

1 各主体の役割と連携

住宅マスタープランの基本理念である「みどり・歴史・文化が織りなす 魅力ある住環境のもと、誰もが安心・快適に暮らせる住まいづくり」に向けて、区民、地域団体・NPO等、住宅関連事業者、専門家・専門団体、行政の各主体がそれぞれの役割を果たすとともに、互いに連携・協働していくことが重要です。

○ 区民の役割

区民一人ひとりは、住まいや住環境に関心を持ち、防災や省エネルギーの観点から環境負荷の小さい住宅を選び、適切な維持管理を進め、住まいを長く使うことにより、良質な住宅を将来に継承していくことが求められます。また、地域コミュニティ等を通じて積極的にまちづくりに関わり、互助の主体として活躍することが期待されます。

○ 地域団体・NPO等の役割

地域まちづくりの担い手である町会・自治会等の地域団体は、地域コミュニティ形成の取組をさらに進め、住環境の魅力向上や地域課題の解決に向けて、共助の役割を発揮することが求められます。

防災・防犯、環境、高齢者・子育て支援などに関わるNPO等については、各団体が活動のウイングを広げ、住まい、まちづくり、居住支援などの分野においても活動していくことが期待されます。

○ 住宅関連事業者の役割

デベロッパーや建設会社・工務店、不動産事業者など住まいの供給・流通に関わる事業者は、安全性、快適性、機能性、省エネ性などを備えた良質な住宅の供給・流通を行うとともに、周辺環境に配慮した良好な住環境の維持・形成への貢献が求められます。

○ 専門家・専門団体の役割

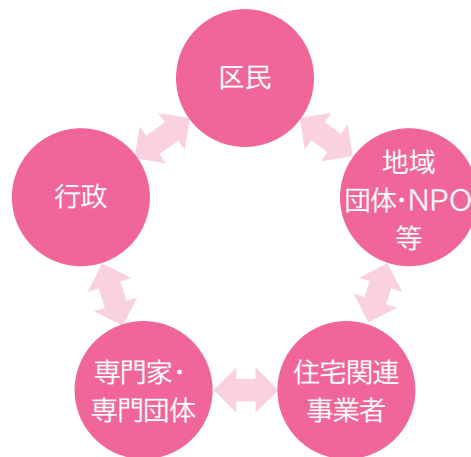
建築・まちづくり、防災、教育などの専門性を生かし、区民・地域団体等とともに地域課題を解決していく活動への参画が求められます。

○ 行政の役割

区民・事業者等と協力して、住宅マスタープランの施策を推進します。

すべての区民が、より良い住宅・住環境を自ら選び、つくり、継承していけるよう、様々な情報を提供していくとともに、住教育を通して知識の普及を図ります。

地域課題の解決に的確に対応するため、住宅、まちづくり、防災、環境、福祉、教育等の様々な部局と連携し、施策の総合的な展開に努めます。





2 国・都等への働きかけ

住宅政策を進めるうえでは、国・都の施策動向が大きく影響します。そのため、今後の社会経済状況の変化等に対応した法・制度改正、新たな制度や仕組みの創設など、必要に応じて国や都に働きかけを行います。

また、住宅産業政策など基礎自治体の枠を超えて対応が必要な施策や、新たなニーズ等に対するモデル的な取組についての支援など、広域行政ならではの対応も求めています。

周辺区をはじめ都や外郭団体等とも情報交換や交流を深め、効果的な施策の展開に努めます。

3 計画の進行管理

計画の推進にあたり、計画に位置づけられた基本方針ごとに、施策の進捗状況を把握し、評価・点検を行っていきます。

4 成果指標

(1) 成果指標

平成18(2006)年に住生活基本法が制定され、それに基づく住生活基本計画が策定されて以来、国の住宅政策は住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へと視点が移されており、本区においても、より質の高い住宅ストックと良好な住環境の形成促進、区民が適切に住宅を選択できるような市場環境の整備等が求められています。

区内の住宅総数は世帯数を大きく上回っており、さらに、民間の空き家・空室についても増加が見込まれることから、それらを活用した新たな住宅供給の仕組みについて、検討していく必要があります。

今後の住宅施策としては、既存の民間賃貸住宅の利活用をより積極的に進めながら、建物のみならず住環境のあり方についても対策を講じていくことが重要であり、そうした視点から、以下の成果指標を設定します。

基本方針 1 あらゆる住宅の質の向上

指標	現状	目標	根拠資料
家庭部門における世帯当たりのCO ₂ 排出量	355千tCO ₂ (令和3(2021)年度)	283千tCO ₂ (令和12(2030)年度)	文京区地球温暖化対策地域推進協議会資料
計画期間30年以上の長期修繕計画を作成しているマンション管理組合の割合	38.9% (令和4(2022)年度)	75.0%	分譲マンション管理組合調査

基本方針 2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

指標	現状	目標	根拠資料
定住意向	89.9% (令和3(2021)年度)	上昇	文京区政に関する世論調査
高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42.5% (平成30(2018)年度)	60.0%	住宅・土地統計調査

基本方針 3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

指標	現状	目標	根拠資料
緑被率	19.1% (令和5(2023)年度)	19.0% (令和11(2029)年度)	文京区緑地実態調査 文京区みどりの基本計画
住宅の耐震化率	92.0% (令和元(2019)年度)	95.0% (令和7(2025)年度))	文京区耐震改修促進計画

※ 各個別計画の改定等に応じて目標値は随時変更していきます。なお、根拠資料に目標値が明記されていない指標については、住宅施策によるものとします。



(2) 住宅・住環境に関連する事業実績等

『文の京』総合戦略』では、主要課題ごとに事業実績等の点検・分析を行い、進行管理をしています。主要課題のうち、住宅・住環境に深く関わる以下の取組については、本計画においても毎年度実績値を確認し、成果指標の目標値達成を目指していきます。

なお、本計画に記載している施策については、各分野の個別計画における目標値を踏襲し、進行管理との整合を図りながら推進していきます。

今後の国や都の動向や情勢の変化等に対応して、以下の関連事業の設定については定期的に精査していくこととします。

基本方針 1 あらゆる住宅の質の向上

取組実績等		令和5年度実績
新エネルギー・省エネルギー設備普及促進事業		
	新エネルギー・省エネルギー設備設置費助成件数	336件
マンション管理適正化支援事業		
	マンション管理士派遣	28件
	分譲マンション管理個別相談	15件
	マンション長期修繕計画作成費助成	25件
空家等対策事業		
	相談等による空家等の現地調査	97件
	管理不全の空家等の所有者等への通知	42件
	区民及び空き家等所有者からの相談件数	66件
特定空家等の対策		
	空家等対策審議会、特定空家等対策検討部会	1回
	弁護士相談	0回

基本方針 2 多様な世帯の安心・快適な暮らしの実現

取組実績等		令和5年度実績
地域子育て支援拠点事業		
	地域子育て支援拠点(4か所)の延べ利用者数	9,414人
地域包括支援センター(高齢者あんしん相談センター)の充実		
	総相談件数	42,377件
	高齢者見守り相談窓口事業の相談件数	5,179件
高齢者緊急連絡カードの設置		
	緊急連絡カード設置人数	8,448人
高齢者見守りあんしん事業		
	高齢者等見守りあんしん電話事業の利用者数(実数)	111人
地域密着型サービスの充実(認知症対応型共同生活介護)		
	地域密着型サービス事業所改修費補助	2事業所
文京すまいるプロジェクトの推進		
	すまいる住宅の新規登録	31件
	すまいる住宅への入居	17件

基本方針 3 誰もが暮らしたくなる住環境の形成

取組実績等		令和5年度実績
建築紛争予防調整・宅地開発指導		
	紛争予防に関する相談	114件
細街路の整備		
	細街路の拡幅整備	196件
バリアフリーの道づくり		
	生活関連経路に指定された区道(一次経路及び歩道のある二次経路)のバリアフリー整備率	17.6%
コミュニティ道路整備		
	向丘・弥生・根津・千駄木地区コミュニティ・ゾーン整備事業進捗率	93.3%
公園再整備事業		
	公園再整備工事	3園
景観まちづくり推進事業		
	景観事前協議	157件
町会・自治会支援の推進		
	各種補助金による町会・自治会活動支援	183件
安全対策推進事業		
	安全・安心まちづくり推進地区指定の町会数(全町会数154)	121町会
耐震改修促進事業の推進		
	耐震化促進事業(診断・設計・工事等の助成)	55件
	特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業	2件
区民防災組織の育成		
	区民防災組織等の活動助成	38組織
中高層共同住宅の支援		
	中高層共同住宅等の防災対策費助成	30組織
	中高層共同住宅等エレベーター閉込対策助成	43件

「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「適正化法」という。)第3条の2第1項に基づき、「マンションの管理の適正化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)を踏まえ、「文京区マンション管理適正化推進計画」を以下のとおり定める。

1 マンションの管理の適正化に関する目標

「文京区住宅マスタープラン」における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切に支援を行い、管理組合による自主的かつ適切な維持管理を推進していく。

2 マンションの管理の状況を把握するために区が講ずる措置に関する事項

区では都条例に基づく管理状況届出制度の事務を確実に運用するとともに、管理組合等に対する実態調査を実施すること等により、区内のマンションを取り巻く状況や管理状況の把握を進める。

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

マンションの管理状況等を踏まえ、管理の適正化を推進するために必要な施策を実施する。
また、適正化法に基づき、マンション管理計画認定制度に関する事務を実施する。
なお、必要に応じて管理組合の管理者等に対し、同法に基づき適切に助言、指導等を行う。

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

適正化法第3条の2第2項第4号に規定するマンション管理適正化指針は、「文京区マンション管理適正化指針」のとおりとする。

なお、別表1に示す「適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準」について、国のマンション管理適正化指針に加え、文京区独自の基準として一部事項を上乗せする。

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

国や都の相談体制や各種施策のほか、区の支援策やマンション管理計画認定制度等について、区の窓口や区報、ホームページなどを通じて、普及啓発を進める。

6 計画期間

令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までの10年間とする。

なお、社会情勢やマンションをめぐる状況の変化を踏まえ、必要に応じて見直すものとする。



文京区マンション管理適正化指針

文京区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、区内のマンションの適正な管理を推進し、管理不全の発生を未然に防ぎ、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を実現するため、必要な事項を示すものである。

また、区が適正化法第5条の4に基づき管理計画を認定する際の基準を別表1(P100参照)に、同法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対し助言、指導及び勧告を行う場合の判断の基準を別表2(P102参照)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、本区において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) 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(総会)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(総会)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37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)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ときは、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。長期修繕計画の実行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、建築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つては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57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(総会)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(総会)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、建物又はその敷地も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(総会)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上で、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。

別表 1

適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準

適正化法第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（総会）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（総会）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 防災対策

次の防災対策のうち、申請時点でいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること。

- (1) 防災マニュアルを作成し、居住者等への周知徹底を図るよう、努めていること。
- (2) 年1回以上の定期的な防災訓練を実施していること。
- (3) 防災用品を備蓄していること。
- (4) 災害に対して平常時や災害時に自発的な活動を行う組織を結成していること。
- (5) ハザードマップその他の防災・災害対策に関する情報の収集・周知をしていること。

6 地域コミュニティ

地域コミュニティとの関係について、申請時点で次のいずれか1つ以上をマンションにおいて実施していること。

- (1) 管理組合が、地域住民との良好なコミュニティの形成に取り組むため、町会や自治会との連絡担当者を選任していること。
- (2) 管理人をはじめ、緊急時の連絡先等について、来訪者の見やすい場所に表示をすること。

7 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) 文京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。

適正化法第5条の2に基づき助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準

適正化法第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（総会）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。