前提としない）」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

1次判定結果のまとめ（事業手法の仮設定）

	(a) 改善不要	(b) 改善が必要	(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)	(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
(Ⅰ) 維持管理する 団地	維持管理	改善、又は建替	優先的な改善、 又は優先的な建替	優先的な建替
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
(Ⅱ) 維持管理について 判断を留保する 団地	維持管理、 又は用途廃止	改善、建替、 又は用途廃止	優先的な改善、 優先的な建替、 又は優先的な用途廃止	優先的な建替、 又は優先的な用途廃止
	市営大沢住宅	該当なし	該当なし	該当なし

(3) 2次判定

（1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟の事業手法の仮設定）

1次判定において事業手法・管理方針の判断を留保した団地・住棟を対象として、以下の2段階の検討から事業手法を仮設定します。

1) ライフサイクルコスト（LCC）の比較や当面の建替事業量の試算を踏まえた

事業手法の仮設定

策定指針に基づき、1次判定において「Aグループ」と判定された団地については、ライフサイクルコスト（LCC）の比較により、「改善」か「建替」のいずれかの事業手法について改めて判定を行います。

2) 将来のストック量を踏まえた事業手法の仮設定

1次判定において、Bグループ（継続管理について判断を留保する団地）と判定された団地・住棟を対象として、ストック推計を踏まえて将来的な活用の優先順位を検討し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、将来的には他団地との集約等により用途廃止することを想定する「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかの判定を行い、事業手法を仮設定します。

【検討内容（判定基準）】

2次判定②-ア	・ 対象団地については、需要、効率性、立地、居住性を勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」とするか、又は集約等により用途廃止することと想定した「当面管理する団地（建替を前提としない）」とするのかを判定する。
2次判定②-イ	・ 「当面管理する団地（建替を前提としない）」と判定された団地・住棟のうち、1次判定②において改善が必要と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「用途廃止」、優先的な対応が必要(改善不可能)と判定され、既に耐用年数を経過している場合は「優先的な用途廃止」とする。また、それ以外の団地・住棟は「改善し当面維持管理」とする。

2次判定②-アについては、需要、効率性、居住性の3項目が活用に適すると判定されています。ただし、立地については、浸水想定区域（0.1～0.5m）となるため、判定が活用に適さないと判定されていますが、浸水想定が0.5m以下であり、市営大沢団地が垂直避難を行える2階以上の建物であることを勘案し、将来にわたって「継続管理する団地」と判定します。

2次判定②の判定内容

名称	需要		効率性		立地		居住性			
	入居率	判定	利便性	判定	災害危険区域	判定	住戸面積 (25㎡、40㎡以上)	高齢化 対応	住宅設備 設置状況	判定
市営大沢団地	100.0%	○	駅/多磨駅 バス停/野水1丁目 1km圏内	○	浸水想定区域 0.1～0.5m未満	×	○	○	○	○

2次判定②の結果

継続管理する団地	当面管理する団地 (建替を前提としない)
市営大沢団地	該当なし

3) 2次判定結果のまとめ

「2次判定②-ア」の判定結果に基づき、次のとおり事業手法を仮設定します。

1 次・2 次判定結果のまとめ

	(a) 改善不要		(b) 改善が必要		(c) 優先的な対応が必要 (改善可能)		(d) 優先的な対応が必要 (改善不可能)
(Ⅰ) 維持管理する 団地	①維持管理		②改善	③建替	④優先的な改善	⑤優先的な 建替	⑥優先的な建替
	市営大沢住宅		該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし
(Ⅱ) 当面管理する団地 (建替を前提と しない)	⑦当面維持 管理	⑧用途 廃止	⑨改善し当面 維持管理	⑩用途廃止	⑪優先的に改善し、 当面維持管理	⑫優先的な 用途廃止	⑬優先的な用途廃止
	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし	該当なし

(4) 3 次判定

(計画期間における事業手法の決定)

3 次判定は、「集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定」、「事業費の試算及び事業実施時期の調整検討」、「長期的な管理の見通しの作成」、「計画期間における事業手法の決定」の 4 段階の検討により、計画期間に実施する事業手法を決定します。

1) 集約・再編等の可能性を踏まえた団地・住棟の事業手法の再判定

集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地について、効率的な事業実施への対応等の観点から総合的な検討を行います。

【検討内容（判定基準）】

- ・ 1 次判定、2 次判定結果を踏まえ、集約や再編等の検討対象となり得る団地や、異なる事業手法に判定された住棟が混在する団地等は、効率的な事業実施のため、必要に応じて建替や改善等の事業手法を再判定する。
- ・ 効率的な事業実施や地域ニーズへの対応等の観点から総合的な検討を行う。

市営大沢住宅は、市内唯一の市営住宅として需要が高く、将来にわたり住宅セーフティネットの中核施設としての役割を担うことから集約や再編等の検討対象とはならず、2 次判定における「維持管理」を踏襲します。

2) 事業費の試算及び事業実施時期の調整検討

中長期的な期間（30 年程度）のうちに想定される新規整備事業、改善事業、建替事業等に係る年度別事業費を試算し、今後の見通しを立てます。なお、事業量及び事業費が時期的に偏在する等、試算結果に問題がある場合は、将来にわたる事業実施が可能となるよう事業実施時期を調整して、改めて試算し問題がないか確認を行います。

これらの検討により、新規整備事業、改善事業、建替事業等の実施時期を決定するとともに、年度別事業費を試算します。

【検討内容（判定基準）】

- ・ 中長期的な期間（30 年程度）における事業費を概算するため、中長期的な期間内の全ての新規整備事業、改善事業、建替事業、用途廃止事業にかかる費用を試算する。
- ・ 事業費の試算の結果、一定の時期に事業費が集中するなど円滑に事業を実施することが困難と判断される場合等は、事業実施時期を調整する。
- ・ 将来的な予算確保が可能であるか、年度別の事業量が人員体制等の面で実状と乖離していないか等を検討し、最終的に事業実施時期や年度別事業費を決定する。

市営大沢住宅は 1 棟のみの市営住宅であるため、複数団地・複数住棟を管理する場合のように事業時期が集中することではなく、必要な時期に必要な事業を実施していくことが可能であるため、事業実施時期等の調整は不要となります。

3) 長期的な管理の見通しの作成

事業費の試算及び事業実施時期の調整検討の結果を基に、全団地・住棟の供用期間、事業実施時期の見通しを示した概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しを作成します。

【検討内容（判定基準）】

- ・ 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しは、全団地・住棟を対象として作成する。
- ・ 記載する内容は、各団地・住棟の供用期間、事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）の実施時期及び前項で概算した事業費等とする。
- ・ 長期的な管理の見通しは、今後の社会情勢の変化や事業進捗を踏まえた見直しや具体化があることを前提としたものであり、公営住宅等長寿命化計画を検討する上で基礎資料とするものである。

市営大沢住宅の長期的な管理の見通しについては、令和 4 (2022) 年 12 月策定の「三鷹市新都市再生ビジョン」に委ねられており、2062 年までの事業スケジュールが示されていることから、これを長期的な見通しとします。なお、新都市再生ビジョンの見直しが予定されているため、スケジュールが変更となる場合があります。

改善事業のスケジュール

(凡例)

建替え

大規模改修（外壁・防水、給排水等）

個別改修

※白色は建替え後の改修

※白色は建替え後の改修

基礎情報				前期							後期	
施設名	建物名	建築年	経過年数	第1期					第2期	第3期	2036～2062	
				2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 ～2031	2032 ～2035		
大沢住宅（市営住宅）	市営住宅	2003	19			防水（既存屋上緑化共）				昇降機	大規模改修	個別改修
						設計	工事					
	市営住宅集会所	2003	19						空調		大規模改修	個別改修

出典：三鷹市新都市再生ビジョン

4) 計画期間における事業手法の決定

長期的な管理の見通しに基づき、計画期間内に実施を予定する事業（新規整備、改善、建替、用途廃止）を決定します。改善を実施する住棟は、住棟の物理的特性を踏まえ、個別改善か全面的改善かを決定します。

【検討内容（判定基準）】

- 概ね 30 年程度の長期的な管理の見通しのうち当初 10 年程度の間に改善を実施する住棟においては、住棟の物理的特性等を踏まえ、個別改善か全面改善かを決定する。

長期的な管理の見通しに基づき実施される計画修繕工事は、住棟の劣化状況を考慮のうえ、長寿命化型改善が有効な場合は長寿命化型改善にて実施します。劣化状況調査の結果から、屋上・屋根の劣化が確認されたため、個別改善により、計画期間内に長寿命化に資する改善事業の実施を行います。また、昇降機の更新についても、個別改善により更新を行います。

4 建替事業の実施方針

計画期間内に建替事業は実施しません。

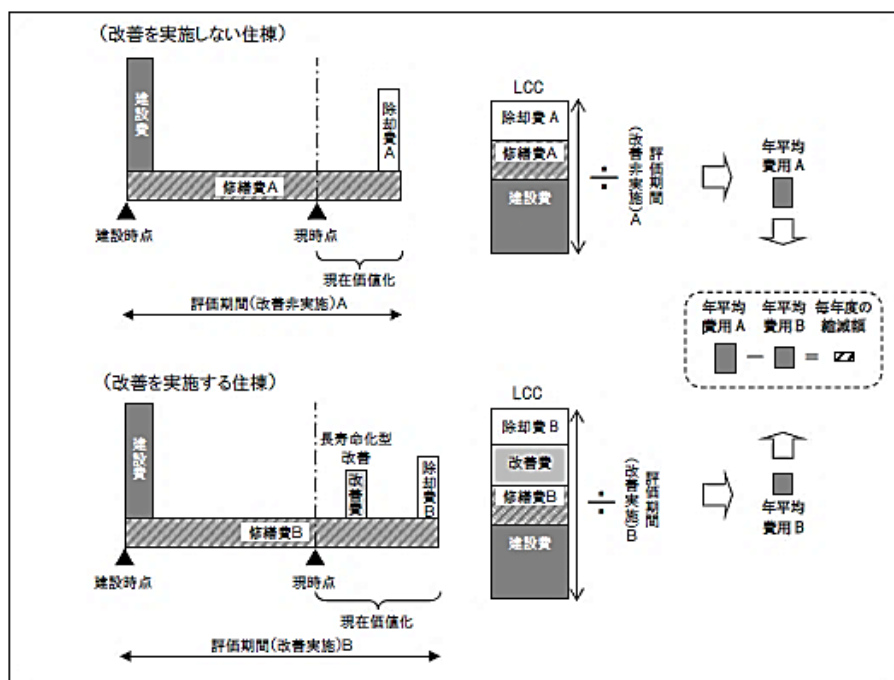
5 ライフサイクルコストとその縮減効果の算出

（１）ライフサイクルコストとその縮減効果算出の考え方

長寿命化型改善事業を実施する住棟については、住棟ごとの建設・改善・修繕・除却に要する経費を考慮したライフサイクルコスト（LCC）及びその縮減効果の算出を行い、同事業を実施することによる効果を把握します。

なお、LCC の算出については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改訂）」（国土交通省平成 28（2016）年 8 月）で示された方法及び「LCC 算定プログラム」を用います。

ライフサイクルコストの算出イメージ



(2) ライフサイクルコスト（LCC）とその縮減効果の算出

長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合の現在価値化した年平均改善額（戸当たりコスト）を基に、住棟の戸数分を積算して住棟当たりの年平均改善額（LCC縮減効果）を算出すると、以下のとおりです。

計画前モデルの50年で長寿命化型改善を実施せず使用する場合と、計画後モデルの70年で長寿命化改善を実施して使用する場合のライフサイクルコストを比較してみると、約3,696千円／棟・年のLCC縮減効果が期待されます。

ライフサイクルコスト縮減効果の算出結果

【計画前モデル（戸当たり）】

	項目	費用等	備考
①	評価期間(改善非実施)A	50 年	長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間
②-1	修繕費A1(現時点まで)	2,526,630 円	現時点までの各年の修繕費を累積した費用
②-2	修繕費A2(現時点から評価期間Aまで) (現在価値化)	4,232,200 円	現時点+1年から①評価期間(改善非実施)Aまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
②	修繕費A	6,758,830 円	②-1と②-2の合計
③	建設費(推定再建築費)	14,875,000 円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
④-1	除却費	1,404,750 円	現時点における除却費
④-2	除却費の現在価値化係数	0.333	①評価期間(改善非実施)A末における現在価値化係数
④	除却費B(現在価値化)	468,452 円	①評価期間(改善非実施)A末における除却費
⑤	計画前LCC ((②+③+④)÷①)	442,046 円／戸・年	—

【計画後モデル（戸当たり）】

	項目	費用等		備考
⑥	評価期間（改善実施）B	70 年		長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業（LCC算定対象）及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業（LCC算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）
⑦-1	修繕費B2（現時点から評価期間Bまで） （現在価値化）	4,828,698	円	現時点+1年から⑥評価期間（改善実施）Bまでの各年の修繕費を現在価値化し累積した費用
⑦-2	長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分 （現在価値化）	875,869	円	計画後に実施する長寿命化型改善のうち計画修繕費相当分
⑦	累積修繕費B（②-1+⑦-1-⑦-2）	6,479,459	円	②-1と⑦-1の合計から、⑦-2を減じた額
⑧-1	長寿命化型改善費	7,084,100	円	長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額、当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用
⑧	長寿命化型改善費（現在価値化）	5,267,787	円	⑧-1長寿命化型縮減費を項目別の実施時点の経過年数に応じて現在価値化し、累積した費用
⑨	建設費（推定再建築費）	14,875,000	円	建設当時の標準建設費に公営住宅法施行規則第23条の率を乗じた額
⑩-1	除却費	1,404,750	円	現時点における除却費
⑩-2	除却費の現在価値化係数	0.152		⑥評価期間（改善実施）B末における現在価値化係数
⑩	除却費B（現在価値化）	213,796	円	⑥評価期間（改善実施）B末における除却費
⑪	計画後LCC（（⑦+⑧+⑨+⑩）÷⑥）	383,372	円／戸・年	—

【LCC縮減効果】

	項目	費用等		備考
⑫	年平均縮減額（⑤-⑪）	58,674	円／戸・年	—
⑬	住棟当たりの年平均縮減額（⑫×戸数）	3,696,438	円／棟・年	年平均縮減額がプラスであれば、LCC縮減効果があると判断

<参考：ライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果の算出例>

公営住宅等長寿命化計画の【様式1】計画修繕・改善事業の実施予定一覧の「LCC縮減効果」欄を記載するため、長寿命化型改善事業を実施する場合の算出例を以下に示す。本指針の改定と合わせて「ライフサイクルコスト（LCC）算定プログラム」を公表するので、適宜活用されたい。

なお、事業主体のこれまでの運用等を踏まえ、以下に示す考え方・手順によらない方法によってライフサイクルコスト（LCC）の縮減効果を算出することも可能とするが、その場合は算出方法を明らかにして行うこととする。

【算出の考え方】

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業を実施する場合、実施しない場合、それぞれの場合について評価期間中に要するコストを算出し、住棟単位で年あたりのコスト比較を行う。
- ・本算出例においては、戸あたりコストを基に当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりのコストを算出する。
- ・現時点以後、将来に発生するコスト（将来の改善費、修繕費、除却費）については、社会的割引率4%/年を適用して現在価値化する。現在価値化の算出式は次の通りである。

現時点以後の経過年数 a 年における「将来の改善費、修繕費、除却費」

b の現在価値 $= b \times c$ a : 現時点以後の経過年数

b : 将来の改善費、修繕費、除却費

c : 現在価値化係数 $c = 1 \div (1 + d)^a$ d : 社会的割引率 (0.04 (4%))

【算出の手順】

以下の手順に示す①から⑬までの項目は、公表するプログラムに入力する項目に対応している。

<計画前モデル>

①評価期間（改善非実施）A

- ・長寿命化型改善事業を実施しない場合に想定される管理期間

②修繕費A

- ・修繕費 = (当該住棟の建設費 × 修繕項目別の修繕費乗率) の累積額

- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記①評価期間（改善非実施）A 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。

- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

③建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第 23 条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

④除却費 A

- ・評価期間（改善非実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善非実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑤計画前 L C C

- ・計画前 L C C = (③建設費 + ②修繕費 A + ④除却費 A) ÷ ①評価期間（改善非実施）A
(単位：円／戸・年)

<計画後モデル>

⑥評価期間（改善実施）B

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく改善事業（L C C 算定対象）及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される改善事業（L C C 算定対象）を実施する場合に想定される管理期間（目標管理期間）

⑦修繕費 B

- ・修繕費＝（当該住棟の建設費×修繕項目別の修繕費乗率）の累積額
- ・上記の修繕費算出式を用いて、建設時点から上記⑥評価期間（改善実施）B 末までの各年の修繕費を累積した費用とする。
- ・現時点以後の各年の修繕費については、現在価値化して算出する。

⑧長寿命化型改善費

- ・公営住宅等長寿命化計画に基づく長寿命化型改善事業費及び公営住宅等長寿命化計画の計画期間以後に想定される長寿命化型改善事業費の総額から修繕費相当額を控除した額。当該改善を複数回行う場合はそれらの合計費用とする。

- ・修繕費相当額の控除については、想定している長寿命化型改善項目に相当する「計画修繕項目の修繕費乗率」を除いて修繕費を算定すること（当該計画修繕項目の修繕費乗率を除いた修繕費乗率を推定再建築費に乗じて修繕費を算定すること）で対応している。
- ・長寿命化型改善は現時点以後に行われるので、全て現在価値化して算出する。

⑨建設費

- ・推定再建築費（＝当該住棟の建設時点に投資した建設工事費×公営住宅法施行規則第23条の率）。ただし、当該住棟の建設時点に投資した建設工事費を把握できない場合は、建設当時の標準建設費で代用する。

⑩除却費 B

- ・評価期間（改善実施）末に実施する除却工事費
- ・評価期間（改善実施）末の時期に応じて、現在価値化して算出する。

⑪計画後 L C C

- ・計画後 L C C ＝（⑨建設費＋⑧長寿命化型改善費＋⑦修繕費 B ＋⑩除却費 B）÷⑥評価期間（改善実施）B（単位：円／戸・年）

< L C C 縮減効果 >

⑫年平均縮減額

- ・上記⑤、⑪より、年平均縮減額＝⑤計画前 L C C－⑪計画後 L C C

⑬住棟あたりの年平均縮減額

- ・以上より算定した年平均縮減額は戸あたりの額であり、これに当該住棟の住戸数分を積算して、住棟あたりの年平均縮減額を算出する。年平均縮減額がプラスであれば、ライフサイクルコスト（L C C）縮減効果があると判断できる。

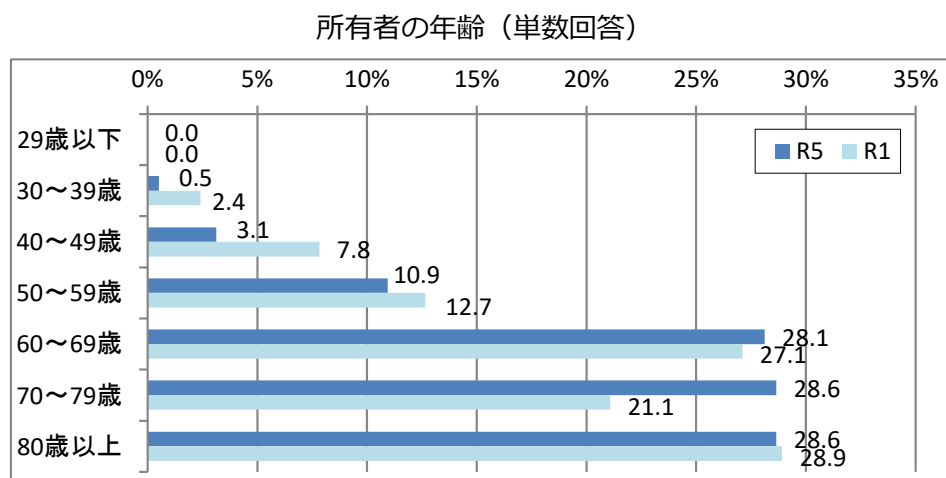
3. 空き家等対策計画

1 空き家等所有者等意向調査の主な集計結果

(1) 所有者の年代

調査対象建物の所有者の約 80%は 60 歳以上となっており、維持管理をしていない理由としては「身体的・年齢的な問題のため」が多くなっています。

また、前回の令和元(2019)年度調査時に比べ、所有者の年齢は 40 歳代以下が減少する一方、60 歳代以上の割合が高くなっています。



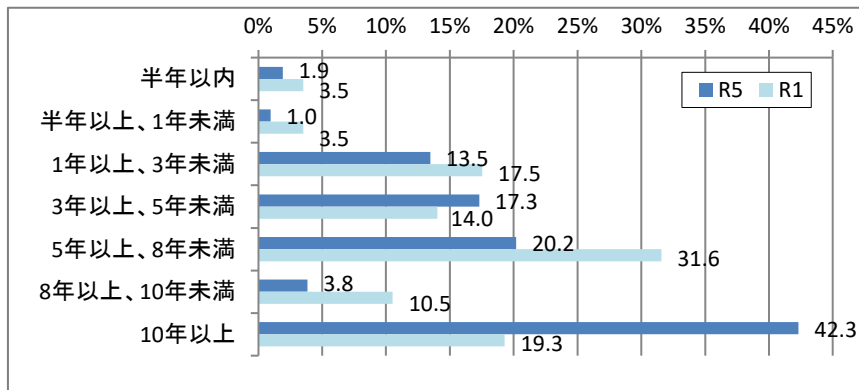
【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和6(2024)年1月）

(2) 空き家の期間と空き家化の理由

建物の使用頻度が少なくなる、又は建物が空き家になった時期については、「10 年以上」が約 42%と最も多く、前回調査と比較して大きく増加しており、空き家になってからの期間が長期化しています。

また、建物の使用頻度が少なくなる、又は空き家になっている原因としては「相続で取得したが、別の住居で生活している」が最も多くなっています。

空き家の期間（単数回答）

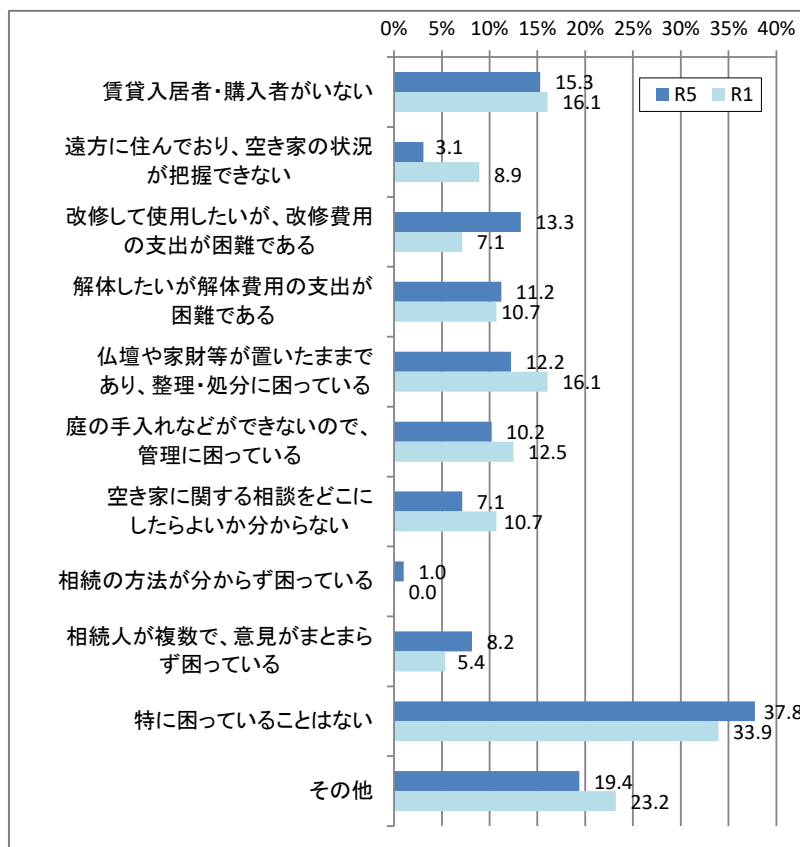


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和6（2024）年1月）

（3）空き家について困っていること

対象建物の困りごとは「特に困っていることはない」が約 38%と最も多くなっていますが、「賃貸入居者・購入者が居ない」が約 15%、「改修して使用したいが、改修費用の支出が困難である」が約 13%の順となっています。

空き家について困っていること（複数回答）



【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和6（2024）年1月）

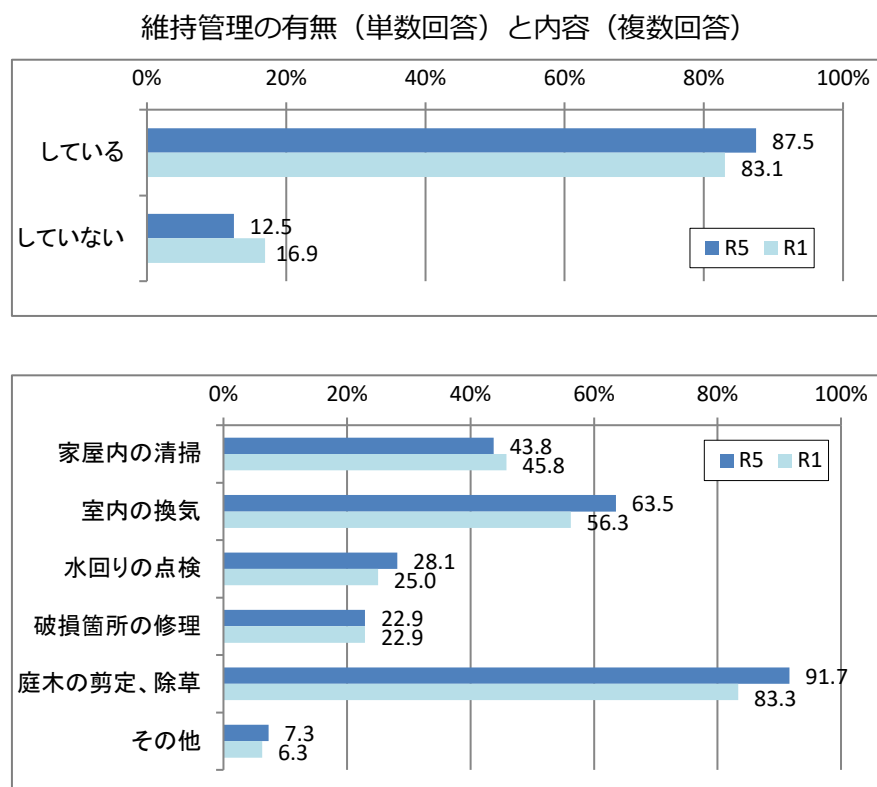
（４）維持管理

建物の維持管理状況については、「している」は約 88%、「していない」は約 12%となっています。

また、維持管理をしている場合、その内容については、「庭木の剪定、除草」が約 92%と最も多く、次いで「室内の換気」が約 64%、「家屋内の清掃」が約 44%の順となっています。

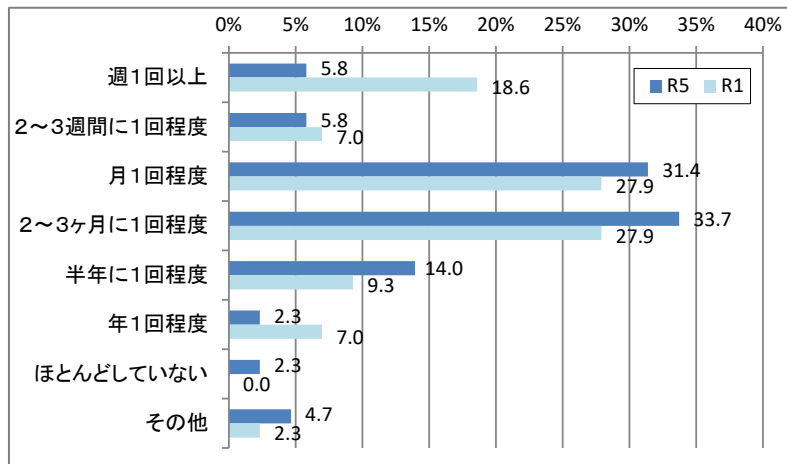
さらに、この維持管理の頻度については、「週 1 回以上」が前回調査から大きく減少する中で、「2～3 ヶ月に 1 回程度」が約 34%と最も多く、次いで「月 1 回程度」が約 31%となっており、いずれも前回調査から増加しています。

なお、維持管理をしていない理由としては、「身体的・年齢的な問題のため」が約 46%と最も多く、次いで「住まいが遠方のため」が約 39%の順となっています。



【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和 6（2024）年 1 月）

維持管理の頻度（単数回答）

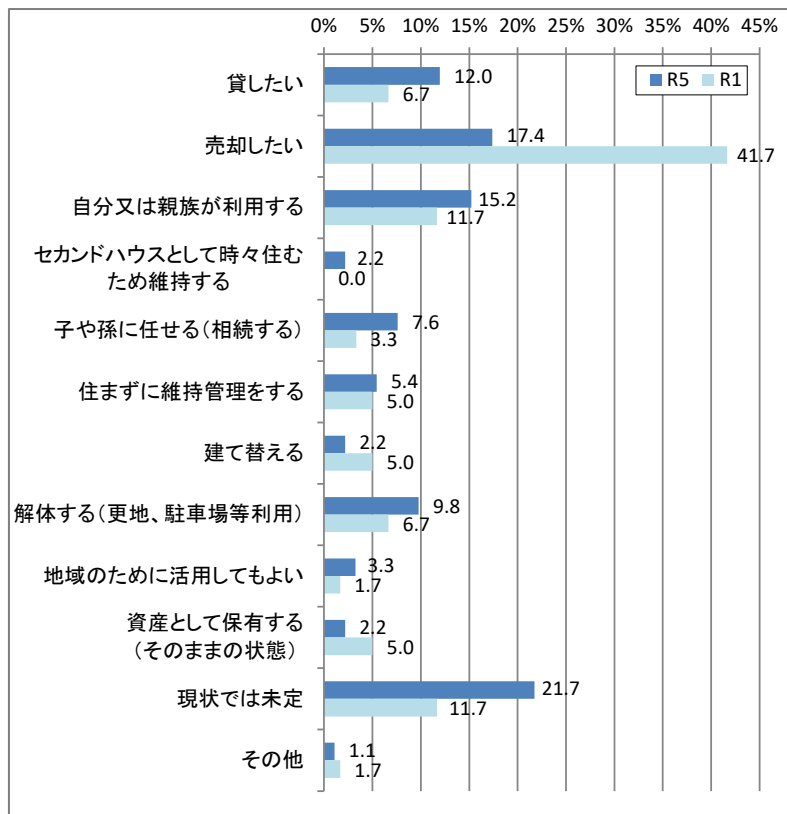


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和6(2024)年1月）

（5）今後の利用意向

今後の利用意向については、「現在は未定」が約 22%と最も多くなっているが、次いで「売却」は約 17%、「自分又は親族が利用する」が約 15%、「貸したい」が約 12%の順となっています。過年度と比較すると、売却意向が低下し、持ち続ける意向の方が増加しています。

今後の利用意向（単数回答）

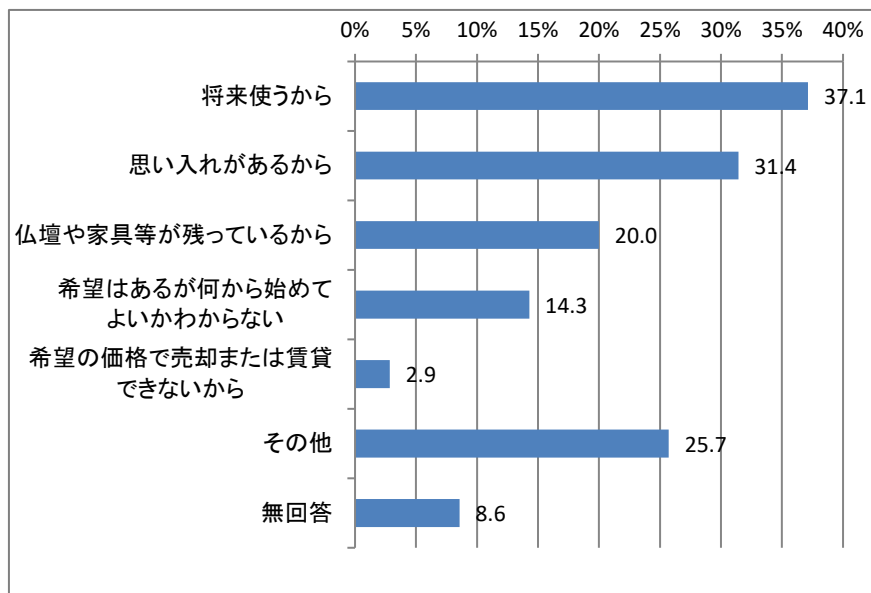


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和6(2024)年1月）

（６）持ち続ける以降の理由

対象建物について、今後も持ち続けると回答した理由については、「将来使うから」が約 37%と最も多く、次いで「思い入れがあるから」が約 31%の順となっています。

今後の利用意向を選んだ理由（複数回答）

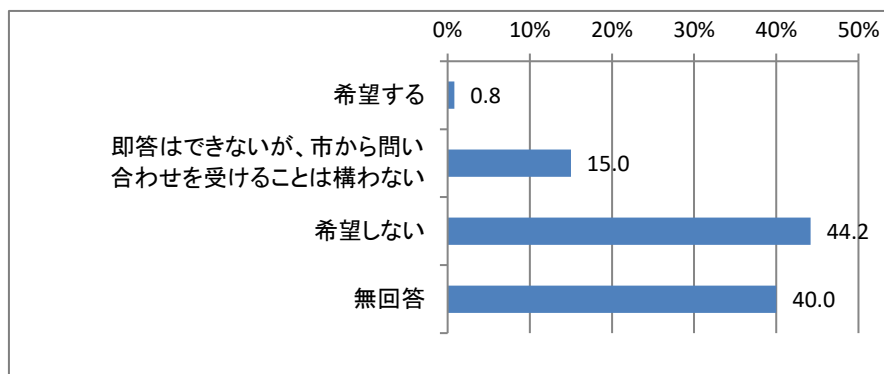


【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和 6 (2024) 年 1 月）

（７）マッチング制度の登録意向

空き家等の所有者と空き家等の利活用希望者を結びつけるマッチング制度等の運用が開始された場合、対象建物の登録希望については、「希望しない」が約 44%と最も多く、「即答はできないが、市から問い合わせを受けることは構わない」が約 15%、「希望する」が 0.8%となっています。

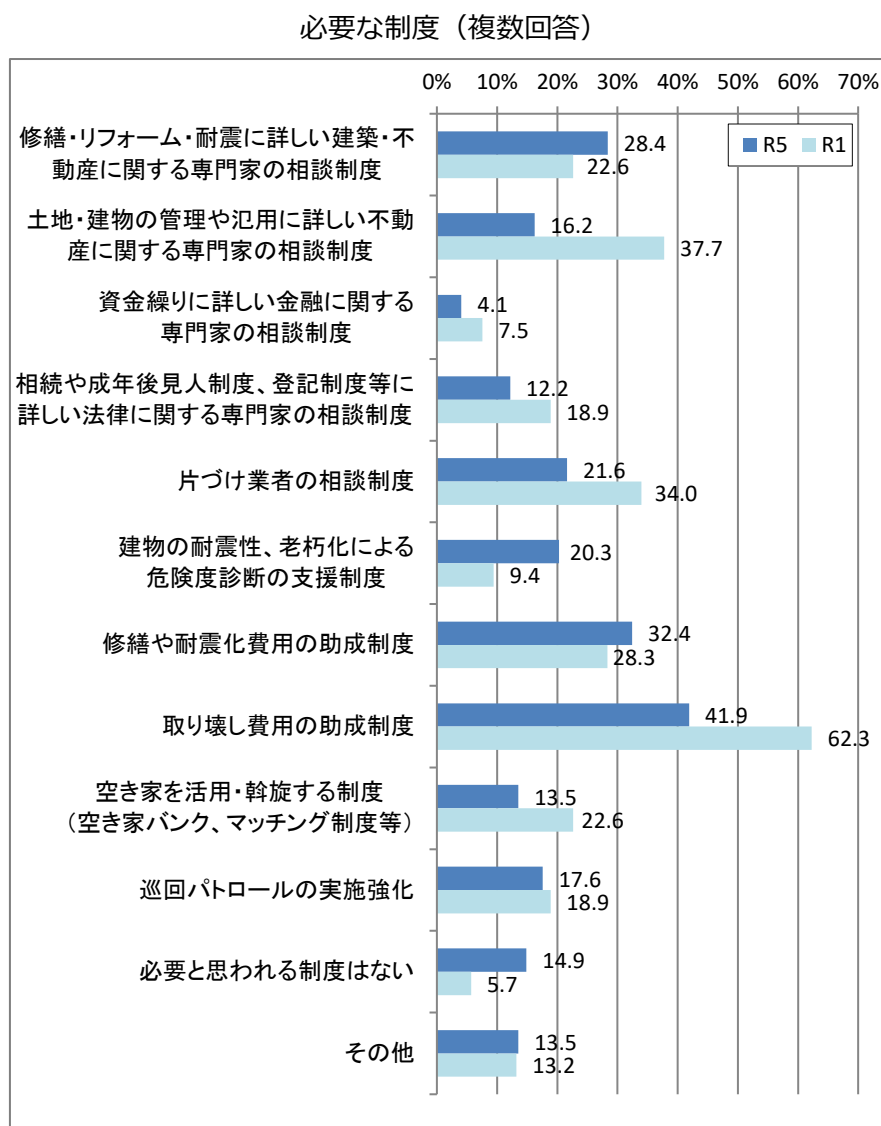
マッチング制度等への登録の可否（単数回答）



【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和 6 (2024) 年 1 月）

(8) 必要な制度

空き家の問題解決に必要な制度については、「取り壊し費用の助成制度」が約 42%と最も多く、次いで「修繕や耐震化費用の助成制度」が約 32%、「修繕・リフォーム・耐震に詳しい建築・不動産に関する専門家の相談制度」が約 28%の順となっています。



【資料】三鷹市空き家等所有者等意向調査業務報告書（令和6（2024）年1月）

2 苦情・相談等の状況

(1) 内容

管理が適切に行われていない空き家等では、さまざまな問題が複合して発生していますが、受付けた相談等の主訴を抽出すると、樹木や雑草の繁茂に関する相談が全体の50%以上を占めています。

相談内容別受付状況

年度	家屋（件）	工作物（件）	樹木（件）	その他（件）	計（件）
平成 24 年度 (2012 年度)	6	2	28	13	49
平成 25 年度 (2013 年度)	12	1	35	12	60
平成 26 年度 (2014 年度)	4	1	26	16	47
平成 27 年度 (2015 年度)	9	4	48	17	78
平成 28 年度 (2016 年度)	10	2	46	9	67
平成 29 年度 (2017 年度)	6	3	63	17	89
平成 30 年度 (2018 年度)	23	5	48	17	93
令和元年度 (2019 年度)	16	7	54	16	93
令和 2 年度 (2020 年度)	16	4	38	31	89
令和 3 年度 (2021 年度)	8	5	49	14	76
令和 4 年度 (2022 年度)	10	10	47	18	85
令和 5 年度 (2023 年度)	16	3	43	34	96
令和 6 年度 (2024 年度)	18	4	51	20	93
計	154	51	576	234	1,015

※家 屋 … 家屋の外壁や屋根の老朽化、家屋の附属物の落下危険など

※工作物 … 塀、門扉、物置、車庫などの老朽化

※樹 木 … 樹木や雑草の繁茂

※その他 … ハチの巣、境界確定、防犯上の不安、動物の住み着き、不審者の侵入疑いなど

(2) 適正管理要請後の当該年度内の所有者等の対応

「空き家状態の解消」「苦情に対する一定の対応」「その他」を合計すると、相談のあった空き家等の半数以上については、空き家等の状態の改善に向けた対応が図られています。

適正管理要請後の当該年度内の所有者等の対応

年度	空き家状態 の解消 (件)	苦情に対す る一定の 対応 (件)	所有者対応 無 (件)	調査継続 (件)	その他 (件)	計 (件)
平成 24 年度 (2012 年度)	2	14	25	8	0	49
平成 25 年度 (2013 年度)	6	25	26	3	0	60
平成 26 年度 (2014 年度)	8	19	19	1	0	47
平成 27 年度 (2015 年度)	5	42	20	0	11	78
平成 28 年度 (2016 年度)	3	32	16	12	4	67
平成 29 年度 (2017 年度)	2	40	32	7	8	89
平成 30 年度 (2018 年度)	3	31	19	30	10	93
令和元年度 (2019 年度)	6	34	9	33	11	93
令和 2 年度 (2020 年度)	2	34	-	38	15	89
令和 3 年度 (2021 年度)	5	36	5	25	5	76
令和 4 年度 (2022 年度)	2	27	27	18	11	85
令和 5 年度 (2023 年度)	3	36	35	4	18	96
令和 6 年度 (2024 年度)	2	40	34	2	15	93
計	49	410	267	181	108	1,015

※同年度中に相談等を複数回受け付けた空き家等は 1 件として集計

※その他…空き家等ではなかった、管理状況に問題なし、相談者自身で対応するなど

3 国や東京都の対応状況

(1) 国の施策

平成 29(2017)年度には、全国各自治体の空き家情報を集約し、インターネットで閲覧できる「全国版空き家・空き地バンク」を民間事業者の協力のもと構築したほか、地方自治体の空き家等対策の推進を目的に、情報共有・展開・対応策検討を行う「全国空き家対策推進協議会」が設立されました。

また、空き家等の除却、活用を推進する自治体や事業者を支援する「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」、「先進的空き家対策モデル事業」などの補助事業が行われています。

空き家等の所有者に対しては、相続等により取得した被相続人の居住の用に供していた家屋（耐震性が確保できているものに限る）を譲渡した場合、または、当該家屋を取り壊し、敷地等を譲渡した場合に、当該家屋または敷地等の譲渡所得から最大 3,000 万円までを特別控除する措置（空き家の発生を抑制するための特例措置）が平成 28(2016)年に創設されました。令和元(2019)年度には、この空き家の発生を抑制するための特別措置の適用対象を拡大し、老人ホーム等に入所した場合についても対象として追加され、令和 6 (2024)年 1 月 1 日以降の譲渡については、譲渡後の取壊等についても、一部対象として追加されました。

令和 5 (2023)年 6 月 14 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を公布し、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の 3 本柱で対応を強化するとともに、所有者責務の強化として、現行の適切な管理の努力に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務を追加し、令和 5 (2023)年 12 月 13 日に施行しました。

(2) 東京都の施策

平成 29(2017)年度には、都内各地方自治体の空き家等対策の取組状況や技術的支援の情報共有を行い、課題解決策を共同調査・研究するためのワーキンググループなどを運営する「東京都空き家対策連絡協議会」を設置しています。

また、空き家所有者等及び空き家活用希望者からの多岐に渡る相談に無料で応じる「東京都空き家ワンストップ相談窓口」を開設し、相談内容に適した専門家・事業者の紹介や解体又は家財整理費用の一部補助を実施しています。

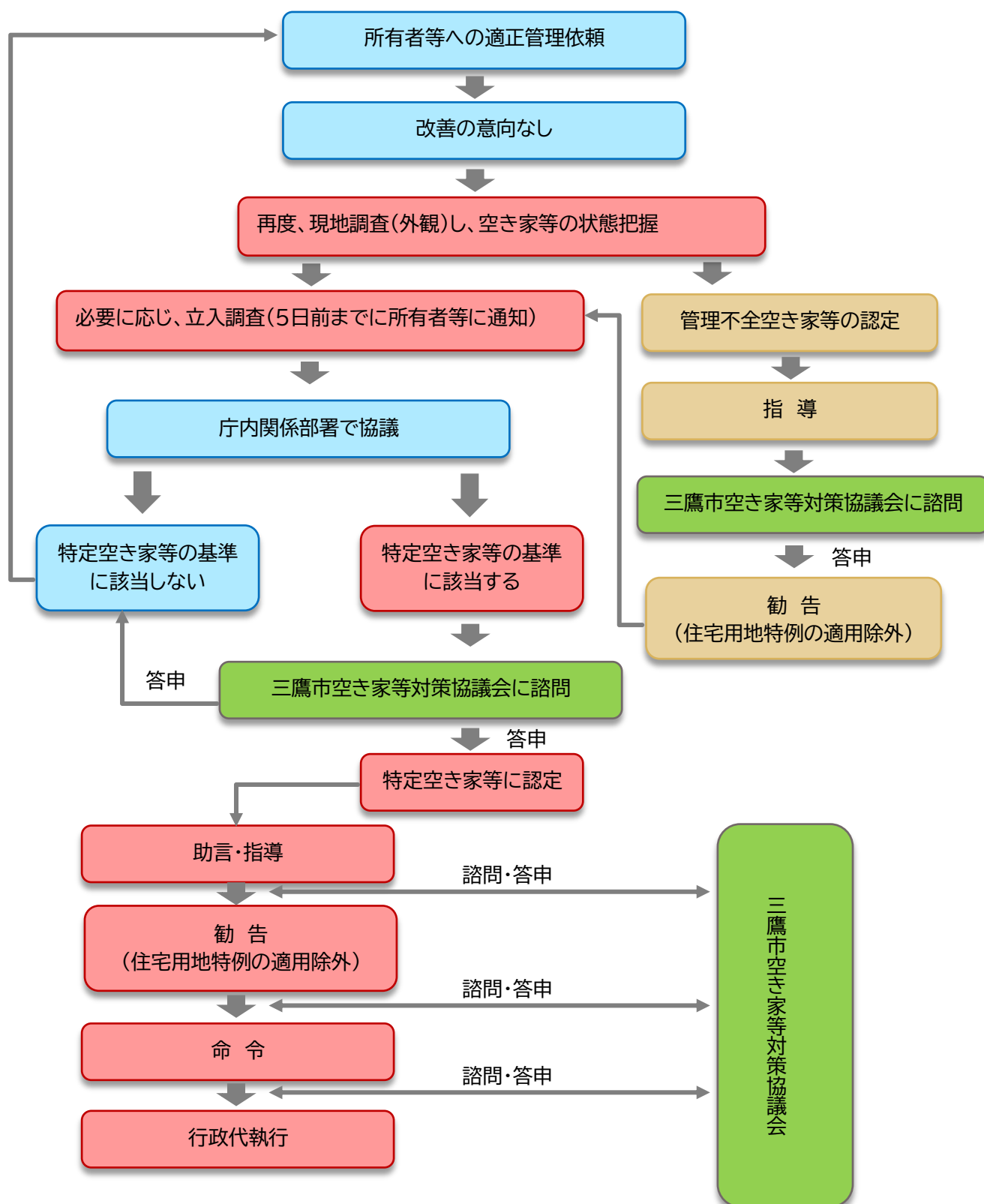
さらに令和元(2019)年度から、「エリアリノベーション推進支援事業」により、区市町村と民間事業者が連携して特定のエリアにおける空き家等の集中的・連鎖的な活用や再生を推進する取り組みに対して、財政支援を行っています。この事業により、エリアリノベーションを 5 区市で先導的に展開し、地域に開かれたギャラリー兼イベントスぺ

ースや地域と連携したチャレンジの場など、空き家を居場所づくりや地域の再生などの地域課題の解決に利活用する取組を促進してきました。

加えて、空き家の利活用等にかかる情報や事例集を掲載した「東京空き家ガイドブック」及び既存住宅の売買に当たって参考となるポイントをまとめた「東京既存住宅ガイドブック」を発行し、積極的に情報を発信するとともに、セミナー等による普及啓発の取組とワンストップ相談業務を一体的に実施する民間事業者等へ支援を行っています。

4 管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置

管理不全空き家等及び特定空き家等の認定及び措置（対応の代表的な例）



4. マンション管理適正化推進計画

1 背景と法改正の概要（令和2(2020)年、国土交通省）

マンションの老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や、老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題となっているなか、マンションの管理の適正化と再生の円滑化を一体的に進めるため、マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法を改正する。

（1）マンション管理の適正化の推進

- ・マンション管理適正化推進計画制度：地方自治体（市・区以外は都道府県が事務主体）は、国土交通大臣が定める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に基づき、マンション管理適正化推進計画を策定し、必要な施策に関する事項等を定めることができる（任意）。
- ・管理計画認定制度：マンション管理適正化推進計画を策定した地方自治体は、管理が適切で一定基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。
- ・管理適正化のための指導・助言等：マンション管理の適正化のために、必要に応じて管理組合に対して指導・助言を行うことができ、管理組合が著しく不適切であることを把握したときは勧告を行うことができる。

（2）マンションの再生の円滑化の推進

- ・除却の必要性に係る認定対象の拡充：除却の必要性に係る認定対象に、従来からの耐震性不足のマンションに加え、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を追加。
- ・団地における敷地分割制度の創設：要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の同意によりマンション敷地の分割を可能とし、売却や建替えを円滑化。

2 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9月28日国土交通省告示第1286号)

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るべきである。

- (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、特に管理費の使途については、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っては、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たっては、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る。）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、法及び基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内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場面が多いことから、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六４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。