

関連資料

- 豊島区マンション管理推進条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- マンション管理標準指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 京都市高経年マンション実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 都のマンション管理アドバイザー制度・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 区市のマンション管理アドバイザー制度・・・・・・・・・・・・・・ 6
- マンションみらいネット・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 住宅履歴情報(いえかるて)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 東京都優良マンション登録表示制度・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 京都マンションデータバンク・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- マンション環境性能表示・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 諸外国における管理不全マンション対策・・・・・・・・・・・・・・ 14

豊島区マンション管理推進条例

・ 全国で初めて管理状況などの届け出を義務化した条例(2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行)

○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・ 合意形成の難しさ
- ・ 管理への関心の低さ
- ・ 不明確な管理責任
- ・ 管理に関する情報不足

このままでは
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒ マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化
- ⇒ 居住者間及び地域とのコミュニティ形成の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・ 管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・ 総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・ 名簿等の作成及び保管
- ・ 連絡先の明確化
- ・ 法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・ 長期修繕計画の作成

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化
- 届出をしないマンションに対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定

豊島区マンション管理推進条例

届出日： 年 月 日

豊島区長

マンション管理状況届出書兼変更届出書【新規 変更 更新】

マンション名称						<input type="checkbox"/> 管理組合法人
所在地	町名	丁目	番	号		
建築（竣工）年月	年	月	総戸数	戸	地上階数	階
土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権		建物用途	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗・事務所複合		
管理業務	<input type="checkbox"/> 管理委託⇒【委託業務： <input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応】 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他⇒【 】					

管理状況【義務項目】		
管理者等（理事長）	<input type="checkbox"/> いる ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> その他：	<input type="checkbox"/> いない
管理規約	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新： 年作成 暴力団排除条項： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> ない
総会・理事会議事録	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> 理事会議事録	<input type="checkbox"/> ない
区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所： 細 則： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> ない
居住者等名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所： 細 則： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> ない
設計図書	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所：	<input type="checkbox"/> ない ⇒ <input type="checkbox"/> 現存せず <input type="checkbox"/> 未確認
修繕履歴	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所：	<input type="checkbox"/> ない
管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合専用 <input type="checkbox"/> 管理員室・個人用等兼用	<input type="checkbox"/> ない
緊急連絡先表示板	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 連絡先： <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> 管理業者	<input type="checkbox"/> ない
法定点検・定期点検の実施（規模・設備により必要な点検が異なります）	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ ※必要な法定点検が不明な場合は、区にご相談ください。
長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新： 年作成 計画期間： 年	<input type="checkbox"/> ない
町会への加入	<input type="checkbox"/> 加入 ⇒ <input type="checkbox"/> マンション全体で加入 <input type="checkbox"/> 個別に加入	<input type="checkbox"/> 未加入 ⇒ <input type="checkbox"/> 協議済 <input type="checkbox"/> 未協議

管理状況【努力義務項目】		
管理員室	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> ない
（旧耐震基準建築物のみ）耐震化の状況	耐震診断： <input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済⇒全体のIs値： <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6以下 耐震改修： <input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済⇒全体のIs値： <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6以下	
防災用品の備蓄（種類）		
防災訓練実施状況（年間回数・内容・参加率等）		
災害時要援護者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 災害時要援護者名簿を作成 <input type="checkbox"/> 居住者等名簿に情報記載	<input type="checkbox"/> ない
防災マニュアル	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新： 年作成	<input type="checkbox"/> ない
居住者組織（自治会等）	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合が兼ねている <input type="checkbox"/> 管理組合と別組織	<input type="checkbox"/> ない
マンション内及び地域とのコミュニティ形成の取組み		
管理状況特記事項（備考）		

代表者・連絡先・管理業者		
代表者（理事長）	氏 名	電話番号
	住 所	
受託管理業者	会社名	
	所在地	
	担当者	電話番号
連絡先	氏 名	電話番号
	住 所	
	E-Mail	
届出者	氏 名	電話番号
	役職等	<input type="checkbox"/> 代表者（理事長） <input type="checkbox"/> 管理業者 <input type="checkbox"/> その他【 】

マンション管理標準指針

マンション管理標準指針（2005（平成17）年12月／国土交通省）

- ・マンションの維持管理のため、「何を」「どのような点に」留意すべきかの標準的な指針を示したもの。
 - ・マンションを適正に管理するために考慮すべき事項を「管理組合の運営」、「管理規約の作成及び改正」、「管理組合の経理」、「建物・設備の維持管理」、「管理業務の委託」に分類し、項目ごとに「標準的な対応」と「望ましい対応」を明示。
 - ・「標準的な対応」は、マンションを適切に維持・管理していくために留意すべき原則的な水準を示し、「望ましい対応」は、これを満たすことにより、マンション管理の一層の適正化や向上が期待できるものであり、標準的な対応に達した管理組合の次の目標として目指す水準を示している。
- ・ 指針の項目例

項 目		標準的な対応	望ましい対応
管理組合の運営	総会の出席率	書面や代理人によるものも含め、少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している	少なくとも半数程度の区分所有者が実際に出席している
管理規約の作成及び改正	管理規約の見直し	関連する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施している	居住者の構成等の変化があった場合、管理規約の見直しを実施している
管理組合の経理	区分経理	管理費会計と修繕積立金会計に区分している	維持管理に多額の費用を要する場合、その費用の会計を区分している
建物・設備の維持管理	設計図書の保管・閲覧	設計図書を区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している	設計図書及び建物の修繕に有用な書類を区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している
管理業務の委託	契約書の保管・閲覧	区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している	—

京都市高経年マンション実態調査

京都市高経年マンション実態調査(平成2012(平成24)年3月公表)

1 調査概要

市内の高経年マンションの実態調査を行い、ポイントに沿って各マンションを分類

2 調査対象

平成2年以前に建築された京都市内の分譲マンション

3 調査期間

2011(平成23)年12月1日
～2012(平成24)年3月15日

4 調査方法

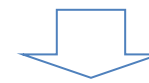
調査票による調査及び現地調査

5 調査対象数、回収率等

	調査票による調査	現地調査
対象数	663	663
回収総数、 現地調査数	302	658
回収率、 現地調査実施率	45.6%	99.2%

6 調査結果を基にした要支援マンションの把握

市内663マンション



管理組合の有無、管理規約の有無、総会・理事会の開催状況等、管理運営のポイント及び建物劣化の状況により分類

グループ名	分類の概要	マンション数
第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション	45マンション
第2グループ	建物に深刻な劣化は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション	234マンション
第3グループ (要支援マンション)	京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目(※)のいずれかに該当するマンション、または建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション	34マンション
第4グループ (要支援マンション)	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション	13マンション
分類できず	建物劣化については、現地調査による劣化箇所が0又は1であり支援の必要性が認められない。管理状況については、アンケート回答なしのため分類不能	337マンション

※京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目

①管理規約が無い ②総会又は理事会が開かれていない③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない④大規模修繕工事を実施していない

要支援マンションとして位置付けたマンションには、毎年ヒアリングを実施し、専門家派遣を打診している

都のマンション管理アドバイザー制度

1 制度の概要

- ・ 都が定める基本方針を受け、平成12年度から(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが制度を運営。
- ・ マンションの維持管理について、管理組合等からの申込みにより、専門家を派遣して情報提供やアドバイスを実施。

2 登録アドバイザー

- ・ マンション管理士又は一級建築士の資格を持った25名がアドバイザーとして登録。(平成26年9月現在)

【管理アドバイザー保有資格内訳】

マンション管理士のみ	一級建築士のみ	マンション管理士及び一級建築士	計
16名	5名	4名	25名

3 支援の内容

【Aコース（講座編）】

マンション管理の基本的事項について、テキストを使用しながらアドバイスを行う。

コース名	業務内容	派遣料
A-1	分譲マンションの維持管理・管理ガイドブックの解説	14,040円
A-2	分譲マンション長期修繕計画ガイドブックの解説	14,040円
A-3	管理委託の仕方	14,040円
A-4	計画修繕工事のすすめ方	14,040円
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方	14,040円
A-6	管理組合の設立の仕方	14,040円

【Bコース（相談編）】

個別具体的な相談内容について、専門家がアドバイスを行う。

コース名	業務内容	派遣料
B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等に関する事	21,600円
B-2	管理費、修繕積立金等の財務に関する事	21,600円
B-3	管理委託契約の契約等に関する事	21,600円
B-4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関する事	21,600円
B-5	建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談に関する事	21,600円
B-6	その他マンションの維持管理に関する事	21,600円

4 区による派遣費用の助成

- ・ 中央区、文京区、台東区、墨田区、江東区、中野区、杉並区、練馬区、葛飾区の9区において派遣費用の助成を行っている。(平成26年7月現在)
- ・ 助成の内容は区によって異なる。

区市のマンション管理アドバイザー制度

	派遣制度	支援内容
千代田区	まちづくりアドバイザー派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> ・(公財)まちみらい千代田にアドバイザー登録したマンション管理士等を無料派遣。 ・1回2時間まで、同一年度内6回まで。同一事業では最長3年間まで。
中央区	マンション管理士派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・(一財)中央区都市整備公社からマンション管理士を派遣。 ・1回2時間程度、1管理組合につき同一年度内に10回までマンション管理士を派遣。
新宿区	マンション管理相談員派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士、一級建築士、建築設備士等の専門家を無料派遣。 ・1回あたり2時間、原則として同一マンションにおいて年度内3回まで。
文京区	管理相談員派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・「マンション管理アドバイザー制度」に含まれない管理上の疑問や相談について、情報提供や助言を行うマンション管理士を無料派遣。 ・1回あたり2時間以内、1つの管理組合につき同一年度内で4回まで。
品川区	分譲マンション管理相談員派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・品川区マンション管理士会からマンション管理士、(社)東京都建築士事務所協会品川支部から一級建築士を無料派遣。 ・1回2時間程度、各3回まで。
豊島区	マンション専門家派遣事業	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士、一級建築士、建築設備士、税理士を無料派遣。 ・1つのマンションにつき、1回につき2時間まで。同一年度内で4回まで。
北区	分譲マンション管理相談員派遣	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士を無料派遣。 ・一管理組合あたり1回60分、年度内2回まで。
荒川区	コンサルタント派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士、一級建築士、再開発プランナー等を無料派遣。 ・分譲マンション管理組合1団体につき3回まで。
足立区	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> ・足立区マンション管理士会からマンション管理士を派遣。 ・1回2時間、1管理組合につき同一年度内に3回まで。
武蔵野市	分譲マンションアドバイザー派遣事業	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士、一級建築士を無料派遣。 ・1回2時間、同一の分譲マンションについて、1年度ごとに3回まで。
多摩市	住宅アドバイザー派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> ・市に登録している一級建築士・マンション管理士・管理業務主任等専門家を無料派遣。 ・1回2時間、最高5回まで

マンションみらいネット

マンションみらいネット（2006（平成18）年開設）

1 目的・概要

- ・管理組合の運営状況や修繕履歴等をデータとして整理・保管し、将来の修繕工事に備える等、マンション管理の適正化を推進
- ・管理情報をWeb上で公開（一部は非公開）することにより、流通市場における取引の活性化を推進

2 運用主体

公益財団法人 マンション管理センター

3 登録コース

○Aコース（従来型：111項目）

できるだけ多くの管理データを登録して組合内の情報共有化を図るとともに、情報公開して購入者の適正評価を期待したい管理組合向け

○Bコース（図書電子蓄積型：28項目）

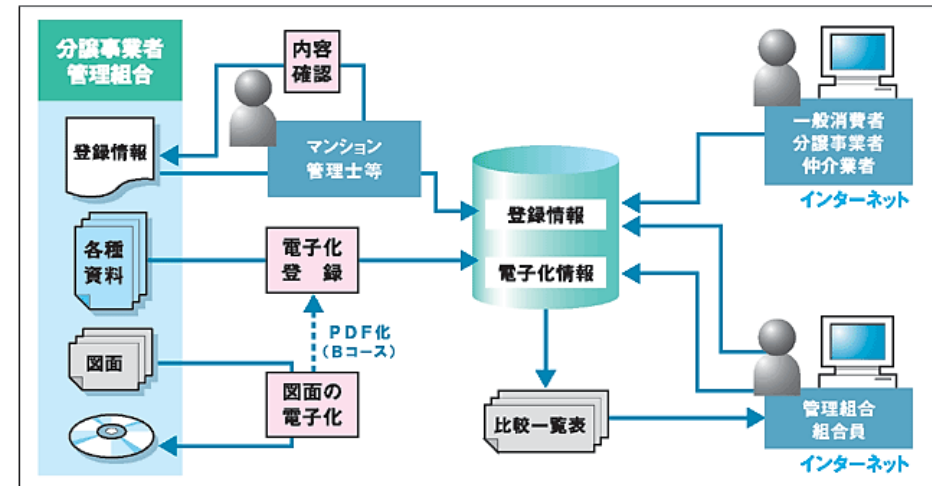
将来の大規模修繕工事に備え、文書・図面などの図書の電子化及び蓄積に特に重点を置きたい管理組合向け

※最近は図書の電子化及び蓄積に重点を置き、初年度登録料も比較的安価なBコースの登録が増えている

4 登録件数

全国394件 東京都82件（26年5月現在）

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



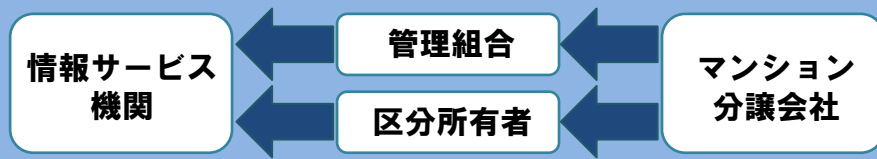
住宅履歴情報（いえかるて）

概要

- ・（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が、住宅履歴情報サービスの基本指針や共通の業務ルール等を整備し、それに基づき協議会の会員である情報サービス機関が、住宅所有者の委託により住宅履歴情報の蓄積・活用を支援（58社：平成26年8月末現在）
- ・協議会の共通ルールに基づき、情報サービス機関が各々の住宅に唯一のIDを付与し、住宅とその履歴情報を確実に特定
全国でのID発行実績：45,270件（平成25年度末現在）

分譲マンションの場合

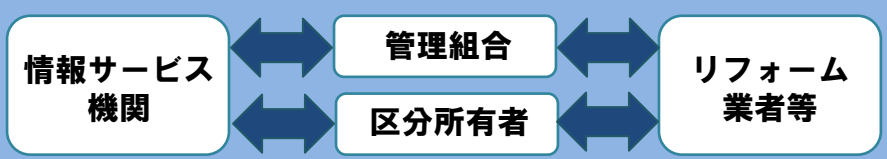
●新築時



【住宅履歴情報の例】

- 届出書類関係
確認申請副本、検査済証 など
- 図面等
仕様書、意匠図、構造図、構造計算書、設備図 など
- 分譲関係書類
管理規約、長期修繕計画、売買契約書、重要事項説明書、保証書 など

●修繕・改修時



【住宅履歴情報の例】

- 届出書類関係
専有部修繕申請(管理規約でルールを定めている場合)など
- 図面等
仕様書、仕上表、図面、工事写真など
- その他書類
工事請負契約書、竣工引渡書類、保証書、取扱説明書、使用材料・機器一覧、長期修繕計画見直しなど

東京都優良マンション登録表示制度 ①

東京都優良マンション登録表示制度(2003(平成15)年度～)

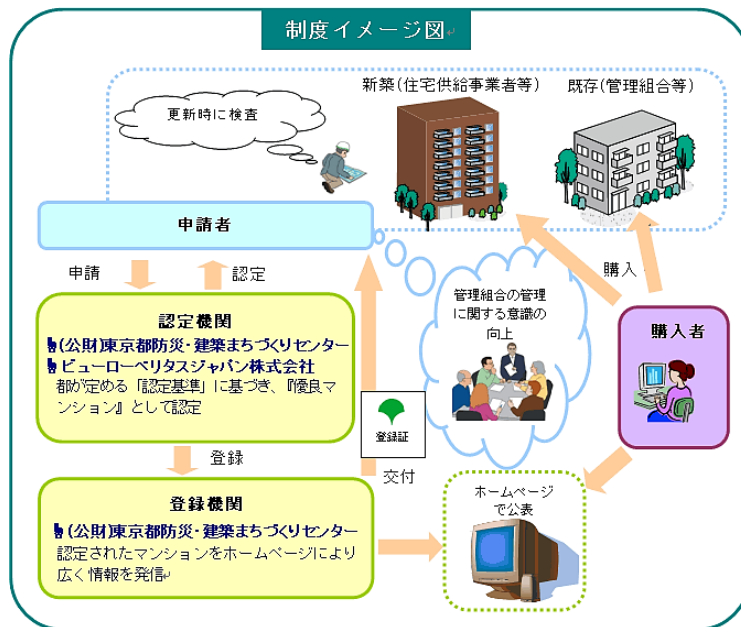
- ・建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度。
- ・一定期間(原則3年)ごとに建物性能や管理規約を確認したうえで更新。
- ・建物の性能や管理状況の水準が明らかになり、その情報が広く提供されることにより、適正な維持管理の推進とともに流通市場の活性化が図られることを目的としている。

【認定基準】

	建物の性能(ハード面)	維持管理の状況(ソフト面)
既存	<p>①構造の安定 (検査済証等により判定。旧耐震マンションについては耐震診断が必要。)</p> <p>②建物の劣化等の状況 (現況調査により外部から確認できる部分について、「日本住宅性能表示基準」に基づき判定。)</p>	<p>①管理組合 管理組合があり、管理規約・管理者が定められており集会が開催されている。</p> <p>②管理規約 管理規約に一定の事項が定められている。</p> <p>③長期修繕計画 長期修繕計画が一定の要件を満たしている。</p> <p>④大規模修繕の実施 築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。</p> <p>⑤修繕積立金 修繕積立金が一定の要件を満たしている。</p> <p>⑥法定点検 規定の法定点検が適用される場合、報告等を実施している。</p>
新築	<p>①構造の安定</p> <p>②火災時の安全性</p> <p>③劣化の軽減</p> <p>④維持管理への配慮</p> <p>⑤高齢者への配慮</p> <p>※「日本住宅性能表示基準」で定める等級に基づき、各項目について基準を規定。</p>	<p>上記①管理組合、②管理規約、③長期修繕計画、⑤修繕積立金(全て予定)について審査</p>

【認定物件数(平成26年7月現在)】

新築	既存	計
187件	11件	197件



(都市整備局HPより抜粋)

東京都優良マンション登録表示制度 ②

○東京都優良マンション登録表示制度における認定基準の詳細（維持管理の状況）

1 管理組合	区分所有者による集会を開き、管理規約及び管理者を定めているものであること。
2 管理規約	<p>(1) 管理規約が、マンション標準管理規約（昭和57年1月28日住宅宅地審議会答申）に準じたものであること。</p> <p>(2) 管理規約に、次に掲げるすべてを定めたものであること。</p> <p>(2) 管理規約に、次に掲げるすべてを定めたものであること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 管理規約の対象となる建物並びに建物の敷地等及び共用部分等の範囲を規定する 二 区分所有者が、管理費及び修繕積立金を管理組合に納入しなければならない旨を規定する 三 修繕積立金は、一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕に要する経費に充当する場合に取り崩すことができる旨を規定する。ただし、このほかに修繕積立金を取り崩すことができる旨を規定する場合にあっては、建物の敷地等及び共用部分等の管理に関し、区分所有者全体の利益のために特に必要となる管理に要する費用に充当する場合に限る 四 修繕積立金は、管理費と区分して経理しなければならない旨を規定する 五 管理組合の業務に、管理組合が管理する建物の敷地等及び共用部分等の修繕、修繕等の履歴情報の整備及び保管する旨を規定する 六 次のアからウまでに掲げるすべての事項が、管理組合の集会の議決事項である旨を規定する <ul style="list-style-type: none"> ア 収支決算及び収支予算 イ 管理費、修繕積立金及び使用料の額並びに当該費用の賦課及び徴収の方法 ウ 第3号に規定する修繕又は特別に必要な管理に充てるための資金の借入れ及び修繕積立金の取り崩し エ 長期修繕計画の作成又は変更に関する業務及び長期修繕計画書の管理 七 総会・理事会の議事について、議事録を作成する旨を規定する
3 長期修繕計画	<p>次に掲げるすべてを定めた長期修繕計画を有していること。</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 原則として、対象とする期間が25年以上 二 原則として、外壁、屋根、給水管及び排水管の補修工事が予定され、かつ、当該工事に係る予定時期及び予定費用を明記

東京都優良マンション登録表示制度 ③

○東京都優良マンション登録表示制度における認定基準の詳細（維持管理の状況）

<p>4 修繕積立金</p>	<p>修繕積立金が、次に掲げるすべてに適合したものであること。</p> <p>一 修繕積立金が、管理費と区分して経理されていること。</p> <p>二 収支会計の期間に、住宅に係る修繕積立金として積み立てる費用の住戸1戸当たりの金額を、修繕積立金に係る収支会計の期間の月数で除したもの（次表において「修繕積立金の1戸当たりの平均月額」という。）が、当該建物の平均専有面積及び経過年数に応じて、次表に定める金額以上であること。</p> <p>なお、修繕積立基金（分譲時に徴収する一時金）については、修繕積立金の一部とみなすことができる</p> <table border="1" data-bbox="369 468 1738 668"> <thead> <tr> <th>経過年数</th> <th>平均専有面積が 55㎡以上</th> <th>55㎡未満 平均専有面積が</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5年未満</td> <td>6,000円以上</td> <td>5,700円以上</td> </tr> <tr> <td>5年以上10年未満</td> <td>7,000円以上</td> <td>6,650円以上</td> </tr> <tr> <td>10年以上17年未満</td> <td>9,000円以上</td> <td>8,550円以上</td> </tr> <tr> <td>17年以上</td> <td>10,000円以上</td> <td>9,500円以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>三 前記の規定は、調査会計期間の収支予算及び前会計期間の収支決算について適用する。</p> <p>ただし、次のア又はイのいずれかに該当する場合にあっては、前会計期間の収支決算については問わない</p> <p>ア 前会計期間の収支予算における修繕積立金として積み立てる費用に対する同時期の収支決算における当該積立金として積み立てられた費用が、95%以上である場合</p> <p>イ 経過年数が原則として1年未満である場合</p>	経過年数	平均専有面積が 55㎡以上	55㎡未満 平均専有面積が	5年未満	6,000円以上	5,700円以上	5年以上10年未満	7,000円以上	6,650円以上	10年以上17年未満	9,000円以上	8,550円以上	17年以上	10,000円以上	9,500円以上
経過年数	平均専有面積が 55㎡以上	55㎡未満 平均専有面積が														
5年未満	6,000円以上	5,700円以上														
5年以上10年未満	7,000円以上	6,650円以上														
10年以上17年未満	9,000円以上	8,550円以上														
17年以上	10,000円以上	9,500円以上														
<p>5 大規模修繕工事</p>	<p>次に掲げるすべての要件を満たして大規模修繕工事を実施していること。</p> <p>一 原則として、外壁及び屋上防水の補修工事は築20年以内であること</p> <p>二 適切な長期修繕計画に定められた時期を目安とし、調査・診断の結果に基づいて、計画された工事の要否、実施する工事内容等を決め、実施している</p>															
<p>6 法定点検</p>	<p>建築基準法等の関連法令に基づく建物・設備の法定点検について、年間計画を作成し、区分所有者に周知した上で実施している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特殊建築物等定期調査報告 ・ 消防用設備等点検報告 ・ 建築設備定期検査報告 ・ 簡易専用水道の検査 ・ 昇降機及び昇降機等定期検査報告 ・ 省エネ措置の定期報告 															
<p>7 修繕履歴情報</p>	<p>継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。</p>															
<p>8 設計図書等</p>	<p>適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書（国土交通省令で定める図書）を、区分所有者または利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 付近見取図 ・ 配置図 ・ 仕様書（仕上げ表含む） ・ 各階平面図 ・ 四面の立面図 ・ 断面図又は矩計図 ・ 基礎伏図 ・ 各階床伏図 ・ 小屋伏図 ・ 構造詳細図 ・ 構造計算書 															

京都マンションデータバンク

京都マンションデータバンク（特定非営利活動法人 京都マンション評価機構 2011（平成23）年～）

- ・ マンションを購入しようとしている消費者に、対象マンションの管理状況について、他のマンションと比較できるデータを提供するとともに、優れたマンション管理を行っている管理組合に、そのことを広くアピールできる場を提供。
- ・ 基礎管理評価（建物を維持する上で必要な最低限の管理状況の評価）は、重要事項説明書や管理規約等、既に公開されているもの、入手しようとするれば入手可能な資料から評価、発信。
- ・ 優良管理評価（マンション内外の自治活動やコミュニティの形成に向けた活動の評価）は、評価員が管理組合にヒアリングして評価点を算出し、評価委員会が判断・決定。評価結果は管理組合の同意を得られたものについて公開。
- ・ 優良管理評価の評価項目の例

項目	指 標	望ましい対応（2点）	標準的な対応（1点）	（0点）※「わからない」を含む
管 理 運 営 に よ る	総会の出席状況 （委任状、議決権行使書を含む）	80%以上	75%以上	過半数
	理事会の開催回数について	毎月1回定期的に開催している	少なくとも2ヶ月に1回定期的に開催している	年2回以下の開催
豊 か な 管 理 組 合 交 流 員 の	広報活動	理事会の情報発信に加え、マンションでの日常生活にかかる話題やニュースを発信（全戸配付、掲示板での掲示）している	理事会の内容を開催の都度発信（全戸配付、掲示板に掲示）している	していない
	情報提供・開示状況	ホームページを更新している	ホームページを設置している	ホームページを設置していない
備 え た 災 害 に 対 し の 管 理	最新の消防計画の有無と消防訓練について	防火管理者、消防計画書があり、多様なメニューを組み入れた消防訓練をしている	防火管理者、消防計画書があり、年に1度消防訓練をしている	左の項目の、いずれか1つはある又は実施していない
	法定点検の実施について	すべて実施し、履歴として整理・活用している	実施している（届け出等の手続き含む）	実施していない
暮 ら せ る 世 帯 の 工 夫	空き住戸の存在について	空き住戸がでて、半年程度で次の入居者が決まる	空き住戸がでて、1年程度で次の入居者が決まる	空き住戸については把握していない
	エントランスや掲示板、集合郵便受けの状態	いずれも美しく清掃され、最新情報が掲示されている	いずれも整理されている	整理されていない
地 域 組 織 と の 関 係	地域情報の伝達	地域情報は掲示板等に多くを掲示できている	地域情報はマンション窓口に伝達されており、掲示している	地域情報は伝達されていない
	近隣の住民や住民組織との緊急時の協力体制	近隣の住民や住民組織との間で、防災等の緊急時の協力体制を作っており、定期的に情報交換を行っている	近隣の住民や住民組織との間で、防災等の緊急時の協力体制を作っている	近隣の住民や住民組織との間で、防災等の緊急時の協力体制を作っていない

（資料）京都マンション評価機構HPより作成

マンション環境性能表示制度（東京都環境確保条例）

マンション環境性能表示制度（2005（平成17）年10月～）

（目的）

- ・ マンションを購入しようとする人に情報提供し、環境に配慮したマンションを選択しやすいようにする
- ・ 環境に配慮したマンションが市場で評価される仕組みをつくる
- ・ マンションの建築主の自主的な環境配慮の取組を促す

（概要）

- ・ 延べ面積が5,000㎡を超える新築・増築を行うマンションの建築主に対し、都に「建築物環境計画書」を提出し、環境に取り組むことを義務付け。
- ・ 「建築物環境計画書」を提出した分譲・賃貸マンションにおける間取り図の表示のある広告中に、一定の期間、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「太陽光発電・太陽熱」、「建物の長寿命化」、「みどり」という5つの「マンション環境性能」を示す表示を義務付け。

○評価項目・段階評価

東京都建築物環境配慮指針別表(住宅用途)			マンション環境性能表示	
区分		評価段階	項目名	評価及び表示
建築物の熱負荷の低減	建築物の形状・配置外壁・屋根の断熱、窓部の熱負荷の低減	1	建築の断熱性	★
		2		★★
		3		★★★
省エネルギーシステム	設備システムの省エネルギー	1	設備の省エネ性	★
		2		★★
		3		★★★
再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの変換利用	1	太陽光発電・太陽熱	★の表示なし
		2		太陽光又は太陽熱を利用する設備の ・ 5kw未満の場合(★) ・ 5kw以上の場合(★★)
		3		★★★
長寿命化等	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度確保	2	建物の長寿命化	段階2(1点)、段階3(2点)の合計点 ・ 0点及び1点(★) ・ 2点(★★) ・ 3点以上(★★★)
		3		
	躯体の劣化対策	2		
緑化	緑の量の確保 緑の量の確保及び生態系への配慮	2	みどり	段階2(1点)、段階3(2点)の合計点 ・ 0点及び1点(★) ・ 2点(★★) ・ 3点以上(★★★)
		3		
		2		

東京都マンション環境性能表示



建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

この表示は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づくものです。 2014年度基準

（資料）東京都環境局HPより抜粋

諸外国における管理不全マンション対策

フランス

○予防段階

・修繕カルネ

マンションの修繕計画や修繕履歴等をまとめたもの。管理者に作成義務があり、マンション購入検討者は、管理者に対して提出を要求できる。

・区分所有法等の法律により

- ・築15年以上の建物の建物技術診断の義務化
- ・管理者不在時に裁判所が臨時支配人を任命 等

○健全化段階

・安全措置に関する権限の付与

物理面、社会経済面、管理面でマンションが荒廃することにより、居住者の安全や周辺環境に悪影響を及ぼす可能性があり、「荒廃」マンションと判断された場合、市町村長に共用部分の修理、取替え命令、または強制執行する権限を付与。

また、区分所有者の管理が行き届かず、かつ、改善のための資金が用意できない場合、裁判所が「所有者欠如」を宣言することができ、行政が当該住居を強制的に収用。

・住居改善プログラム

「荒廃」と判断されたマンションの市場における価値を回復させるため、行政と専門機関等が協定を締結し、修繕工事、組合機能の正常化、居住者福祉の向上を図るための事業を実施。 等

韓国

○予防段階

住宅法により

- ・定期的な安全点検の義務化
- ・長期修繕計画策定の義務化
- ・特別修繕充当金の徴収義務化 等

○健全化段階

- ・定期的な安全点検の結果、危険があると判断された場合、市長等が毎月点検等の管理を行う。
- ・リモデリング(大規模な修繕、増改築)の決議要件の緩和 等

アメリカ (ハワイ州)

○予防段階

州法により

- ・「宣言」(マンションの基本情報等)の登録の義務化
- ・マンションの購入予定者に対する情報開示
- ・マンションの管理に関する事項の登録制度(2年毎に更新)の義務化
- ・コンドミニウム教育基金(管理組合や区分所有者への普及啓発経費の資金に充当)の管理組合及びデベロッパーに対する納付義務 等