個別計画

港区分譲マンション管理適正化推進計画

（素案）

Minato City Appropriate Condominium Management
Promotion Plan (Draft)

令和５(2023)年度▶令和10(2028)年度
【令和８(2026)年度改定版】

令和８（2026）年11月

港区

視覚に障害のある人などが使う音声コード（Uni-Voice）を掲載予定

このページでは、区長あいさつを掲載予定です。

目次

第１章　計画の背景と目的

1 計画の背景と目的 …… 5
2 計画の位置付け …… 6
3 計画期間 …… 8
4 各主体の役割 …… 8

第２章　マンションを取り巻く現状と課題

1 マンションに関わる法制度の変遷 …… 9
2 港区のマンションの概況 …… 11
3 マンションを取り巻く社会情勢 …… 15
4 港区のマンションの管理状況 …… 19
5 管理状況に応じた区内のマンションの分類 …… 25

第３章　基本的な方向性

1 目標 …… 28
2 基本方針 …… 28

第４章　施策の展開

1 施策体系 …… 29
2 施策と取組内容 …… 30

第５章　計画の推進に向けて

1 マンション管理の適正化に関する目標 …… 48
2 啓発及び知識の普及に関する事項 …… 48
3 推進に関し必要な事項 …… 49

第６章　港区マンション管理適正化指針

1 港区マンション管理適正化指針の概要 …… 51
2 助言等を行う場合の判断の基準の目安 …… 53
3 管理計画の認定基準 …… 54

資料編

1 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） …… 62
2 本計画に係る支援策一覧 …… 72
3 基本方針とＳＤＧｓの関係 …… 77
4 検討経過 …… 78
5 検討体制 …… 80
6 用語の解説 …… 81
7 関連計画一覧 …… 86

※本計画に掲載している「令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査」の結果は、現在、分析及び課題の整理を進めている段階のものであり、調査結果全体は令和９年３月に公表する予定です。このため、公表する最終的な調査結果と異なる場合があります。

本計画の対象となる「マンション」は、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」といいます。）第２条第１号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）です。

マンション管理適正化法における「マンション」の定義（抜粋）
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 ２以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第２条第２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２条第３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

なお、「第２章　マンションを取り巻く現状と課題」では、以下に示す調査を基に、マンションの戸数などを集計しています。

住宅・土地統計調査 （総務省統計局） 令和５年	持ち家・非木造・３階建て以上の共同住宅を、マンションとみなし、集計を実施しています。 ※P11～13
マンション総合調査 （国土交通省） 令和５年	マンション管理適正化法におけるマンションと同様です。全国のマンションから一部を抽出し、調査を実施しています。 ※P13
港区分譲マンション実態調査 （港区） 令和７年度	３階建て以上で、非木造、６以上の区分所有者が存在し、主に人の居住の用に供する専有部分がある建物を、マンションとみなし、調査を実施しています。 ※P12～14,19～27,30,35,43,47
管理状況届出制度 （東京都） 令和２年度～	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以上であるものを対象に、管理状況届出を義務付けています。 ※P19～22,25,27,30,35,48

※は各調査に基づく図表が掲載されている該当頁です。

第１章　計画の背景と目的

1　計画の背景と目的

港区では、分譲・賃貸マンションを含む共同住宅に、区民の９割以上が居住しています。

賃貸マンションは、建物の維持管理に関する取組の実施などを、所有者個人が自ら決定できる一方、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意識の相違、多様な価値観による意思決定の難しさ、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ます。

今後、建設後相当の期間が経過したマンションが、急激に増加していくことが見込まれているなか、これらのマンションが、適切な修繕がなされないままに老朽化し放置されると、居住環境の低下のみならず、外壁の剥落等による近隣住民などの生命・身体への危害、周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性があります。

港区では、令和２（2020）年度に「港区分譲マンション実態調査」を実施し、高経年化したマンションの増加や維持管理等に課題を抱えるマンションの顕在化、耐震性が不足しているマンションが存在するなど、区内のマンションを取り巻く現状や課題を把握するとともに、令和３（2021）年度にマンションの支援策等を検討してきました。

また、令和２（2020）年６月に「マンション管理適正化法」が改正され、国は、新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定める「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」を策定しました。これらに伴い、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定が可能となったことや管理計画の認定制度が創設されるなど、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるようになりました。

このような国の動きや区内のマンションの課題等を踏まえ、港区は、管理組合を積極的に支援し、管理組合によるマンションの適正管理と良質な住環境を形成するため、「港区マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」といいます。）を令和５年３月に策定しました。

その後、令和７年５月にマンションの高経年化による建物の老朽化と居住者の高齢化という社会情勢等に鑑み、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生を円滑化するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律等が改正されました。

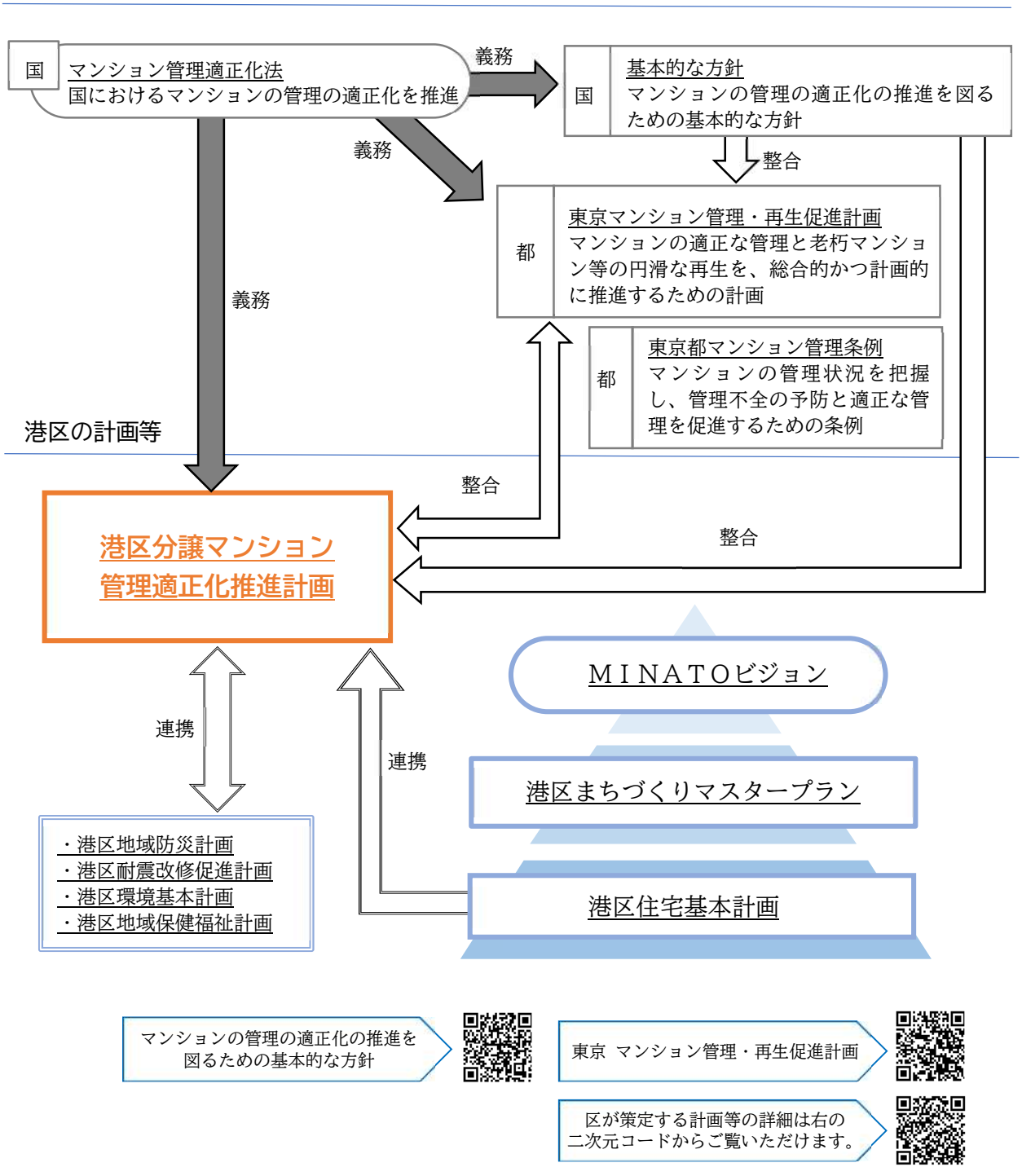
本計画に基づき、これまで港区が取り組んできた管理アドバイザー派遣や耐震化への助成などの既存施策に加えて、マンション管理適正化法に基づき、管理計画認定制度の運用や管理組合に対する助言・指導・勧告が可能となります。このことにより、マンション市場において適正に管理されたマンションとしての評価や維持管理等に課題を抱える管理組合への積極的な支援など、本計画の目標である「マンションの管理適正化と社会的機能の向上による良質な住まいと住環境の形成」を実現していきます。

2　計画の位置付け

本計画は、「マンション管理適正化法」第３条の２に規定する「マンション管理適正化推進計画」として、港区内におけるマンションの管理適正化を推進するための計画です。

「港区住宅基本計画」に掲げる施策の方向性を踏まえ、マンションの管理の適正化に関する施策や取組内容を定めます。また、港区の他の関連計画や「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（以下「東京都マンション管理条例」といいます。）」に基づく「東京マンション管理・再生促進計画」との連携を図るものとします。

■計画の位置付け



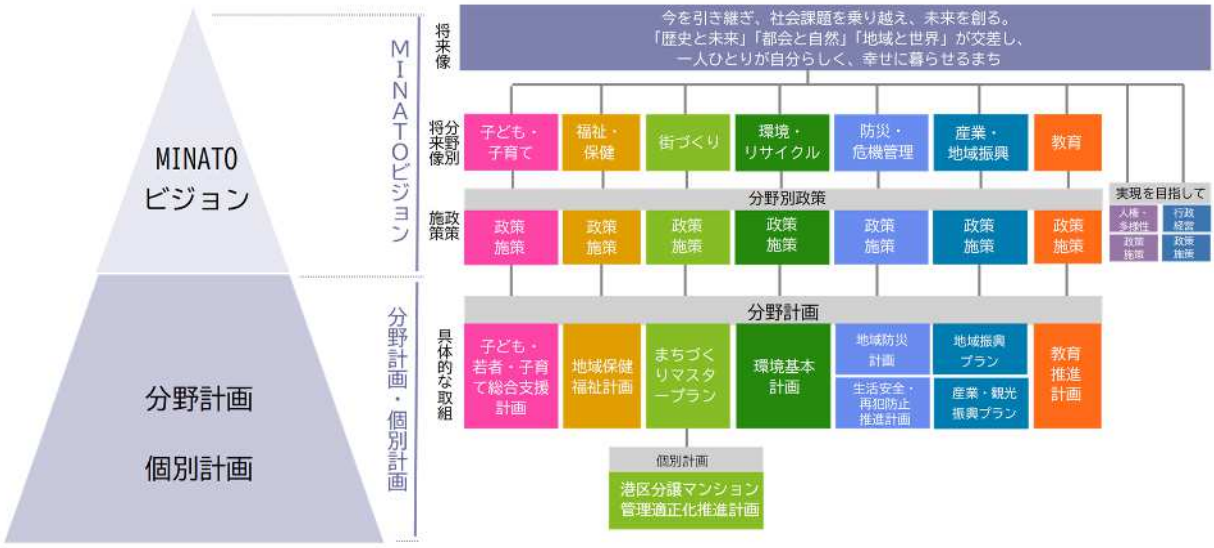
マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針

東京　マンション管理・再生促進計画

区が策定する計画等の詳細は右の二次元コードからご覧いただけます。

■ＭＩＮＡＴＯビジョンと港区分譲マンション管理適正化推進計画との関係について

区の総合計画であるＭＩＮＡＴＯビジョンとの関係性を、以下の通り示します。



■ＭＩＮＡＴＯビジョンと港区分譲マンション管理適正化推進計画の全体構成

MINATO ビジョン※

2040 年代を見据えた区政の
大きな方向性を示す総合計画

港区の将来像

今を引き継ぎ、社会課題を乗り越え、未来を創る。「歴史と未来」「都会と自然」「地域と世界」が交差し、一人ひとりが自分らしく、幸せに暮らせるまち

街づくり分野の将来像

“ひと”をまんなかに“港区ならでは”をつくる。
これまでを紡ぎ、未来へ駆ける心躍るまち

政策

【分野別政策】〈街づくり分野〉

暮らしを支える舞台をデザインする

施策

2　誰もが安心して健やかに住み続けられる良質な居住環境を形成する。

基本方針

1　誰もが住み続けられる良質な居住機能を充実させます

方　針

マンションの適正管理の推進

分野計画
（港区まちづくりマスタープラン）
各分野の将来像の実現に向けて
計画的に取組を推進するための計画

個別計画
（港区分譲マンション管理適正化推進計画）
港区内におけるマンションの
管理適正化を推進するための計画

これらの計画では、ＭＩＮＡＴＯビジョンで示している「港区の将来像」や「街づくり分野の将来像」「政策」を基に策定した「施策」「取組」を掲載しております。

方針

2　暮らしやすく健康に資する生活環境の形成

（1）多様な世帯が住み続けられる居住機能の充実

取組

良質な住宅ストックの形成

目標

マンションの適正管理と社会的機能の向上による良質な住まいと住環境の形成

基本方針

1管理組合による自主的な適正管理への支援
2老朽化対策や機能・価値向上などへの支援
3マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導

取組

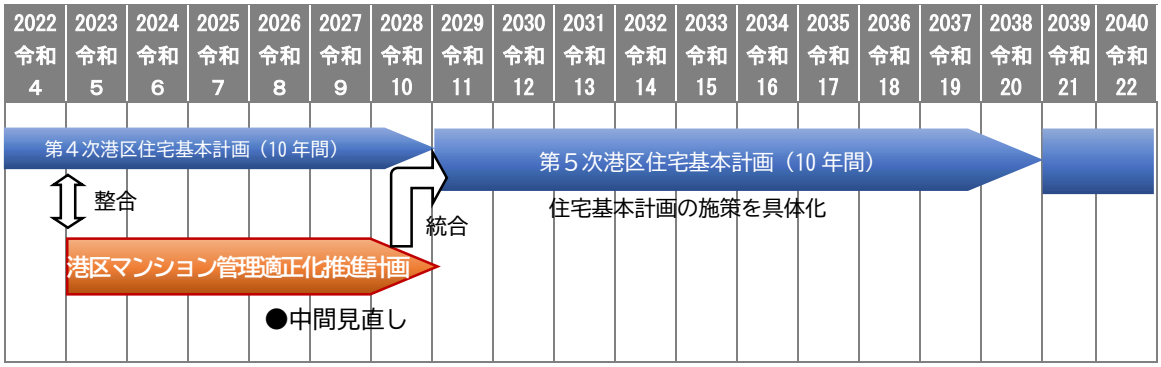
基本方針に基づき、今後取り組むべき施策に応じた取組を実施

※MINATO ビジョンから引用

3　計画期間

本計画は「第４次港区住宅基本計画」と整合を図るとともに、令和 11 年度に改定を予定している次期計画「第５次港区住宅基本計画」に位置付けるマンションの管理適正化に関連する政策をマンション管理適正化法に基づく計画として統合するため、計画期間を令和５（2023）年度から令和 10（2028）年度としています。なお、これにかかわらず、まちを取り巻く環境が大きく変化した際には、必要に応じて適宜見直します。

■計画期間



4　各主体の役割

管理組合

「港区マンション管理適正化指針（P51～61 に記載されている指針）」に留意し、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、港区が講ずる施策に協力するよう努めます。

港区

本計画により、マンションの管理の適正化を図るための施策を展開し、各主体が役割を果たすよう一体的に取り組みます。

マンション管理士

専門的知識をもって、管理組合の運営その他のマンションの管理に関し、管理組合の管理者や区分所有者などの相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めます。

マンション管理業者

管理組合の運営、その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際し、管理組合に対して専門的見地から提案又は助言を行うよう努めます。

マンション分譲業者など

管理組合の立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ます。

マンション管理適正化支援法人

地方公共団体の登録を受けた民間団体で、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マンションの管理の適正化の推進を図るために必要な助言を行います。

第２章　マンションを取り巻く現状と課題

1　マンションに関わる法制度の変遷

（１）法制度の概要

「民法」では一つの建物に一つの所有権しか認めていないことから、一つの建物に複数の所有権が存在する例外的な建物の所有形態について、「民法」の特別法として昭和 37（1962）年に「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」といいます。）が制定され、マンションでは「区分所有法」が「民法」に優先し適用されることになりました。

「区分所有法」は、建物に係る権利義務関係、区分所有者による団体である管理組合の基本ルールを定めており、昭和 37（1962）年の制定以降、複数回改正されています。特に昭和 58（1983）年の改正においては、専有部分と敷地利用権の一体化及び管理運営のルールが定められ、管理組合が位置付けられました。

その後、マンションは主要な居住形態となるにつれ、管理の重要性が高まったことから、区分所有者（管理組合）が主体的に管理するための支援体制を整備するために、平成 12（2000）年に「マンション管理適正化法」が制定されました。

さらに、老朽化したマンションの建替えなどの検討が必要になると、建替え団体の法的な位置付けや運営ルールなどの不明確さが、建替えを進める上での支障となっていたことから、建替えを円滑に進めるために、平成 14（2002）年に「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」（以下「マンション建替法」といいます。）が制定されました。

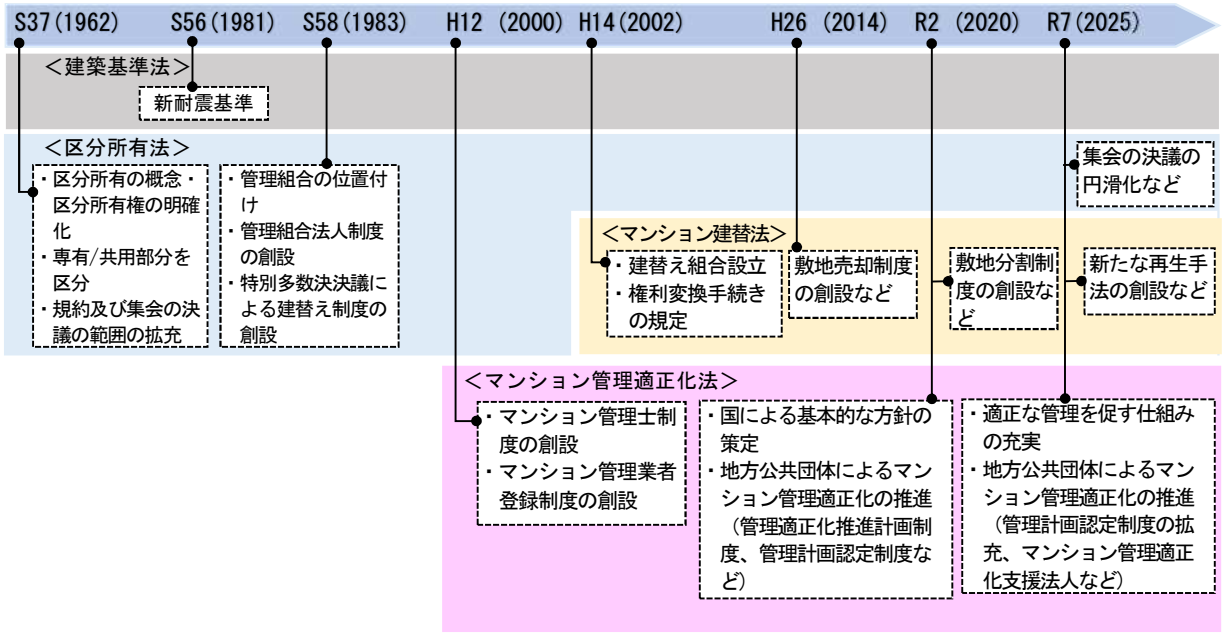
（２）今般のマンション管理適正化法の改正について

今後、高経年化したマンションの更なる増加が見込まれていることに加え、区分所有者等の共同生活に対する意識の相違があることや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ます。

マンションの老朽化に伴う課題が顕在化する中で、国及び地方公共団体において、より一層マンションの管理の適正化に関する施策を推進すべく、令和２（2020）年６月に「マンション管理適正化法」が改正され、令和３（2021）年９月、国は「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」を策定しました。これらに伴い、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理計画の認定制度が創設されるなど、地域の実情に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるようになりました。

また、令和７(2025)年５月、マンションの新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、その管理及び再生を円滑化するため、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が公布されました。管理の円滑化等を推進するため、管理計画認定制度が拡充されるとともに、マンション管理適正化支援法人の登録制度の創設など民間団体との連携が強化されます。

■マンションに関わる法制度の変遷

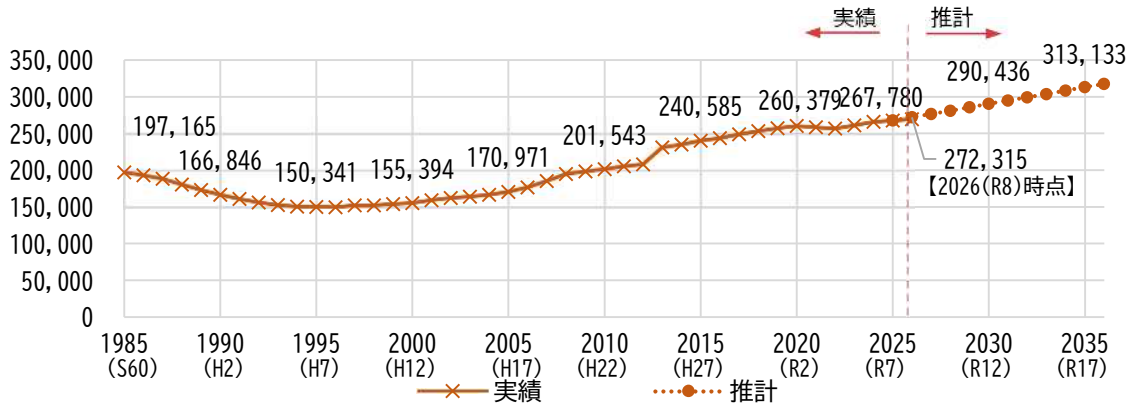


2　港区のマンションの概況

（１）人口の推移

港区では、今後も人口の増加が見込まれており、令和 17（2035）年には約 31 万人に到達すると予測されています。港区内では、今後も大規模開発の進展が想定されるため、マンションも増加していくものと予想されます。

人口の推移



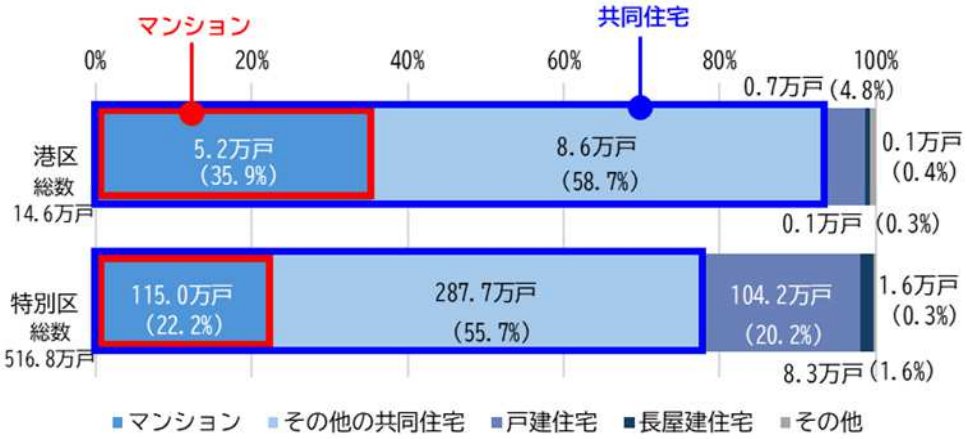
出典：港区住民基本台帳各年１月１日現在の人口（令和８（2026）年時点)/港区人口推計(令和７（2025）年３月)

（２）マンションのストックの概況

①マンションに居住する世帯の割合

港区の居住世帯のある住宅数は約 14.6 万戸であり、そのうち約 13.8 万戸が共同住宅です。そのうち、マンションは約 5.2 万戸と住宅数全体の約 36％を占めており、特別区全体と比較して高い割合となっています。

住宅戸数の内訳



※マンションであっても、賃貸されている住戸は含まれない

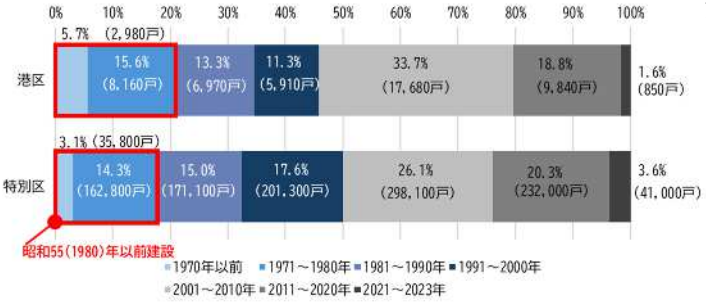
出典：令和５（2023）年　住宅・土地統計調査

②高経年化の状況

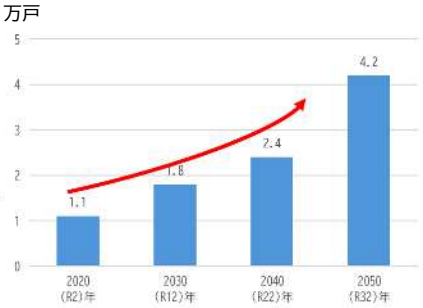
現時点で、昭和 55（1980）年以前に建設されたマンションの住戸数が約 1.1 万戸に上り、約 20％を占めています。

築 40 年以上のマンション戸数は、令和 32（2050）年には、約 4.2 万戸と現在の約４倍に増加する見込みです。

建設時期別のマンションストック数



築 40 年以上のマンション戸数の見込み



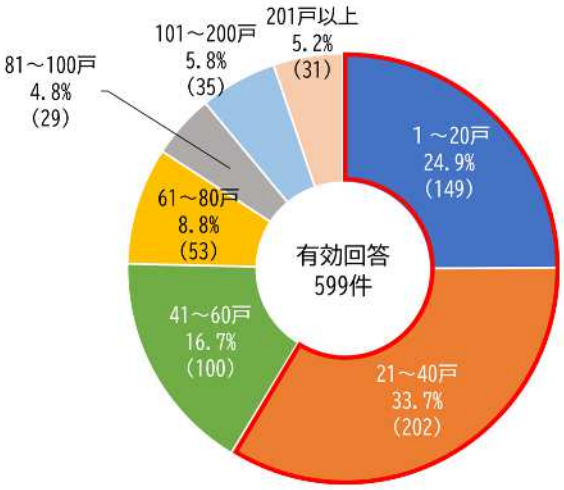
出典：令和５（2023）年　住宅・土地統計調査

③マンションの規模（戸数及び階数）

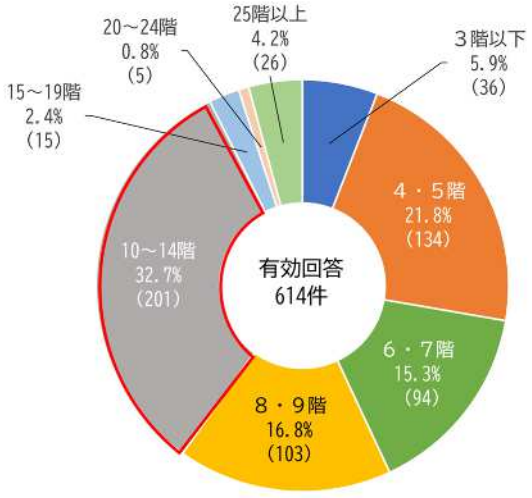
マンションごとの総戸数は、40 戸以下の割合が半数以上を占めています。

マンションごとの階数は、10～14 階の中高層が約 32％と最も高くなっています。

戸数の分布



階数の分布



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

（３）マンションの居住者

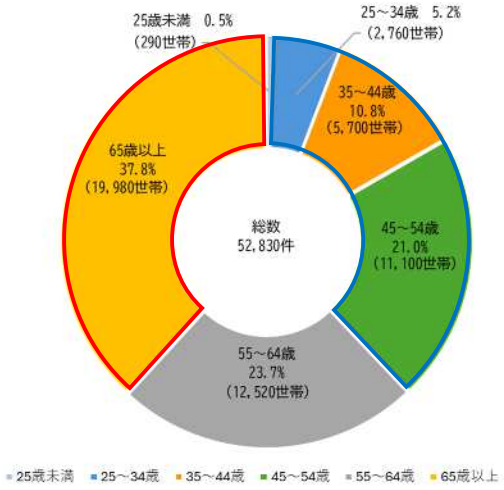
①世帯主の年齢

令和５（2023）年時点において、65 歳以上の世帯主の割合は約 38%であり、特別区全体とおおむね同等の水準にあります。

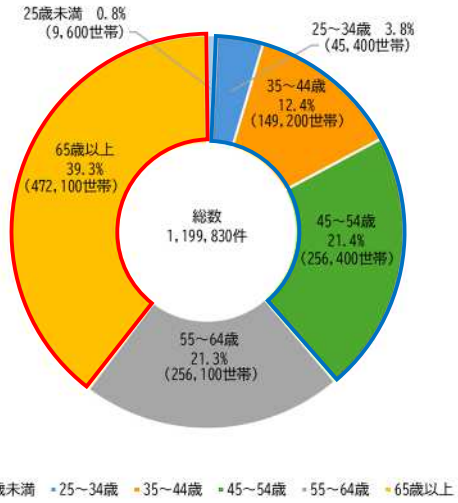
また、25～54 歳の世帯主の割合は約 37%となっており、特別区全体（約 38%）と比較しやや低くなっています。

世帯主の年齢

【港区】



【特別区】



※持家・共同住宅、不詳を除く

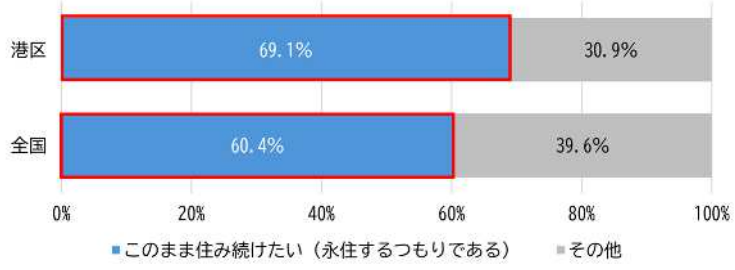
出典：令和５（2023）年　住宅・土地統計調査

②永住意識

港区のマンション居住者の約 69%が、現在居住するマンションに「永住する意識」を持っています。この永住意識は、全国平均とおおむね同等の水準にあります。

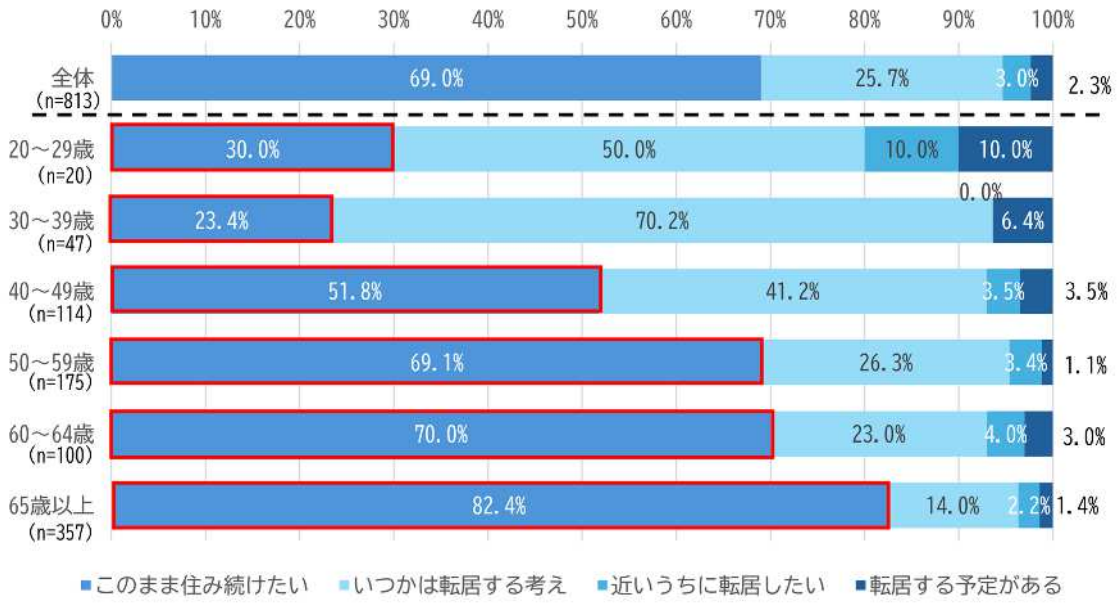
また、高齢者ほど永住意識が高い傾向にあります。

永住意識（港区・全国比較）



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査/令和５（2023）年マンション総合調査

年齢別永住意識（港区）



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

3　マンションを取り巻く社会情勢

（１）新たな日常に対応した住まい方の現状

東京都調査によると、新型コロナウイルスの影響もあり、令和４（2022）年３月の都内企業（従業員 30 人以上）のテレワーク実施率は６割を超えています。

また、港区調査によると、「コロナ前・コロナ禍・コロナ後（収束後）別にみた在宅勤務比率の変化」として、コロナ後には在宅勤務の割合が減少したものの、３割を超えており、コロナ前より高くなっています。

テレワーク実施率の推移



出典：テレワーク実施率調査　令和４（2022）年３月の調査結果（東京都産業労働局）

コロナ前・コロナ禍・コロナ後（収束後）別にみた在宅勤務比率の変化

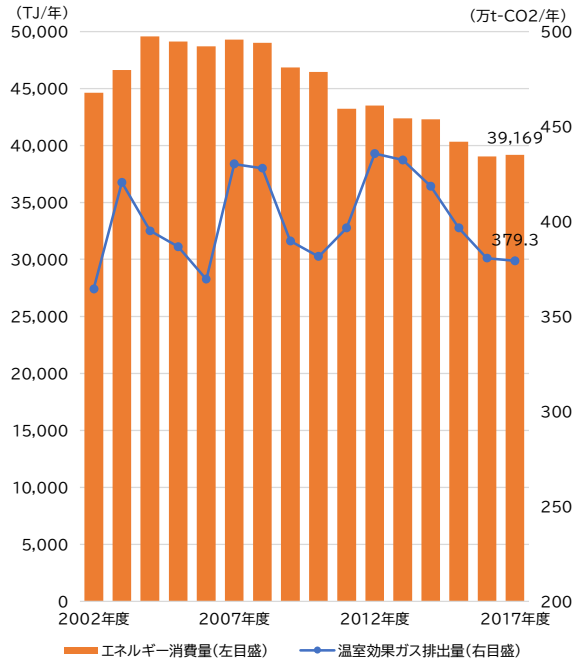
		n	コロナ前	コロナ禍	コロナ後	コロナ前・禍・後の在宅勤務比率の推移
有職者 計		503	13.9%	46.4%	33.4%	
年代	20 + 30代	167	13.9%	46.4%	33.4%	
	40代	141	14.3%	51.4%	34.2%	
	50代	109	16.3%	45.9%	34.7%	
	60代	86	23.0%	45.5%	35.6%	
雇用形態	自営業・家族従業・経営者	88	35.3%	52.9%	43.9%	
	会社員・団体職員・公務員	359	8.4%	47.3%	33.0%	
	アルバイト・パート・その他	56	17.7%	24.8%	16.6%	
転出意向	転出を考えている	308	13.6%	48.0%	34.3%	
	転出について どちらともいえない	79	13.8%	37.5%	29.0%	
	転出を考えていない	116	14.4%	47.9%	33.7%	

出典：新型コロナウイルス感染症による港区の在住者、滞在人口の動向と都市機能への影響の実態に関する研究（港区政策創造研究所/森記念財団都市戦略研究所）（令和４（2022）年３月）

（２）住宅の低炭素化

区内のエネルギー消費量は、平成 19（2007）年度頃をピークとして、減少傾向にあります。民生家庭部門は、全体のエネルギー消費量の１割強となっていますが、増加傾向にあります。

エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移



部門別エネルギー消費量の推移



出典：港区環境基本計画（別冊）（令和３（2021）年３月）を基に作成

（３）住まいの選択肢の充実による利便性向上

国が定める「住生活基本計画（全国計画）（令和８（2026）年３月）」では、目標２「若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現」において、テレワークスペースの設置等の生活利便性の向上の推進等が位置付けられています。

また、東京都が定める「東京都住宅マスタープラン（令和４（2022）年３月）」では、目標９「安全で良質なマンションストックの形成」において、マンション管理組合の運営にＩＴを活用した総会・理事会の実施など、マンションのデジタル活用に関する施策が位置付けられています。

「住生活基本計画（全国計画）」における住まいの選択肢の充実に係る目標

目標２　若年世帯や子育て世帯が希望する住まいを確保できる社会の実現（一部抜粋）

（2050 年に目指す住生活の姿）

●子育て世帯が子供の数、世帯構成の変化等に応じて子育てしやすい居住環境・サービスのある住まいを柔軟に確保することや、共働き世帯が仕事と子育てを両立しやすい住まいを選択することが可能となる。

（基本的な施策）※当面 10 年で取り組む施策の方向性（○）、施策例（・）

（子育てをしやすい居住環境の充実）

○子育て世帯における多様な住まい方・働き方を踏まえた職住近接・育住近接、三世代同居や近居、二地域居住など、それぞれの居住者が希望する子育てをしやすい居住環境の充実

・子育て世帯に向けた広さや間取り、機能、安全性、遮音性等が考慮された子育て対応リフォーム等の実施、子育て支援施設や医療施設等との併設、テレワークスペースの設置等の生活利便施設の向上の推進

出典：住生活基本計画（全国計画）（国土交通省）（令和８（2026）年３月）

「東京都住宅マスタープラン」におけるマンションのデジタル活用に関連した施策

目標９：安全で良質なマンションストックの形成
施策１：マンションの適正な管理の促進

●分譲マンション総合相談窓口のＷｅｂ相談やオンラインセミナーなど、ＤＸの活用等による新たな日常に対応した非対面方式による相談なども実施します。

●マンション管理組合の運営に当たり、ＩＴを活用した総会・理事会の実施が可能であることを普及しマンション居住における新しい生活様式等を支援します。

●管理状況届出制度によって把握した情報を、ビジネスインテリジェンスツールなど、新たなＤＸツールなども活用して分析し、マンションの管理の適正化等を促進する効果的な施策展開にいかします。

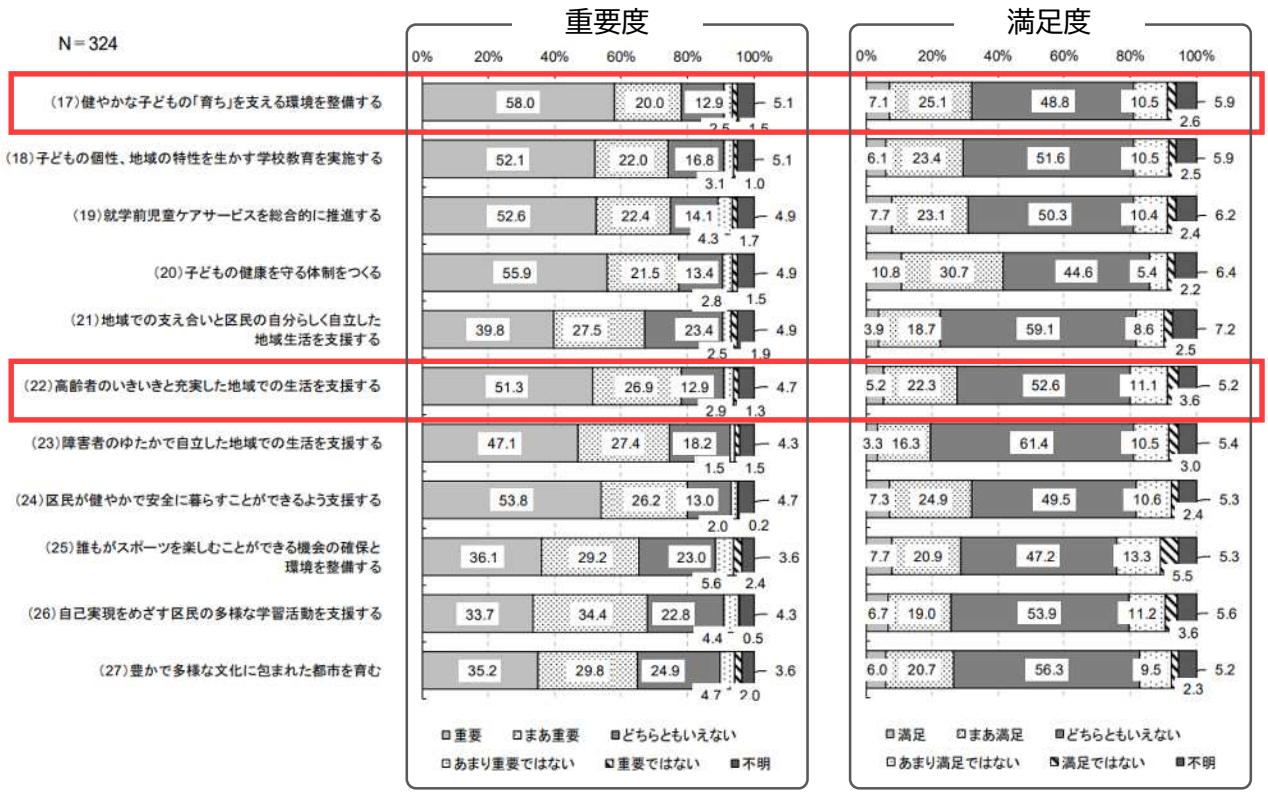
●「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」の活用やセミナーの開催、ＳＮＳや不動産情報サイトによる発信等により、管理の重要性や管理情報の見方に関する消費者への普及啓発を図ります。

出典：2021-2030 東京都住宅マスタープラン（東京都）（令和４（2022）年３月）

（４）様々な世代に対応した住まい方

「港区基本計画策定に向けた区民意識調査報告書（令和２（2020）年 10 月）」では、「はぐくむまち」に係る政策のうち、「健やかな子どもの「育ち」を支える環境を整備する」及び「高齢者のいきいきと充実した地域での生活を支援する」は、重要（重要＋まあ重要）と考える人が８割程度と他の政策に比べて多い一方、満足（満足＋まあ満足）と考える人は３割弱にとどまっています。

「はぐくむまち」に関わる政策の重要度・満足度



出典：港区基本計画策定に向けた区民意識調査報告書（令和２（2020）年10月）を基に作成

4　港区のマンションの管理状況

「令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査」と「東京都マンション管理状況届出制度（令和２（2020）年４月～令和８（2026）年７月）」の結果から、管理組合による管理状況などを把握します。

港区内のマンションは 1,656 件存在しますが、その３割以上の実態を把握できていない状況です。

〇両調査の回答状況（※両調査の結果を突合、回答の重複を排除）

全 1,656 件　回答数 992 件　回答なし 664 件　回答率 59.9%

→港区内のマンションのうち、３割以上のマンションの実態が把握できていません。

参考：各調査概要

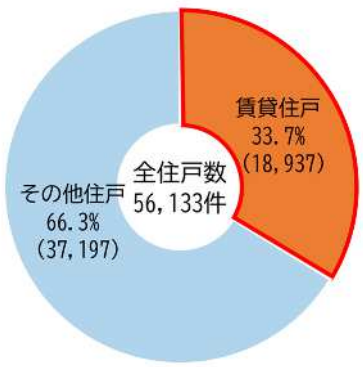
	港区分譲マンション実態調査	管理状況届出制度
概要	・令和５（2023）年度に策定した第４次港区住宅基本計画[令和５（2023）年度改定版]に基づき、港区内のマンションについて、建物概要や管理状況、居住者の意識などの最新状況を把握することにより、港区によるマンション支援策を再構築するための基礎資料を得ることを目的とした調査	・「東京都マンション管理条例」に基づき、管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる制度
対象	・港区内のマンション全数（1,650 件） ・３階建て以上で、非木造、６以上の区分所有者が存在し、主に人の居住の用に供する専有部分がある建物	・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(713 件)
調査時期	令和７（2025）年８月８日～令和８年１月 31日	令和２（2020）年４月～令和８（2026）年７月
回収率	38.5%（全 1,650 件中 635 件回収）	91.0%（全 713 件中 649 件回収）

（１）居住実態

①賃貸化の状況

マンションの賃貸化率（マンションの全住戸に占める賃貸住戸の割合）は 33.7%となっています。

マンションの全住戸に占める賃貸住戸の割合



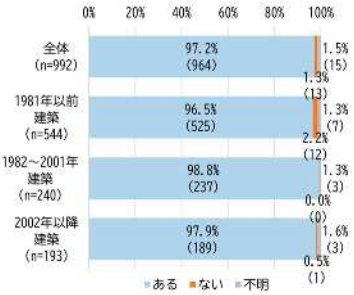
出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

（２）マンションの管理運営の状況

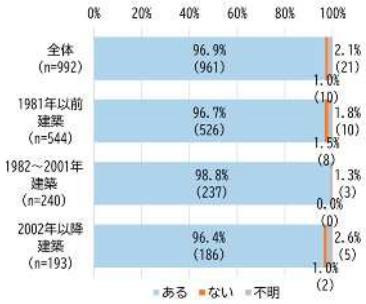
多くのマンションは、管理組合や管理規約を有しており、基本的な体制を構築し、運用しています。一方、少数ではありますが、管理組合そのものがないなど区分所有者による管理運営が機能していないマンションが存在します。

また、建設時期別では、新しいマンションほど区分所有者・居住者などの名簿を作成している割合が低く、古いマンションほど自主管理の割合が高い傾向があります。

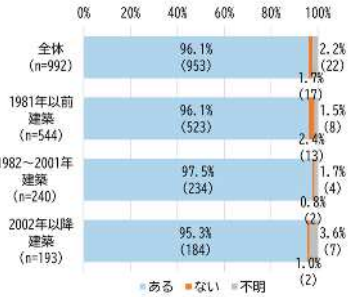
管理組合の有無



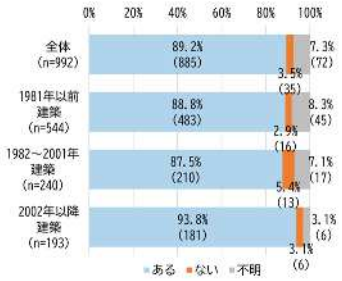
管理規約の有無



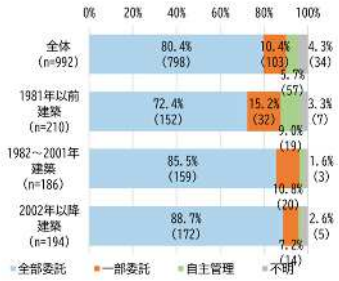
総会の開催状況



区分所有者・居住者などの名簿の有無



管理方式

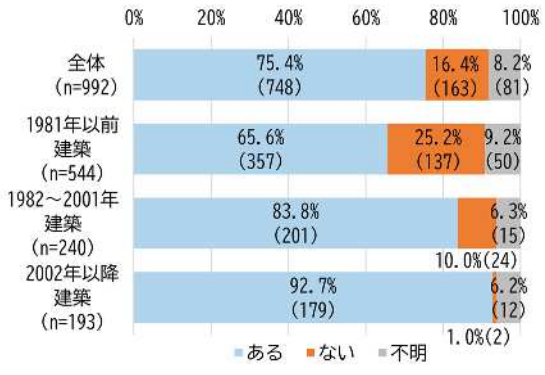


出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

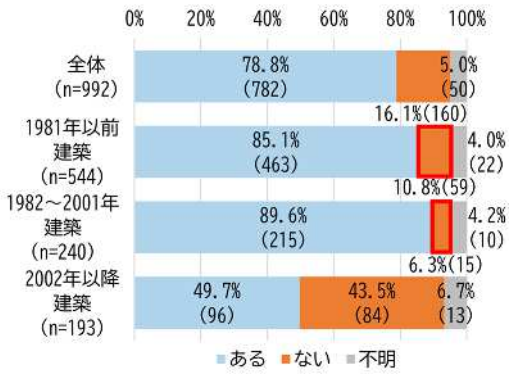
（３）長期修繕計画の有無・大規模修繕工事の実施状況

建設時期が古くなるほど、長期修繕計画が作成されていないマンションの割合が高くなっています。また、大規模修繕工事の未実施のマンションは、「1981 年以前」で 59 組合（10.8%）、「1982～2001 年」で 15 組合（6.3%）となっています。

長期修繕計画の作成有無



大規模修繕工事の実施の有無



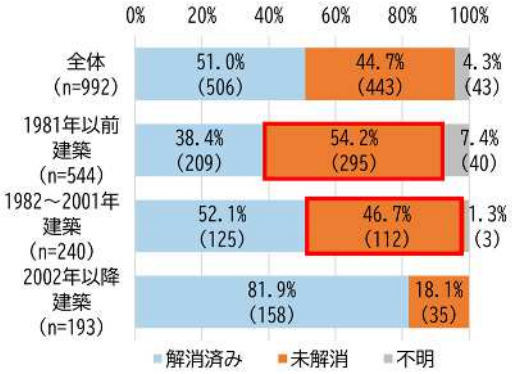
出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

（４）マンションの性能向上の取組状況

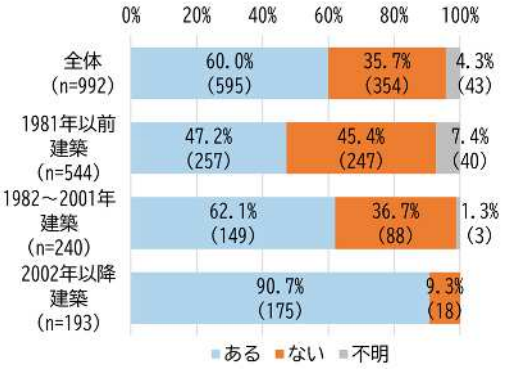
①バリアフリー

平成 13（2001）年以前に建設されたマンションでは、バリアフリー化率が低い傾向です。

エントランスの段差解消の状況



共用廊下などの手すり設置状況

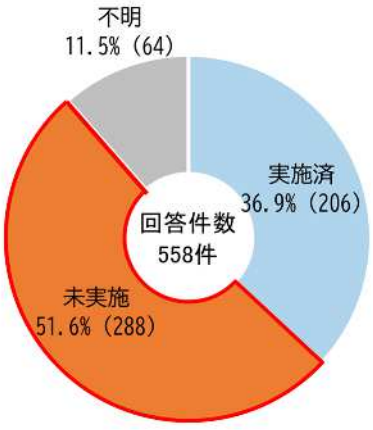


出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

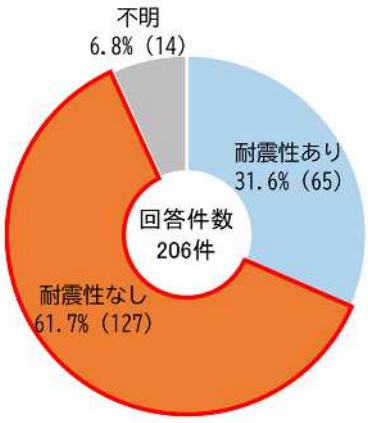
②耐震化

昭和 56（1981）年以前に建設されたマンションのうち、耐震診断を実施したマンションは 206 件（約 37%）であり、その結果、耐震性のないマンションは 127 件（約 62%）です。そのうち、耐震改修を実施したマンションは 44 件（約 35%）であり、60%以上が耐震改修未実施です。

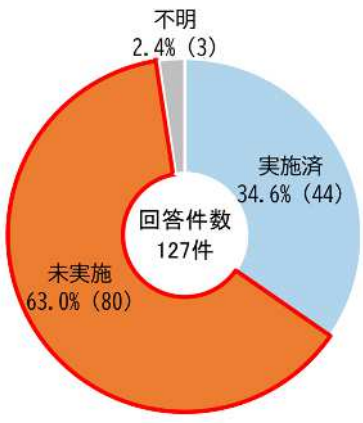
耐震診断実施の有無



耐震診断実施済の場合の耐震性の有無



耐震性がない場合の耐震改修実施状況



※昭和 56（1981）年以前に建設された分譲マンションのみ

出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

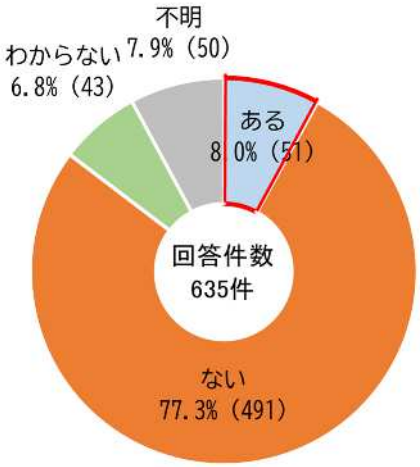
（５）地域コミュニティ・防災活動への参加状況

①自治組織の有無・町会加入の状況

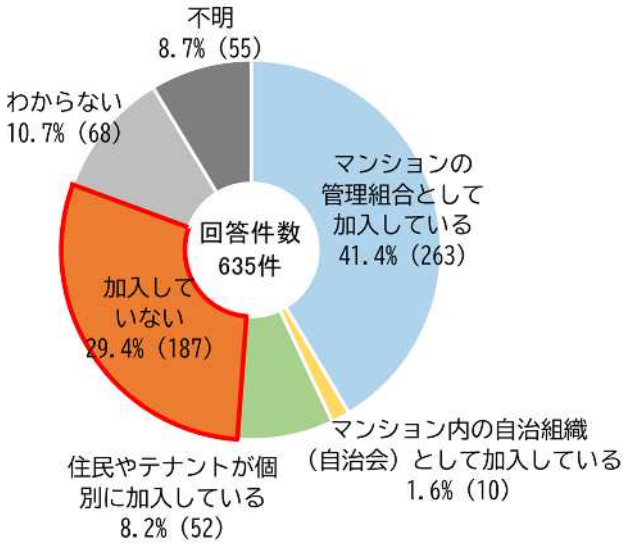
自治組織のあるマンションは約８％のみであり、約 80％のマンションには自治組織がありません。

町会に加入しているマンション（個人としての加入を除き、管理組合又は自治組織として町会に加入）は約 50％であり、約 30％のマンションは町会に加入していません。

自治組織のあるマンション



マンションの町会加入率



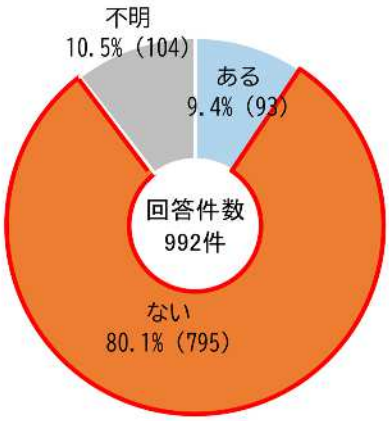
出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

②防災組織・防災備蓄の有無

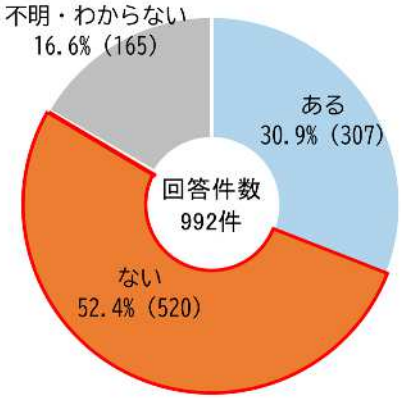
防災組織のあるマンションは約 14％のみであり、約 80％のマンションで設置されていません。

防災備蓄のあるマンションは約 30％であり、約 60％のマンションで設置されていません。

マンション内の防災組織の有無



マンション内の防災備蓄の有無



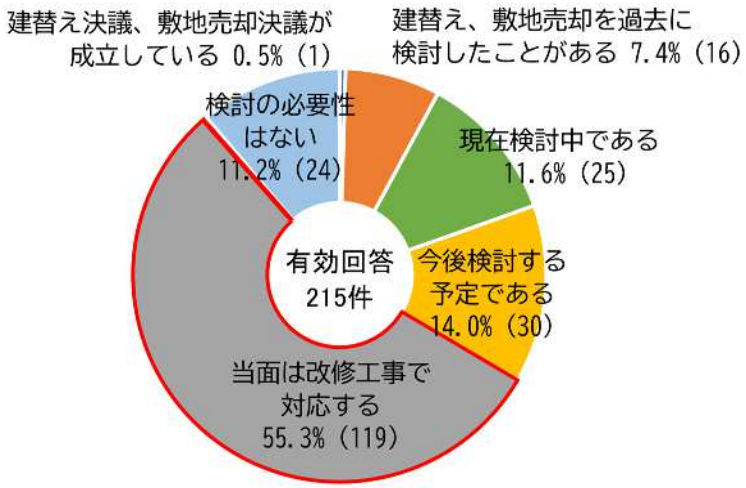
出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

（６）建替えの検討状況・検討上の問題点

昭和 56（1981）年以前に建設されたマンションでは、当面は「改修工事で対応する」マンションが半数以上を占めています。

また、建替えの検討に当たって、区分所有者間の合意形成や費用負担に関して問題を抱えているマンションが一定数あります。

昭和 56（1981）年以前に建設されたマンションの建替え検討状況



昭和 56（1981）年以前に建設されたマンションの建替えを検討するに当たっての問題点



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

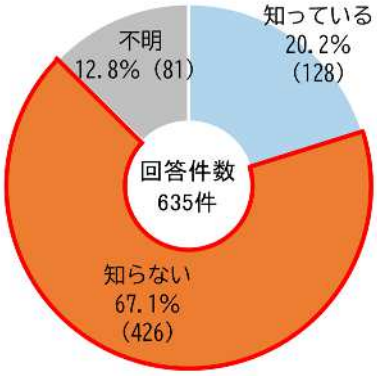
（７）行政などの施策の認知状況

港区が実施しているマンション交流会※1 を知っているマンションは 20%であり、知らないマンションが約 67%を占めています。

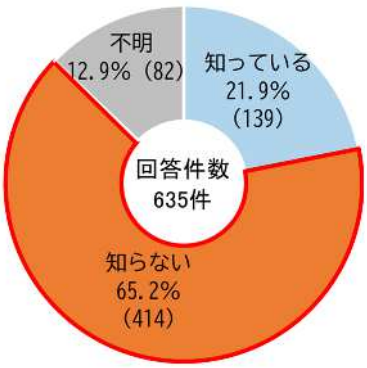
港区が実施している分譲マンションセミナー※2 の実施を知っているマンションは約 25%であり、約 63%のマンションが知らないと回答しています。

マンションみらいネット※3 に登録しているマンションは約２％とごく少数であり、マンションみらいネットを知らないマンションが約半数を占めています。

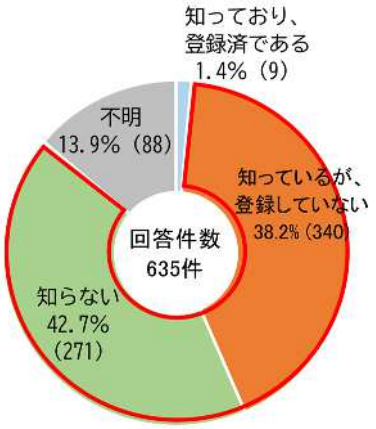
マンション交流会の認知状況



分譲マンションセミナーの認知状況



マンションみらいネットの認知・登録状況



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

※１．マンション交流会

マンションの管理組合の運営、建物の維持管理などに関わる様々な問題について、会員である管理組合の役員や区分所有者間で情報を共有し解決策を見出すことを目的に、港区が事務局となって交流会を実施しています。

※２．分譲マンションセミナー

港区が事務局となり、マンションの区分所有者、管理組合の役員向けに、管理に関する基礎知識の習得、課題解決を目的に年２回程度開催しています。

※３．マンションみらいネット

マンションの管理情報や修繕履歴を電子的に蓄積し、インターネットを通じて組合員が情報を共有化できるマンション履歴情報システムです。（実施主体：公益財団法人マンション管理センター）

5　管理状況に応じた区内のマンションの分類

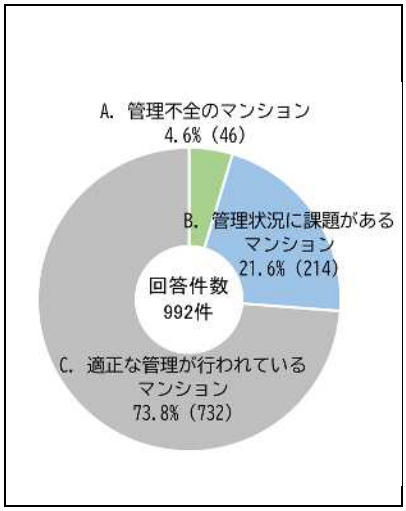
（１）マンション分類と基準

「令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査」と、「東京都マンション管理状況届出制度（令和２（2020）年４月～令和８（2026）年７月）」の結果から、管理組合の管理状況などに応じて、区内のマンションを三つに分類します。

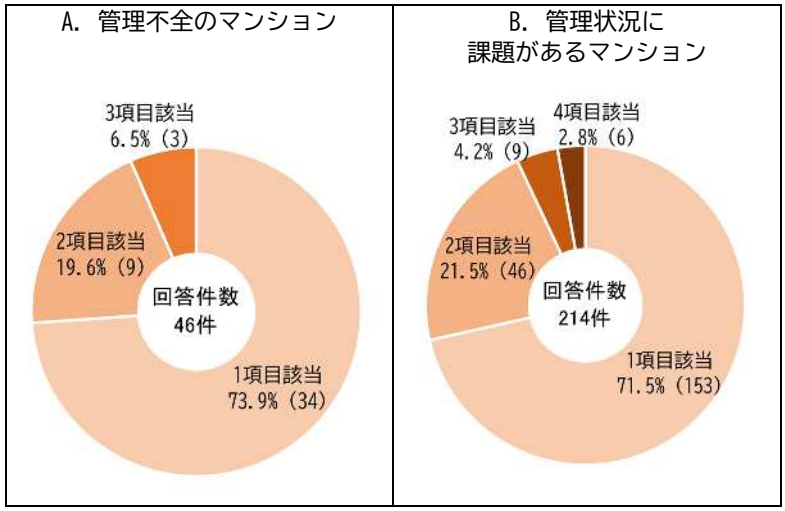
なお、この分類ごとに該当するマンションの管理組合数は、上記のどちらかの調査に回答した 992 組合が母数となります。両調査に回答を得ていない 664 組合があることに留意する必要があります。

管理状況によるマンションの分類	分類の基準		該当するマンション
A．管理不全のマンション ～管理組合の実態がなく、区分所有者による管理運営が機能していないマンション～	○下記の項目に、一つでも該当するマンション		46 組合 (4.6%)
	・管理組合そのものがない	13 件（1.3%）	
	・管理規約が存在しない	10 件（1.0%）	
	・管理者等が定められていない	21 件（2.1%）	
	・総会が定期開催されていない（年１回以上）	17 件（1.7%）	
B．管理状況に課題があるマンション ～管理組合による管理運営は実施されているが、必要な費用徴収や計画的修繕の実施に課題があるマンション～	○下記の項目に、一つでも該当するマンション		214 組合 (21.6%)
	・管理費が徴収されていない	15 件（1.5%）	
	・修繕積立金が積み立てられていない	20 件（2.0%）	
	・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない（港区調査のみ）	17 件（1.7%）	
	・長期修繕計画がない	163 件（16.4%）	
	・築20年以上で大規模修繕工事が実施されていない（検討中は除く）	81 件（8.2%）	
C．おおむね適正な管理が行われているマンション	○A、Bに該当しないマンション		732 組合 (73.8%)

マンションの分類の内訳



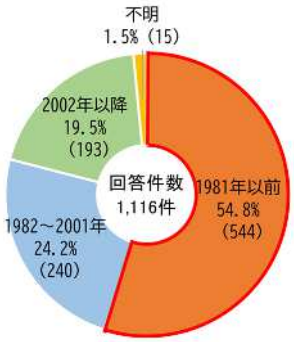
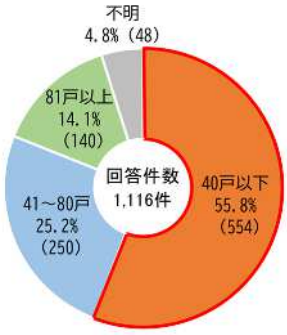
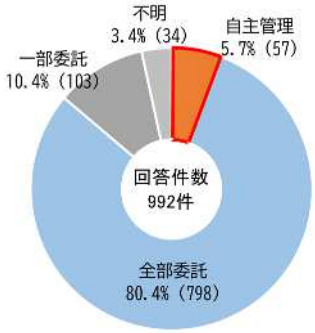
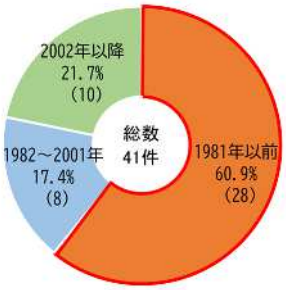
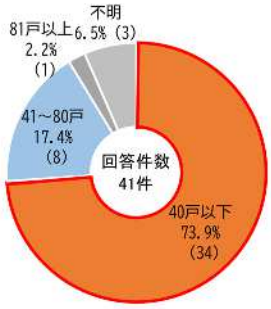
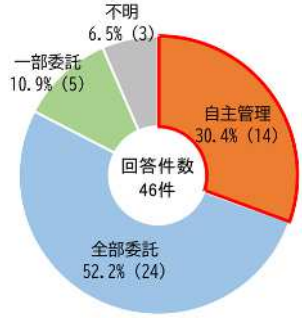
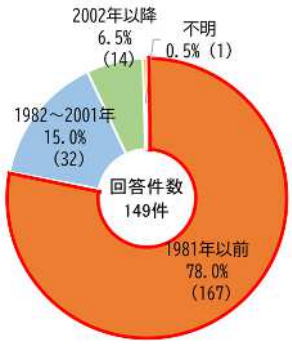
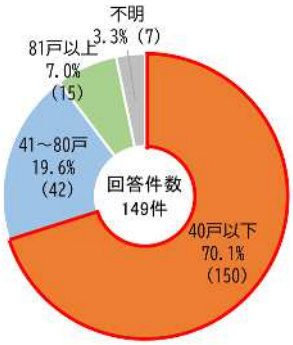
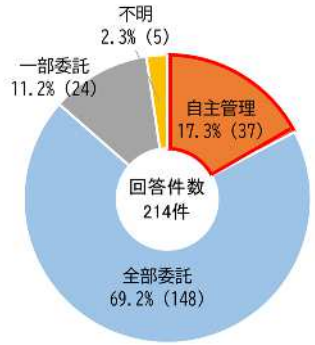
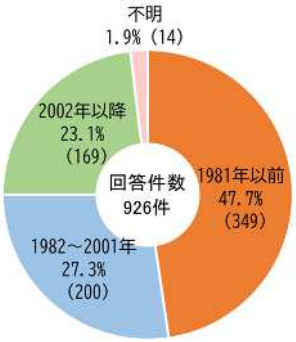
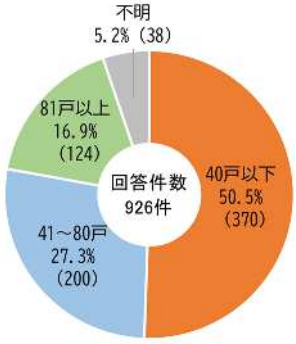
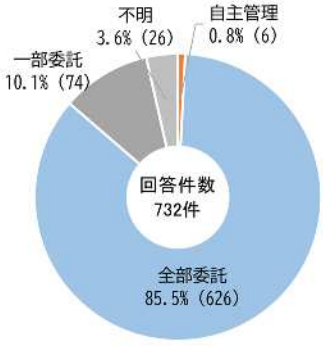
分類基準への該当数（分類 A・B）



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

（２）マンションの分類に応じた傾向

Ａ・Ｂマンションともに建設された時期は、昭和56（1981）年以前である割合が高く、全体平均（49.2%）を大きく上回ります。また、Ａ・Ｂマンションともに40戸以下の小規模マンションの割合が全体平均（56.0%）よりも高くなっています。自主管理のマンションの割合についても、Ａマンションが半数近く、Ｂマンションが２割弱と全体平均（8.1%）よりも高くなっています。

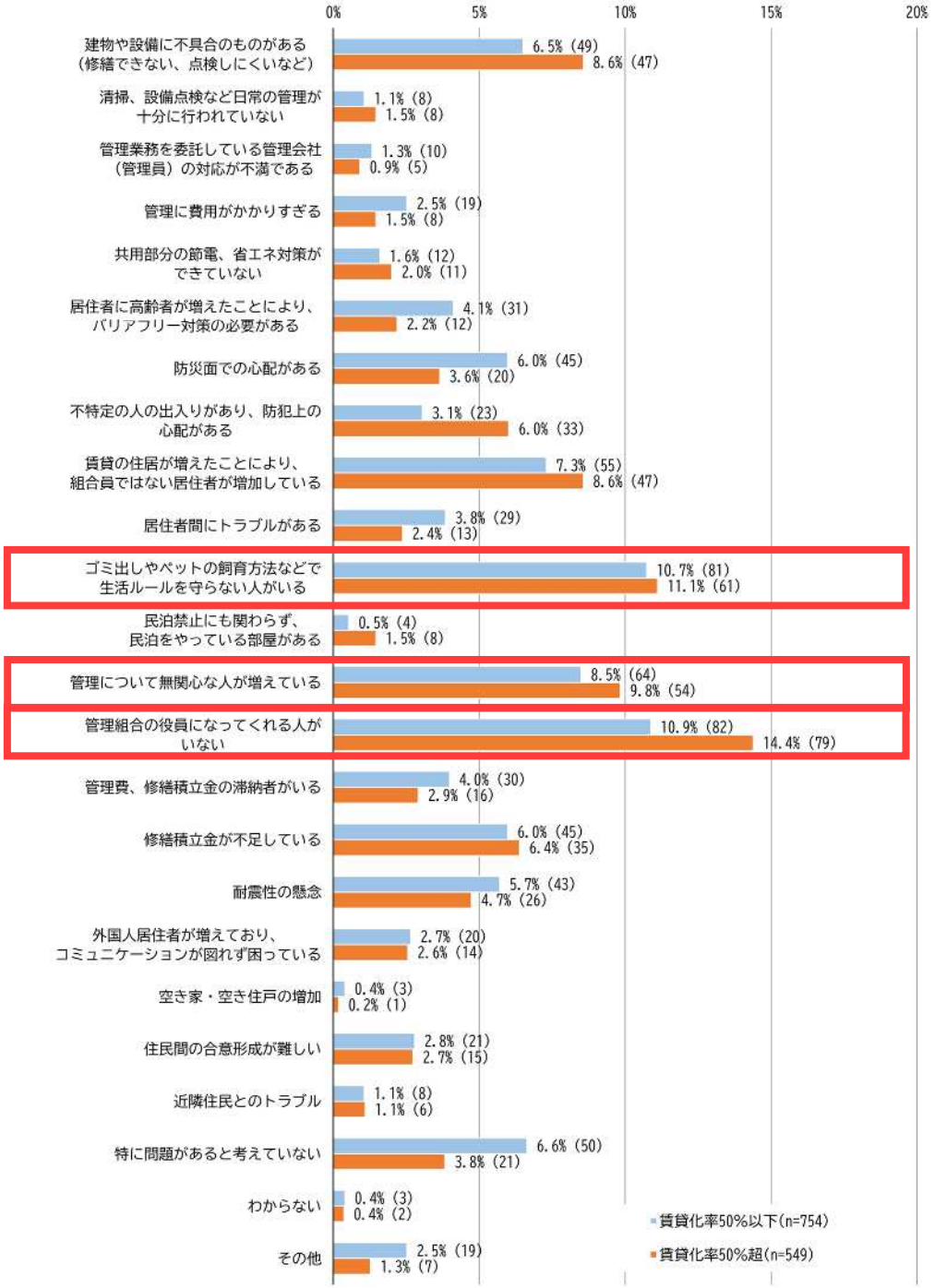
	【建設時期】	【戸数規模】	【管理形態】
全体			
Ａマンション			
Ｂマンション			
Ｃマンション			

出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

（３）賃貸化に伴う管理上の課題

賃貸化率が 50%以下のマンションに比べて、50%超のマンションでは、『生活ルールを守らない』といったコミュニティに起因する問題や、『管理に無関心』、『役員のなり手不足』などの管理運営上の問題を抱えるものが多くなっています。

賃貸化率別管理上の課題



※賃貸戸数及び本設問に回答のあったマンション（494 件）に占める、賃貸化率 50%を超えるマンションの割合は約 37.4%（185 件）

出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

第３章　基本的な方向性

1　目標

マンションを取り巻く課題などに的確に対応し、マンション居住者のみならず周辺住民が安心して住み続けられるとともに、マンションの防災対策やコミュニティ形成などの社会貢献により地域価値を高めることができるように、本計画で目指す目標を以下のように設定します。

マンションの管理適正化と社会的機能の向上による良質な住まいと住環境の形成

2　基本方針

目標を構成する柱となる三つの「基本方針」を掲げます。

基本方針Ⅰ　管理組合による自主的な適正管理への支援

マンションの管理は、管理組合が自らの責任で行うことが基本であり、管理組合が専門家などの支援を得ながら、自主的に適正な管理に取り組めるよう誘導していく必要があります。

管理組合を適切に誘導し、効果的な施策を展開していくためには、管理組合の抱える課題や支援のニーズを適確に把握することが重要です。そのため、管理組合の活動状況の適確な把握に努め、管理が停滞している管理組合に対しては、港区から能動的に働きかけ、必要な助言や支援を行うなど、管理組合による自主的な管理の実現を促進していきます。

基本方針Ⅱ　老朽化対策や機能・価値向上などへの支援

マンションでは、経年変化に伴う老朽化や陳腐化に対応すべく、修繕や改修による性能や機能向上、将来的には建替えなどによる再生を図ることが必要です。さらには、港区における主要な居住形態かつ都市要素として、災害に対する安全性の向上、脱炭素化の取組など社会的機能の向上も求められます。

高経年化したマンションの増加に備え、老朽化や陳腐化に対応する修繕や改修、さらには社会的機能の向上の必要性などについて、管理組合への普及・啓発に取り組むとともに、管理組合がマンションの老朽化対策や機能向上などへ適確に対応できるよう支援していきます。

基本方針Ⅲ　マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導

マンション居住者と周辺住民の良好なコミュニティを形成することは、災害時に連携が図られることに加えて、高齢者や子育て世帯をはじめとした、多様な世帯が安心して地域に住み続けられるまちづくりを推進する上でも重要です。

また、管理や改修などが適切に行われ、防災対策、省エネ対策、コミュニティ形成などの社会貢献に取り組むマンションを、管理計画認定制度に基づき港区が認定することで市場において評価される環境を構築します。

第４章　施策の展開

1　施策体系

第３章に掲げた目標の実現に向けて、基本方針に応じ、今後取り組むべき施策を下表に整理します。なお、下表には、第２章にて整理した、管理状況によるマンションの分類ごとに、施策の対象を併せて示しています。

●：重点的対象　○：対象

基本方針	施策	マンションの分類		
		A	B	C
基本方針Ⅰ 管理組合による自主的な適正管理への支援	①　管理状況の把握	●	○	○
	②　適正管理の推進	○	●	○
	③　プッシュ型支援	●	○	
基本方針Ⅱ 老朽化対策や機能・価値向上などへの支援	①　長寿命化に向けた支援			
	①-１　維持・老朽化対応の支援	○	●	
	①-２　耐震化の支援	○	●	○
	②　安全性確保に向けた支援			
	②-１　防災対応の支援	○	○	●
	②-２　安全対策の支援	○	○	●
	②-３　バリアフリー化への支援	○	○	●
	③　居住性向上に向けた支援			
	③-１　省エネ対策の支援		○	●
	③-２　機能･価値向上に資する施設への支援		○	●
基本方針Ⅲ マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導	①　コミュニティ形成の支援	○	○	●
	②　管理計画認定制度の運用			●

＊マンションの分類　（回答 992 組合）

Ａ．管理不全のマンション　：　46 組合

Ｂ．管理状況に課題のあるマンション　：214 組合

Ｃ．おおむね適正な管理が行われているマンション：732 組合

2　施策と取組内容

基本方針Ⅰ　管理組合による自主的な適正管理への支援

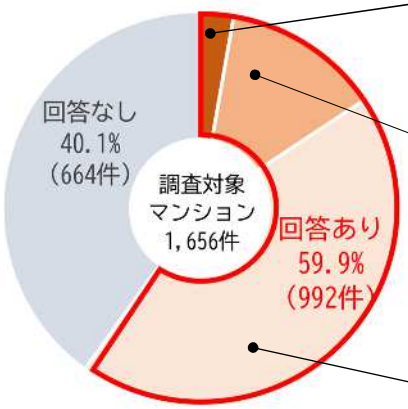
（１）現状と課題

「令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査」と「東京都マンション管理状況届出制度（令和２（2020）年４月～令和８（2026）年７月）」のいずれかに回答したマンションは合わせて 60%弱にとどまっており、マンションの管理状況を把握できていない未回答の管理組合が 664 件あります。（グラフ①参照）

管理組合そのものがないなどの管理不全のマンション（分類Ａ）は 46 組合（全体の 4.6%※）あり、長期修繕計画がない（163 組合で未作成）などの管理状況に課題を抱えるマンション（分類Ｂ）は 214 組合（全体の 21.6%※）あり、これらのマンションの合計（分類Ａと分類Ｂの合計）は全体の 26%※を占めています。

管理不全化したマンションの管理組合及び区分所有者は、維持管理への関心が低く、問題を認識していないことや、その必要性を感じていても自ら支援を求めない場合も想定され、建物の状況が悪化しても、状況改善の取組が進まない可能性があります。

グラフ①　実態調査への回答状況
（マンションの分類を含む）



管理状況によるマンションの分類	分類の基準	該当するマンション
A. 管理不全のマンション	・管理組合そのものがない ・管理規約が存在しない ・管理者等が定められていない ・総会が定期開催されていない のいずれかに該当	46 組合 （4.6%※）
B. 管理状況に課題があるマンション	・管理費が徴収されていない ・修繕積立金が積み立てられていない ・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない ・長期修繕計画がない ・築 20 年以上で大規模修繕工事が実施されていない のいずれかに該当	214 組合 （21.6%※）
C. おおむね適正な管理が行われているマンション	A、Bに該当しないマンション	732 組合 （73.8%※）

※回答ありの内訳

出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

（２）施策

①　管理状況の把握

マンションの管理状況や管理組合の抱える課題などを適確に把握することで、課題等に応じた管理組合への適切な支援につなげます。

②　適正管理の推進

マンションの管理の主体は、あくまで区分所有者などで構成される管理組合です。管理組合が主体的な維持管理に取り組めるよう、マンション管理士などの専門家と連携しながら、管理の重要性や方法などについて普及・啓発を図るとともに、管理組合による適正管理の取組を支援します。

③　プッシュ型支援

管理不全のマンションや管理状況に課題のあるマンションに対して、港区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するなど、管理組合が自ら適正な維持管理に取り組める体制づくりを支援します。

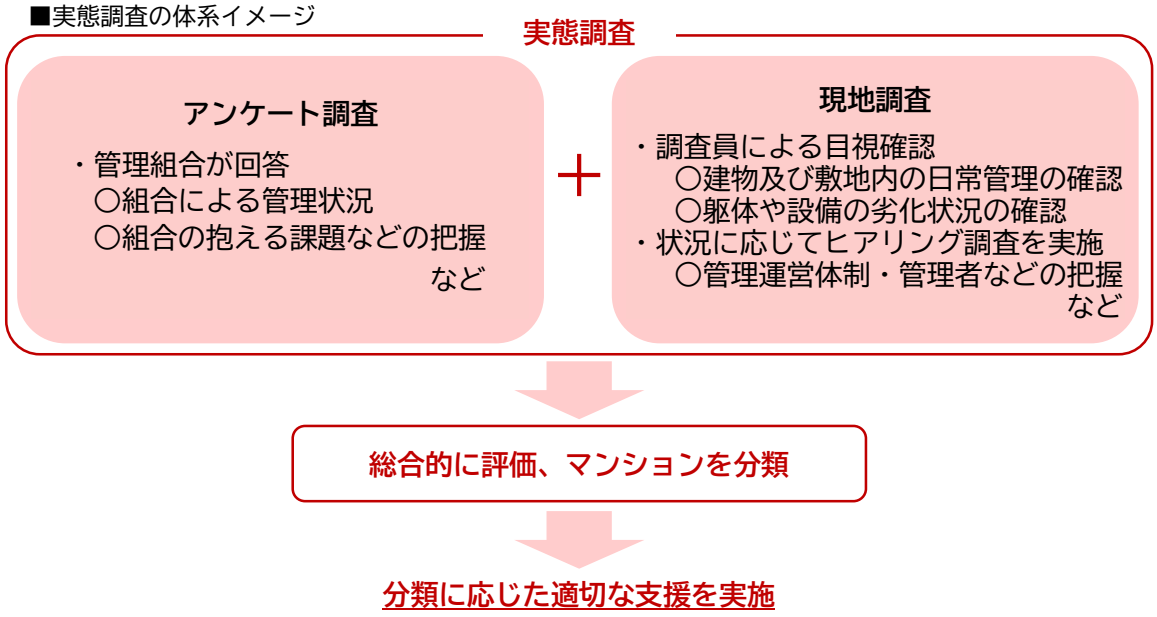
（３）取組内容　　◎：拡充する内容を示します

①　管理状況の把握

ア 定期的かつ効率的な管理状況の把握（マンション実態調査）　【既存】

・マンションの管理状況を把握するために、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的に実施し、管理組合による管理状況、管理組合の抱える課題などを把握します。
・現地調査を併せて実施し、目視確認により管理状況・建物の劣化状況などを把握し、状況に応じたヒアリング（管理運営体制や管理者等の把握）を行うなどで、アンケート調査に未回答のマンションの管理状況の実態を把握します。
・現地調査で得た情報も含め、管理状況及び劣化状況を総合的に評価し、調査に未回答のマンションも分類することで、その分類に応じた適切な支援を実施します。

■実態調査の体系イメージ



イ 管理状況届出制度の活用　【既存】

・「東京都マンション管理条例」に基づく管理状況届出制度の届出結果により、昭和 58（1983）年建設以前のマンションの実態を把握し、施策の検討及び支援対象の抽出に活用します。

ウ 管理組合の登録制度の検討　【新規】

・ア及びイの調査による既存のマンションの管理状況の把握に加え、新規供給されたマンションを含む管理組合の登録制度の創設を検討します。
・分譲マンションセミナーや港区マンション交流会などの様々な普及・啓発の機会を捉えて、本登録制度への届出を促します。

・また、管理組合を支援する専門家派遣や助成制度などの活用に当たっては、本登録制度による届出を義務付けるなど各種制度と連携させることで、登録を促進します。
・登録した管理組合に対しては、分譲マンションセミナーや港区マンション交流会の案内や各種助成制度を情報共有するなど、管理組合とのネットワークを構築します。

②　適正管理の推進

ア 専門家派遣の実施　【既存】

・管理組合などに対して、マンションの適正な管理、計画的な修繕を促進するために、マンション管理士などの専門家を、管理アドバイザーとして無料で派遣します。

イ セミナーや相談会の実施　【拡充】

・管理組合の運営や法律相談など、マンションの管理に関する専門的な相談に対して、マンション管理士や弁護士などによる相談会を開催します。
・管理組合や区分所有者を対象に、集合形式に加えてＷｅｂ会議システムなども活用し、管理組合の運営に関するセミナーを開催します。

◎管理組合登録制度などにより、新たにネットワークを構築した管理組合に対して、セミナーや相談会などの情報を積極的に共有することで、マンション管理に課題を抱える、より多くの関係者の参加を促すことを検討します。

◎マンションの購入者、管理組合の新任の役員を対象に、マンション管理の基礎知識や、役員の役割などを解説するセミナーの開催などを新たに検討します。

■参考：分譲マンションセミナー

○区内分譲マンションの区分所有者や居住者を対象に、マンション管理に関する情報提供を行うことにより知識を深め課題解決を図り、マンションの適正な管理に寄与することを目的としたマンション管理に関するセミナーを実施しています。

【具体的なセミナーテーマ】

・「一緒に考えようマンション大規模修繕～マンション大規模修繕の基本と事例紹介～」
・「新しいマンション標準管理規約について～IT を活用した総会・理事会や専有部配管の更新など～」
・「マンションでの防災活動はこれだ！～災害に備えて今こそ、一歩踏み出そう～」



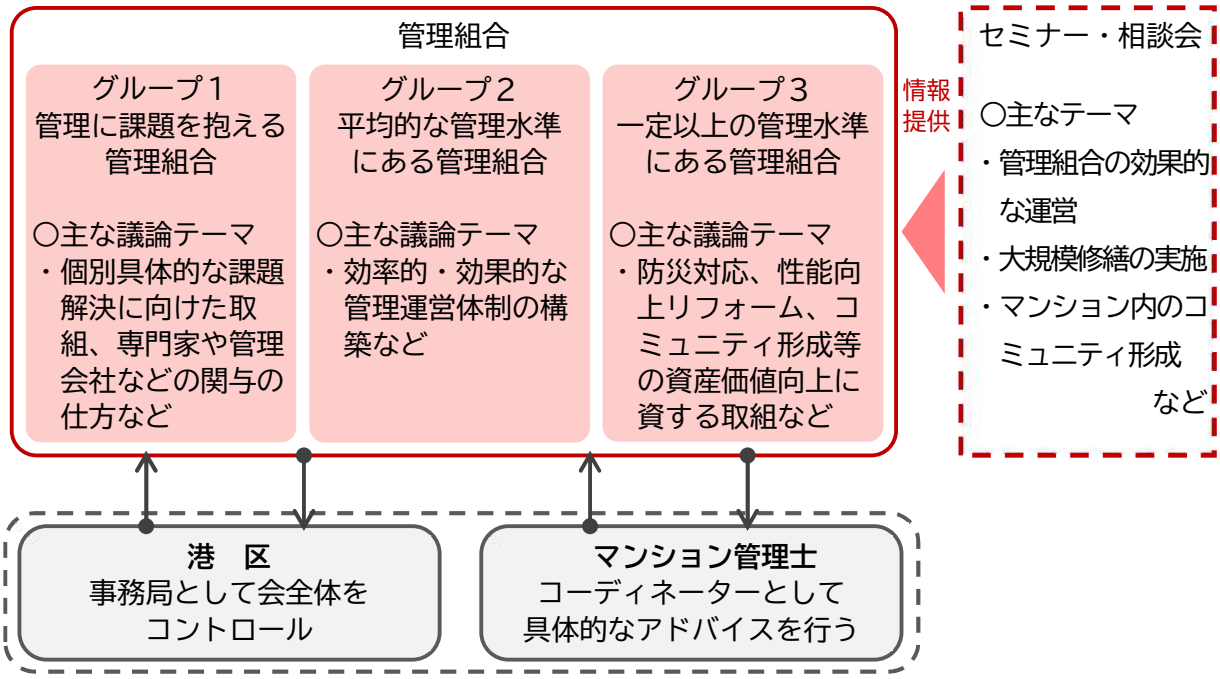




ウ 管理組合の情報交換機会の創出　【拡充】

・マンションの「管理組合運営」や「建物の維持管理」などに関わる問題は、解決方法を管理組合同士で共有し見出すことが重要であるため、マンション交流会を充実させ継続するとともに、参加する管理組合の増加を図ります。
・管理組合が抱えている課題は、管理組合の成熟度、管理運営の状況、建物の築年数・劣化状況・形態などの様々な要因により異なるため、管理運営の実態等に応じてグループをつくり、同様の課題を抱える管理組合同士が、その課題等を共有し、解決に向けた議論を行える体制を構築します。
◎総合支所単位（芝地区、麻布地区、赤坂地区、高輪地区、芝浦港南地区）での管理組合同士の交流機会を創出するなど、参加する管理組合の意見を聞きながら地域の特性を踏まえた交流会の運営を検討します。
・交流会などにおいて、管理組合から寄せられた意見や課題などを集約し、今後の検討（本計画の見直しなど）にフィードバックします。

■管理状況に応じた場合のマンション交流会のグルーピング（イメージ）



エ マンション管理マニュアルの作成　【既存】

・管理組合向けに、各課題に応じた支援制度を紹介するとともに、マンションの管理主体となる管理組合が適正な維持管理を行うために必要な取組などを示したマンション管理マニュアルを作成し、普及に努めます。
・マニュアルでは、マンションの特性（賃貸化や高齢化などの居住実態）や管理状況に応じて必要な取組が異なることから、それらを踏まえた方針を示します。
・役員の成り手不足等により、管理組合の適正な管理が難しいマンションにおける外部の専門家（例：第三者管理方式）の活用について、国や東京都などの動向も注視しながら制度などを紹介します。

③　プッシュ型支援

ア 管理組合への働きかけ支援　【既存】

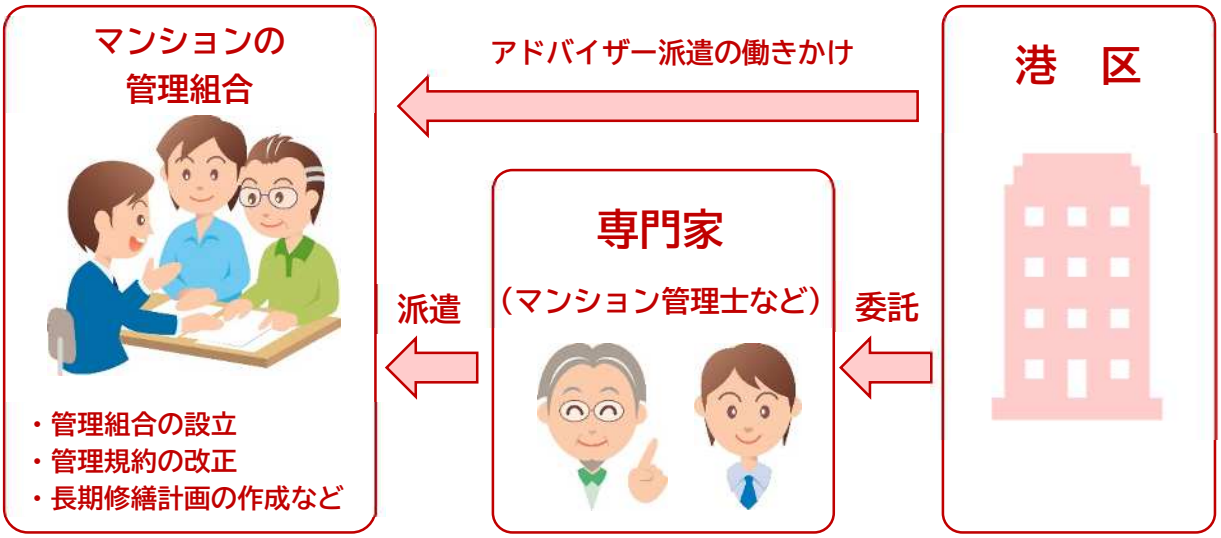
・「A．管理不全のマンション」、「B．管理状況に課題があるマンション」に分類したマンションについては、自ら管理状況を改善することが困難であるため、港区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するなど、管理組合が自ら適正な維持管理に取り組める体制づくりを支援します。

・「港区分譲マンション実態調査」などに未回答のマンションについても、「東京都マンション管理条例」第 17 条に基づく調査※に伴うヒアリングなどにより、「A．管理不全のマンション」などに該当するマンションを抽出し支援の対象とします。

※維持管理等に課題を抱えるマンションや正当な理由なく届出を行わないマンションなどに対し、その管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類や建物を調査します。

・支援に当たり、まずは区分所有者などの関係者へのヒアリングにより、当該マンションの管理実態や抱えている問題を把握し、潜在的な課題などを明らかにします。その上で、各マンションの個別事情に即しながら、管理組合の設立、管理規約の改訂、長期修繕計画の作成、区分所有者への意識啓発に至る包括的な支援などを行い、管理組合が自ら維持管理に取り組めるよう支援します。

■管理組合への働きかけ支援のイメージ



基本方針Ⅱ　老朽化対策や機能・価値向上などへの支援

（１）現状と課題

港区では、昭和 56（1981）年以前に着工した旧耐震基準のマンションがおおむね 1.1 万戸あり、特別区の中でも、高経年化したマンションの割合が高くなっています。これらの高経年マンションの半数以上が、建替えではなく当面は改修工事で対応する意向となっています。

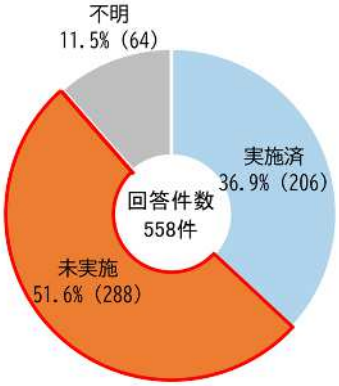
しかしながら、旧耐震基準のマンションにおける耐震診断の実施率は約 37%にとどまり、そのうち耐震性がなく改修に至ったマンションは約 35%に過ぎず、対策が円滑に進んでいません。（グラフ②－１、２参照）

長期修繕計画を未作成のマンションも約 16%、163 組合と多数あり、特に高経年化したマンションほど、長期修繕計画を作成していない傾向となっています。（グラフ②－３参照）

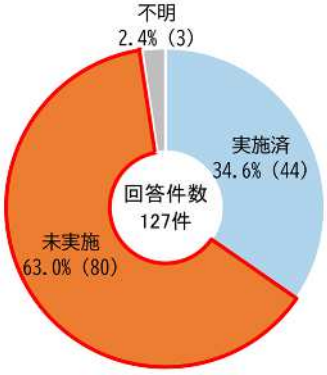
同様に、高経年マンションほど、バリアフリー化に対応していません。また、省エネ性能の向上や、アフターコロナを見据えた新たな生活様式への対応など区民の多様なニーズを踏まえ、修繕や改修による性能・機能向上を図る必要があります。

さらに、近年の災害の激甚化に伴い、マンションの防災力の向上は、安全安心な生活を維持する上で非常に重要となりますが、防災組織のあるマンションは約 14%、災害備蓄品のあるマンションは約 30%にとどまるなど、ハード・ソフトともに災害安全性の取組に課題があります。（グラフ②－４、５参照）

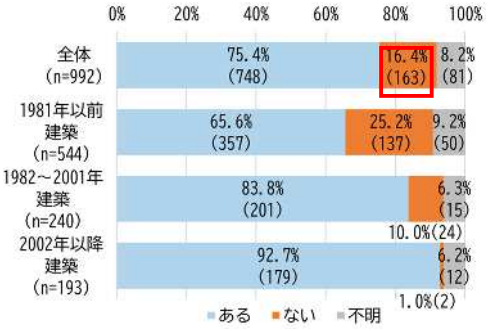
グラフ②－１　耐震診断の実施の有無



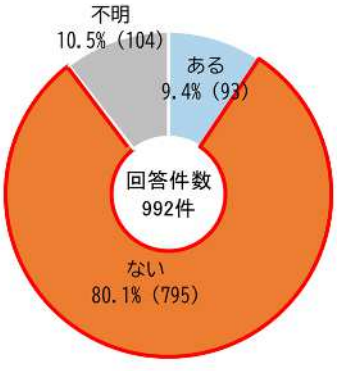
グラフ②－２　耐震性がないマンションの耐震改修の実施状況



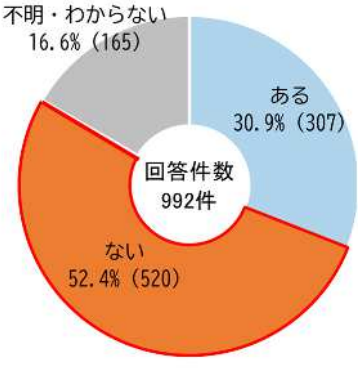
グラフ②－３　長期修繕計画の作成有無



グラフ②－４　防災組織の有無



グラフ②－５　防災備蓄の有無



出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

（２）施策

①　長寿命化に向けた支援

マンションを継続的に活用するために、経年により老朽化する建物を適切に維持管理するとともに、首都直下型地震への備えとして耐震化を進めるべく、専門家派遣や各種助成制度などによる支援を行います。

②　安全性確保に向けた支援

マンション居住者が将来にわたり安心して住み続けられる環境を創出するため、専門家派遣や防災資器材助成などの防災対策、エレベーター安全装置やブロック塀除却などに関わる安全対策、高齢化の進行するマンションのバリアフリー化について支援を行います。

③　居住性向上に向けた支援

今後増加していく中古マンションは、安定的な居住継続のための貴重な受け皿となります。脱炭素社会の実現に向けた取組など社会的機能の向上も求められていることから、温室効果ガスの排出量の削減に寄与する省エネルギーに関わる助成などに加えて、新生活対応・デジタル技術の活用など時代の変化に即した多様なニーズに対応する改修等を支援します。

（３）取組内容　　◎：拡充する内容を示します

①　長寿命化に向けた支援

①－１　維持・老朽化対応の支援

ア 専門家派遣の実施　【既存】

・管理組合による適正な維持管理や老朽化対策、建替え・改修に係る技術的検討を支援するために、管理組合への専門家派遣を実施します。

■既存の専門家派遣制度のメニュー

管理アドバイザー派遣制度	管理組合などに対し、マンションの適正な維持管理や老朽化対策について、管理アドバイザーを無料（10 回が限度）で派遣
建替え・改修支援コンサルタント派遣	管理組合などに対し、建替え及び耐震改修についての勉強会や研究会などにおける講演、指導及び助言などを行うコンサルタントを無料（10 回が限度）で派遣

イ 老朽化対策への助成　【既存】

・老朽化対策を支援するため、劣化診断調査費用や共用部分における修繕工事費の借り入れに係る保証料に対する助成を実施します。

■既存の助成制度のメニュー

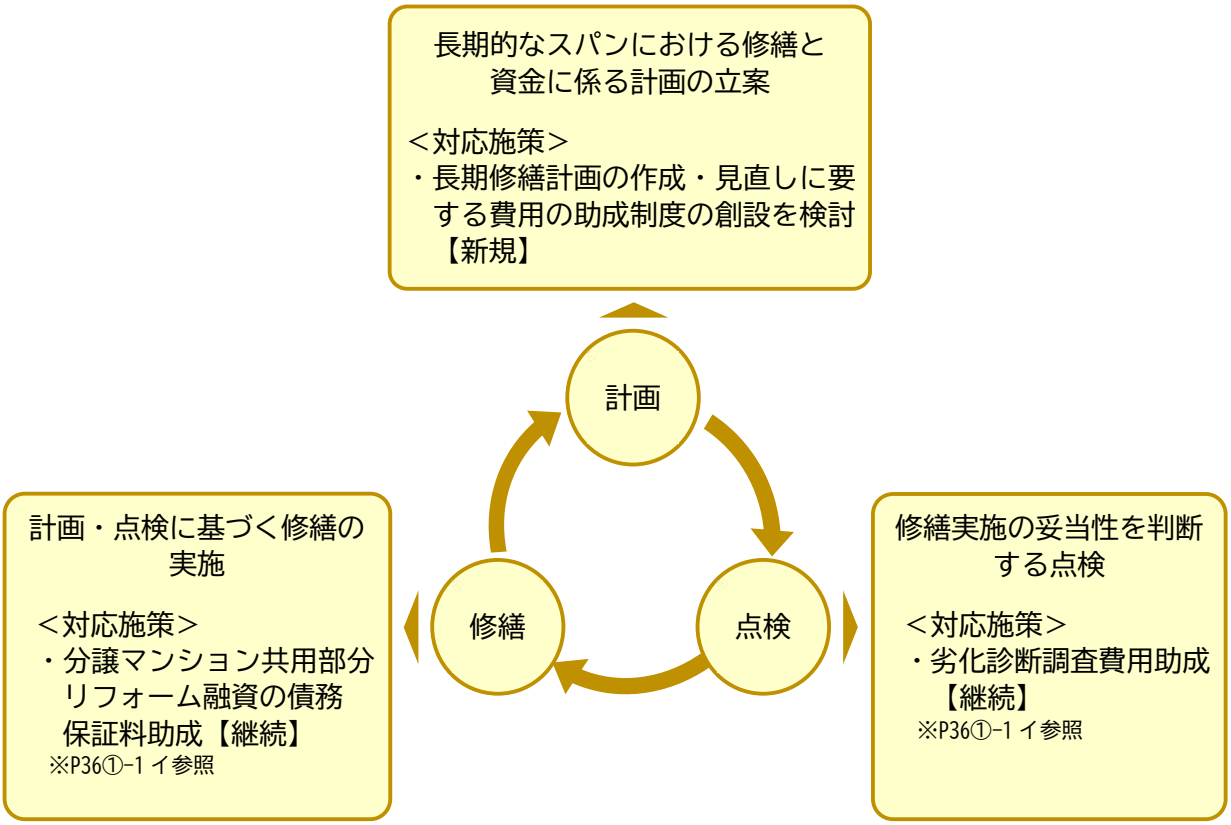
劣化診断費用助成	管理組合などに対し、建物・設備について老朽度の調査・診断を実施する場合、費用の１/２（助成限度額 50 万円）を助成
分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成	管理組合に対し、マンション共用部分の修繕工事を行うために必要な資金を住宅金融支援機構から借り入れる際、（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に債務保証委託に要した保証料の一部（助成限度額 150 万円）を助成

ウ 計画・点検・修繕のサイクル構築への助成　【拡充】

・マンションを長期にわたり使い続けるためには、経年に伴う劣化などに対し、適時適切に修繕工事を行えるよう、計画・点検・修繕のサイクルを円滑に回していくことが重要です。

◎港区では、このサイクル構築を支援するため、既存の点検・修繕に係る助成制度に合わせて、長期修繕計画の作成に係る助成制度の創設を検討します。

■マンションの計画・点検・修繕のサイクルと助成制度の関係



①－２　耐震化の支援

ア 専門家派遣の実施　【拡充】

◎管理組合による耐震化に係る取組を支援するため、耐震アドバイザーとして、管理組合への専門家派遣を実施するとともに、支援対象を新耐震基準の建築物にも拡充することを検討します。

■既存の専門家派遣制度のメニュー

旧耐震基準の建築物	分譲マンションの管理組合等に対し、耐震化に向けた区分所有者の合意形成を円滑にするためのアドバイスや、耐震性能の向上等について専門的な知見から助言を行う耐震アドバイザーを無料（5 回が限度）で派遣

イ 耐震化への助成　【拡充】

◎管理組合による耐震化に係る取組を支援するため、耐震診断費用、補強設計費用、耐震改修工事費用に対する助成を実施するとともに、助成限度額の引き上げや助成対象を新耐震基準の建築物にも拡充することを検討します。

■既存の助成制度のメニュー

＜旧耐震基準の建築物＞

耐震診断の費用助成	港区内にある一定の基準を満たす建築物の所有者が、建築物の耐震診断を行う場合、費用の全額（助成限度額 450 万円）を助成
補強設計の費用助成	港区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計を行う場合、費用の２/３（助成限度額 500 万円）を助成
耐震改修工事の費用助成	港区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、耐震改修工事を行う場合、費用の１/２（助成限度額 7,000 万円）を助成

＜新耐震基準の建築物＞

耐震確認調査費用助成	港区内にある新耐震基準で建てられた分譲マンションについて、耐震性を再確認する調査を行う場合、費用の全額（助成限度額 450 万円）を助成

①－３　再生の支援

ア 専門家相談の実施　【既存】

・管理組合等による改修、建替え・建物更新、敷地売却等に関する検討を支援するため、専門家によるマンションの建替え等に関する専門相談を実施します。

イ 再生の手引きの作成　【既存】

・管理組合による建替え等に関する検討や合意形成を円滑に進められるよう支援するため、マンション再生の手引きを作成し配布します。

②　安全性確保に向けた支援

②－１　防災対応の支援

ア 専門家派遣の実施　【既存】

・管理組合や管理事業者等による防災に係る取組を支援するため、共同住宅防災アドバイザーとして、管理組合等への専門家派遣を実施します。

イ 共同住宅の震災対策　【既存】

・共同住宅ごとに防災対策上の強みや弱みをレーダーチャートなどで示した防災カルテを作成の上、港区職員が共同住宅を直接訪問し、作成した防災カルテを用いながら、今後の取組についてのアドバイスなどを実施します。また、共同住宅ごとの防災マニュアルの作成支援及び防災マニュアルに基づく訓練実施の支援も行います。

ウ 共同住宅に対する助成　【拡充】

・防災組織を結成した共同住宅への防災資器材や備蓄品の助成を実施します。

◎また、防災組織を結成した共同住宅の防災に関する活動への助成について検討します。

エ 各世帯への助成　【既存】

・家具転倒防止対策のための器具等を現物支給する助成を実施します。

・電気火災リスク低減のため感震ブレーカーの設置・購入費の支援を実施します。

オ 共同住宅に対するエレベーター防災用チェア等の無償配付　【既存】

・区では、エレベーター閉じ込め対策として、設置を希望する共同住宅等に無償で保存水などの非常用品の入ったエレベーター用防災チェア又は同キャビネットを配付します。（エレベーター用防災チェア又は同キャビネットが未設置の共同住宅に限る）

②－２　安全対策の支援

ア エレベーター安全装置等の設置への助成　【既存】

・港区内のマンションに設置されているエレベーターに、戸開走行保護装置を設置する改修工事費用の一部助成を実施します。

イ ブロック塀等の除却や設置への支援　【既存】

・港区内の道路沿いに設けられた安全性を確認できないブロック塀などの除却や設置について、アドバイザーを派遣するほか、ブロック塀等除却・設置工事等支援事業による工事費用の一部助成を実施します。

ウ がけ・擁壁の新設や改修への支援　【既存】

・港区内の個人やマンション管理組合などが所有する敷地内のがけへの擁壁の新設や、既存の擁壁の改修について、アドバイザーを派遣するほか、工事費用の一部助成を実施します。

エ 共用部分などへの防犯機器の設置への助成　【既存】

・マンションを含む共同住宅の共用部分などに、新たに防犯機器を設置するための費用の一部助成を実施します。

オ 高齢者救急通報システムの設置への支援　【既存】

・高齢者のみの世帯が居住する住宅に、通報装置等を設置し、急病で助けを求めたいときや、感知機により一定時間人の動きが感じられないときなどに、専門の警備員が出動し救助活動を行います。

②－３　バリアフリー化への支援

ア 共用部分のバリアフリー化などへの助成　【既存】

・高齢者が居住するマンションの共用部分のバリアフリー化を支援するため、その工事費用の一部助成を実施します。

イ 住戸内のバリアフリー化への助成　【既存】

・日常生活動作に困難があり、住宅改修が必要と認められる高齢者が居住する住戸内部のバリアフリー化を支援するため、その工事費用に対する助成を実施します。

③　居住性向上に向けた支援

③－１　省エネ対策の支援

ア 専門家派遣の実施　【既存】

・マンションの共用部分の設備改修や運用改善、またそれらの合意形成での悩みなどに応えるため、管理組合等を対象に省エネコンサルタントの派遣を実施します。

イ 創エネルギー・省エネルギー機器などの設置費への助成　【拡充】

◎地球温暖化の原因となる温室効果ガスの排出量を削減し、持続可能な社会を実現することを目的として、創エネルギー・省エネルギー機器などの導入に対する助成を実施するとともに新たな機器への助成について検討します。

■既存の助成制度の対象機器別メニュー

太陽光発電システム	最大出力に応じて 10 万円／kW を助成（区民は上限 40 万円、管理組合などは上限 100 万円）
蓄電システム	区民を対象に初期実効容量に応じて４万円／kWh を助成(上限 20 万円)
家庭用燃料電池	区民を対象に機器費の１/４を助成（上限 15 万円）
日射調整フィルム	設置に要する経費の１/４又は助成対象面積に 4,000 円を乗じた金額のうちいずれか低い金額について助成(区民は上限４万円、管理組合などは上限 40 万円)
高断熱サッシ	区民を対象に設置に要する経費の１/４を助成（上限 10 万円）、管理組合などを対象に設置に要する経費の１/４又は施工戸数×10 万円/戸のうちいずれか低い金額について助成（上限 1,000 万円）

人感センサー付照明	管理組合などを対象に設置に要する経費の１/２を助成（上限 25 万円）
管理組合等向け LED 照明	管理組合などを対象に設置に要する経費の１/４を助成（上限 100 万円）
管理組合等向け高効率空調機器	管理組合などを対象に設置に要する経費の 1/3 を助成（100 戸以下は上限 250 万円、101 戸以上は上限 600 万円）
高反射率塗料等	高反射率塗料などの材料費の全額又は助成対象面積に 2,000 円を乗じた金額のうちいずれか低い金額について助成（区民は上限 30 万円、管理組合など及び中小企業者などは上限 100 万円）
電気自動車等用充電設備	急速充電設備及び普通充電設備の設置に要する経費の１/４を助成（それぞれの上限は 50 万円×１基まで、10 万円×５基まで）

ウ 緑化への助成　【既存】

・都市環境の改善や生活環境の向上を目的として、建築物や外構の緑化に対する助成を実施します。

■既存の助成制度の対象緑化別メニュー

屋上等緑化	建築物の屋上や壁面に新たに緑化をする建築物の所有者に対し、屋上などのビル緑化に対して、経費の一部を助成
保護樹木等	民間が所有する一定規模以上の樹木、樹林、生け垣について、所有者の申請に基づき保護樹木、保護樹林、保護生け垣に指定し、管理費の一部を助成

③－２　機能・価値向上に資する施設への支援　【拡充】

ア 区民の多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援　【拡充】

・アフターコロナを見据えた新たな生活様式への対応やデジタル技術の活用など、区民の多様なニーズに対応した居住環境が求められています。

◎そのため、マンションの共用部を対象に、集会室等へのテレワークスペースの設置・改修など、新たな生活様式への対応などに関わるリフォームへの助成制度の創設を検討します。

■既存の助成制度の対象機器別メニュー

宅配ボックス設置費用助成	管理組合等に対し、宅配ボックスの設置に係る費用の一部を助成

■機能・価値向上対応リフォームの助成制度（イメージ）

〇概要

・機能・価値向上に資するリフォーム工事費の一部を助成

〇助成要件（案）

・管理計画認定制度の認定を受けていること
・耐震性について、以下のいずれかを満たすこと
　１．耐震性を有すること
　２．耐震性を有していない場合は、「対象工事」と合わせて耐震改修を実施すること
　３．昭和 56（1981）年５月 31 日以前に建築確認を受けて建設されたマンションの場合は、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合は、管理組合で耐震改修や建替えなどに向けた検討を行っていること

関連計画等

港区耐震改修促進計画	取組 ①－２	取組 ②－２	港区地域防災計画	取組 ②－１
港区地域保健福祉計画	取組 ②－３		港区環境基本計画	取組 ③－１
港区緑と水の総合計画	取組 ③－１			

※区が策定する計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

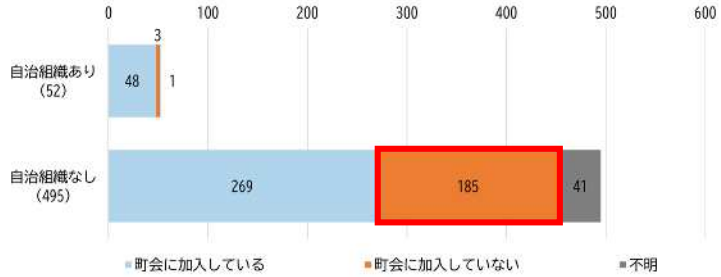
基本方針Ⅲ　マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導

（１）現状と課題

マンション居住者と周辺住民のコミュニティ形成を図ることは、災害時の連携、高齢者や子育て世帯をはじめとした多様な世帯が、安心して地域に住み続けられるまちづくりを推進する上で有効です。マンション内に自治組織がなく、かつ町会に加入していないマンションは、当該設問に対する回答があった 734 組合のうち、251 組合存在します。（グラフ③－１参照）

また、管理組合による維持管理の適正化に向けた自主的な取組の促進やコミュニティ形成をはじめ、基本方針Ⅱに示す防災対応・省エネ対策などの社会貢献に資する取組を促進するために、これらの取組が適正に評価される必要があります。

グラフ③－１　自治組織の有無、及び町会への加入状況



※上図の「町会に加入している」は、「マンションの管理組合として加入」、「マンション内の自治組織（自治会）として加入」、「住民やテナントが個別に加入」の合計です。また、当該調査において、自治組織の有無、町会への加入状況が不明であるマンションは除いています。

出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査

（２）施策

①　コミュニティ形成の支援

地域コミュニティの維持・発展に寄与する公益的な活動などを支援します。

②　管理計画認定制度の運用

管理組合による維持管理の適正化に向けた自主的な取組と、「防災対策」、「コミュニティ形成支援」、「省エネ対策」、「子育て対応」、「高齢者対応」の社会貢献への取組を評価する、マンション管理計画認定制度を運用します。

（３）取組内容　　◎：拡充する内容を示します

①　コミュニティ形成の支援　【既存】

・港区では、区が定める設立要件に基づいてマンション内に自治会を設立した場合、地域の町会・自治会などと協働して実施する自主的・自立的な活動の基盤づくりや、地域のコミュニティの活性化に向けた活動を支援するため、協働事業活動費補助金を交付しています。

・区が定める設立要件に基づいて設立された自治会に対しては、自治会の運営や実施事業に要する経費や防犯灯等の維持に要する経費、防犯灯の修繕などに要する経費の一部を補助（団体活動費補助金）したり、地域貢献活動をしている団体等に対する保険料を負担（地域活動補償制度）するなど、様々な側面から地域活動をサポートしており、これらの積極的な活用を周知します。

②　管理計画認定制度の運用　【拡充】

・既存マンションを対象とする管理計画認定制度を引き続き運用し、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します。

・管理組合の運営や経理に関することなど、国のマンション管理適正化指針による基準に加え、耐震性確保に向けた検討を行うことを必須基準とし、これを満たすマンションを「みなと認定マンション」として認定しています。

・マンションによる社会貢献の取組を評価するため、５つのカテゴリーによる港区独自の選択基準を設定し、必須基準に加えいずれかのカテゴリーの選択基準を満たしたマンションを「みなと認定マンションプラス」として認定します。※具体的な基準は、第６章に掲載します。

防災対策	：防災組織等を結成し、防災活動に取り組んでいるマンション
コミュニティ形成	：マンション内のコミュニティ形成に取り組んでいるマンション
省エネ対策	：建物共用部や敷地内において、省エネルギー対策に積極的に取り組んでいるマンション
子育て対応	：子育て活動の支援や子育て関連施設などに対応したマンション
高齢者対応	：高齢者へ配慮した取組やバリアフリーに対応したマンション

◎新築時点から適正な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ制度を新たに創設します。

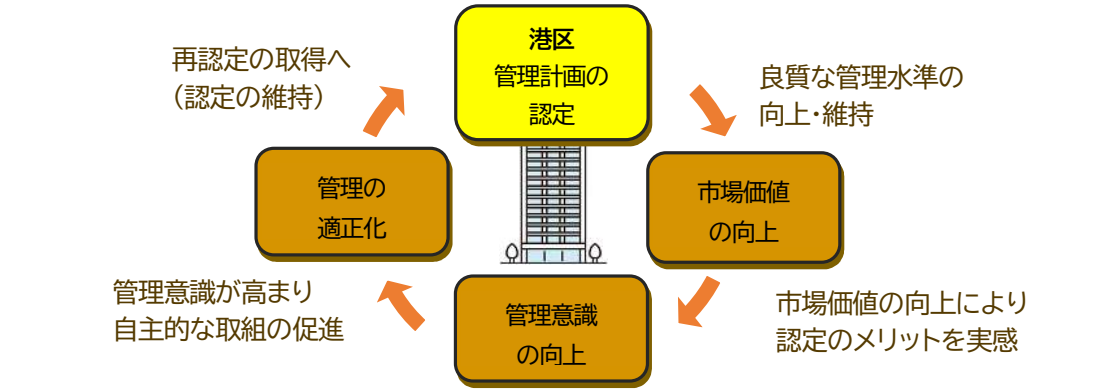
◎管理規約や長期修繕計画の案を作成するなど、国のマンション管理適正化指針による基準に加え、区が実施するマンション施策の周知を行うことを必須基準とし、これを満たすマンションを「みなと新築認定マンション」として認定します。

・港区では、必須基準及び選択基準に関連する各種助成制度などによる支援を行い、マンションの認定取得を推進します。

・各認定を取得したマンションを港区のホームページで公表するなど、当該マンションの市場における評価の向上を支援します。

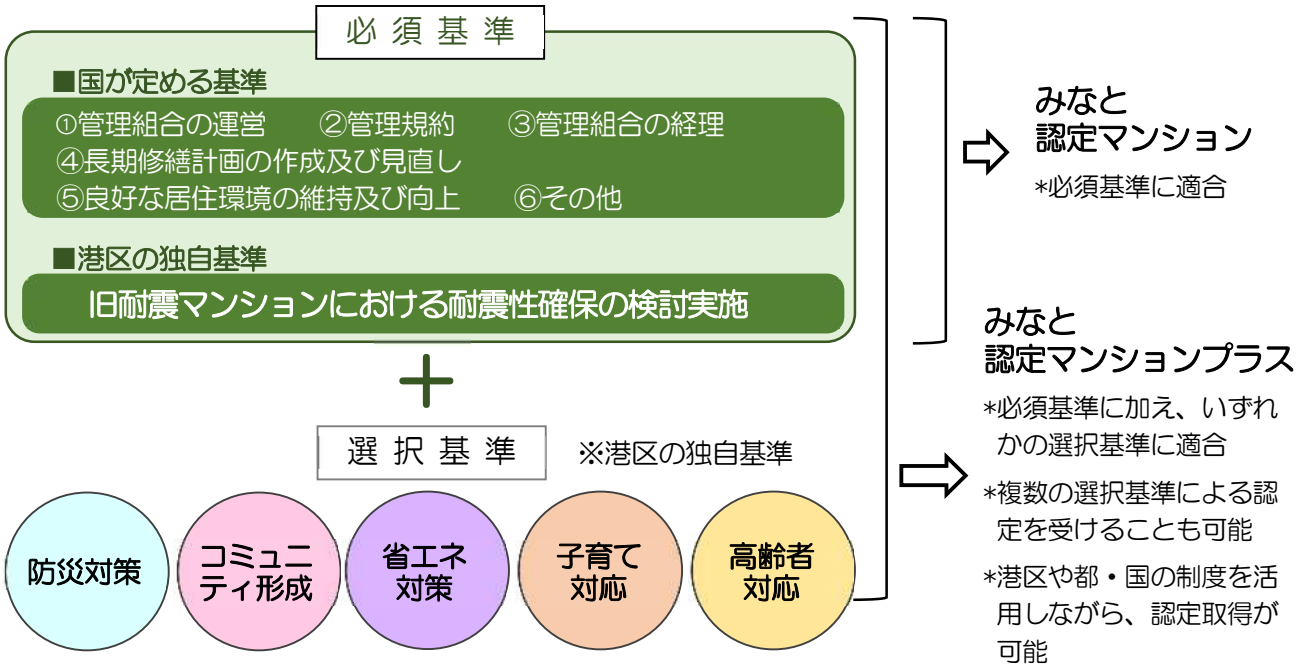
【認定を受けることによるメリット】
・認定取得により、良質な管理水準が維持されます。
・認定取得に伴い、市場において高く評価されることが期待されます。
・市場価値の向上に伴い、区分所有者の管理への意識が高く保たれます。
・管理意識の向上に伴い、管理の適正化に向けた自主的な取組の促進に繋がり、管理水準の更なる向上を図りやすくなります。
・住宅金融支援機構の「フラット 35」及び「マンションすまい・る融資（マンション共用部分リフォーム融資）」の金利の引下げや、「マンションすまい・る債」の利率上乗せの対象となります。
・長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションは、マンション長寿命化促進税制（固定資産税額の減額）の対象となります。

■管理計画認定による好循環のイメージ



適切な管理計画を有するマンションに対して、認定制度の積極的な活用を推進します

■管理計画の認定基準の構成（管理組合の管理者等が作成する場合）



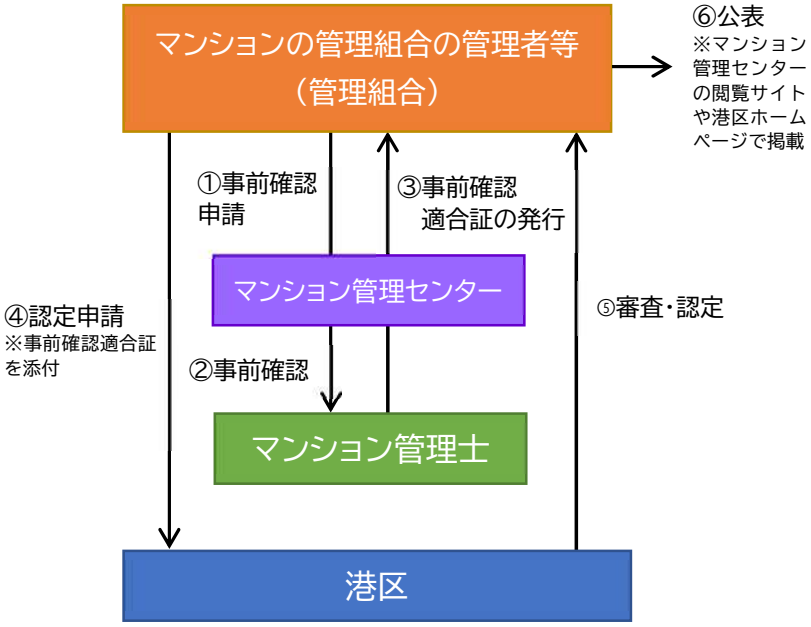
【みなと認定マンションプラスのメリット】
・認定の取得及び維持を図ることで、区分所有者の管理への意識が高く保たれます。
・社会貢献の取組に伴い、さらなる市場価値の向上が期待できます。
・他のマンションと差別化を図り、購入予定者に判断材料を提供することができます。
・居住者が同じ価値観を共有することで、コミュニティ形成、トラブル抑制などに寄与します。

■認定イメージ

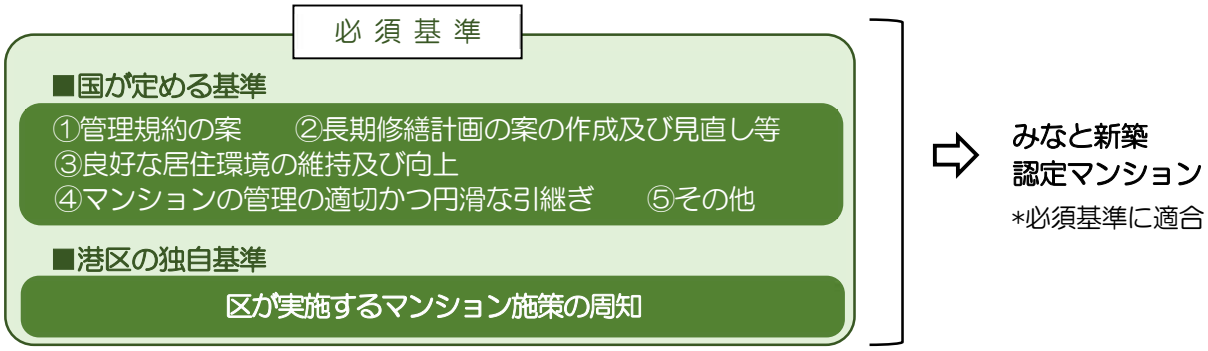


■認定手続きイメージ

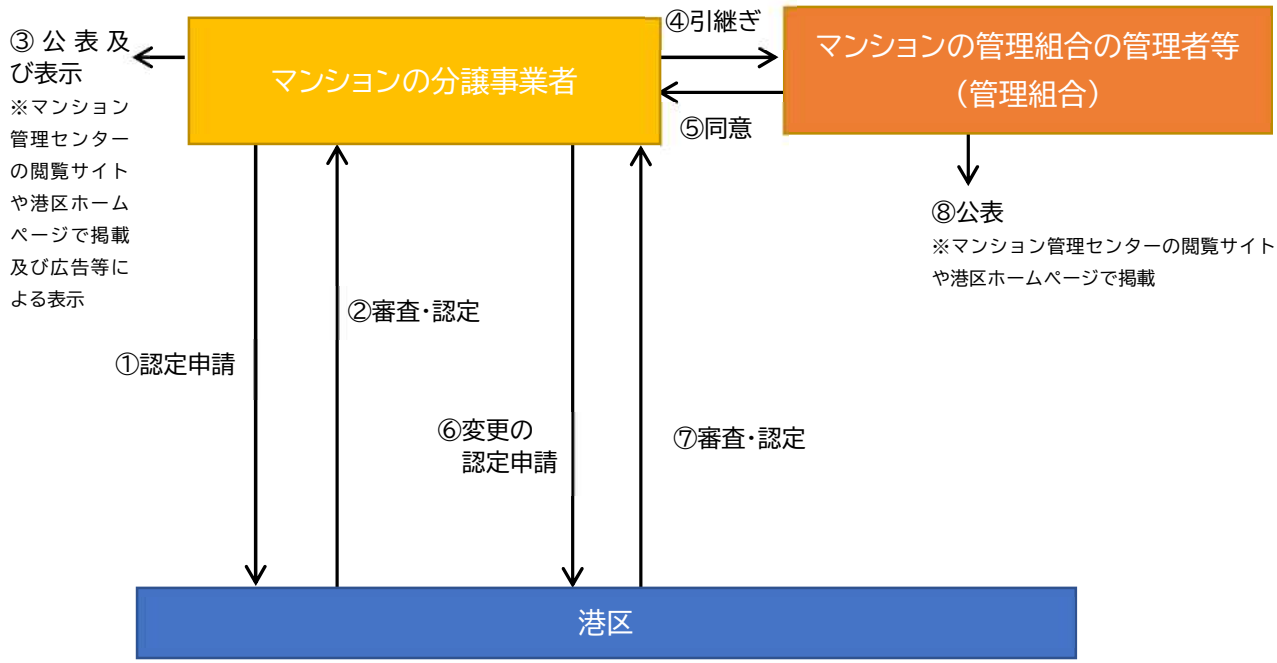
（公財）マンション管理センターで事前確認を受ける場合
港区へ申請する前に、（公財）マンション管理センターへ事前確認申請し「事前確認適合証」の取得が必要となります。



■管理計画の認定基準の構成（分譲事業者が作成する場合）



■認定手続きイメージ



関連計画等

港区地域振興プラン　取組 ①

※区が策定する計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

第５章　計画の推進に向けて

1　マンション管理の適正化に関する目標

本計画の施策を計画的に実行するとともに、その施策の効果を検証するために、以下の指標を設定します。

基本方針	指標	現状 当初 令和４年度	実績 中間 令和７年度	目標 最終（累計） 令和 10 年度
基本方針Ⅰ 管理組合による自主的な適正管理への支援	管理組合への働きかけ支援により「管理不全のマンション」から改善に至った管理組合の数※1	―	８組合	17 組合
基本方針Ⅱ 老朽化対策や機能・価値向上などへの支援	耐震診断の実施率※2	37.2% （令和２年度）	36.9%	50%
	機能・価値向上に資する施設への支援制度の構築※3	―	一部構築	支援制度の構築
基本方針Ⅲ マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導	管理計画認定制度による「みなと認定マンション」と「みなと認定マンションプラス」の認定合計数	―	85 組合	150 組合

※１．港区分譲マンション実態調査、都管理状況届出制度届出結果による
※２．港区分譲マンション実態調査による
※３．基本方針Ⅱ　③－２　機能・価値向上に資する施設への支援　区民の多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援

2　啓発及び知識の普及に関する事項

（１）「港区分譲マンション管理適正化推進計画」及び「港区マンション管理適正化指針」の周知

「港区分譲マンション管理適正化推進計画」を管理組合等に対して、港区ホームページなどを用いて幅広く周知します。同様に、管理組合が留意すべき事項等を示した「港区マンション管理適正化指針」を周知することで、マンションの管理水準の向上に努めます。

管理計画認定を受けたマンションが、市場において評価され、資産価値の向上に繋がるように、幅広い情報発信に取り組みます。

（２）適正な管理運営のための情報の発信

管理組合がマンションの管理運営に必要な専門的知識や情報を習得できるよう、セミナーや相談会など、積極的な活用を促します。マンションの管理状況やニーズに応じた各種の支援制度について、港区ホームページやマンション管理マニュアルの作成などを通じ、幅広い情報発

信に取り組みます。

また、安心して選べる住宅市場を形成し中古住宅の流通シェアを拡大させるため、マンション修繕の履歴情報などを登録・閲覧するためのシステムである「マンションみらいネット」を周知し、積極的な活用を促進します。

さらに、「港区マンション震災対策ハンドブック～在宅避難のすすめ～」を配布するなど、マンションにおける震災対策の情報提供に努めます。

（３）関係者との連携

（１）及び（２）の取組に当たっては、マンション管理士、管理業者、分譲業者、関係団体などと連携を図ります。

また、管理組合と日常的に接点を有する管理会社を通じて、区が実施するマンション向け支援策を効果的に周知・展開するため、管理会社を対象とした説明会の実施を検討します。

3　推進に関し必要な事項

（１）マンションに関わる関係団体の連携

2に記載した、マンションの管理に関わる普及・啓発のみならず、支援制度の実施、管理計画認定制度の運用に当たっては、マンション管理士、管理業者、分譲業者、関係団体がそれぞれのノウハウを生かし、管理組合が抱える課題解決に取り組むことが重要であるため、適宜連携を図り、更なる管理適正化の取組の拡充を検討していきます。

（２）管理組合同士のつながりづくり

港区では、マンションの管理組合同士の交流会を開催し、つながりづくりを支援しています。交流会の取組の拡充を検討するなど、同様の課題を抱える管理組合同士の情報交換を促進し、管理組合の抱える課題への解決策の共有を図ります。

（３）専門家との連携

マンションの管理にあたっては、専門的知識を要するため、管理組合の抱える問題に応じた専門家による支援が必要です。

そのため、専門家向けの情報提供などを通じたスキルの向上、アドバイザー派遣による実務経験の蓄積を共有するなど、マンション管理士などの専門家との連携を図ります。

（４）他の政策分野との連携

マンションの社会的機能の向上を図るためには、防災・福祉・コミュニティ・省エネなどの他の政策分野の視点を踏まえ、関係部署との連携を強化します。

（５）社会情勢などの変化に伴う対応

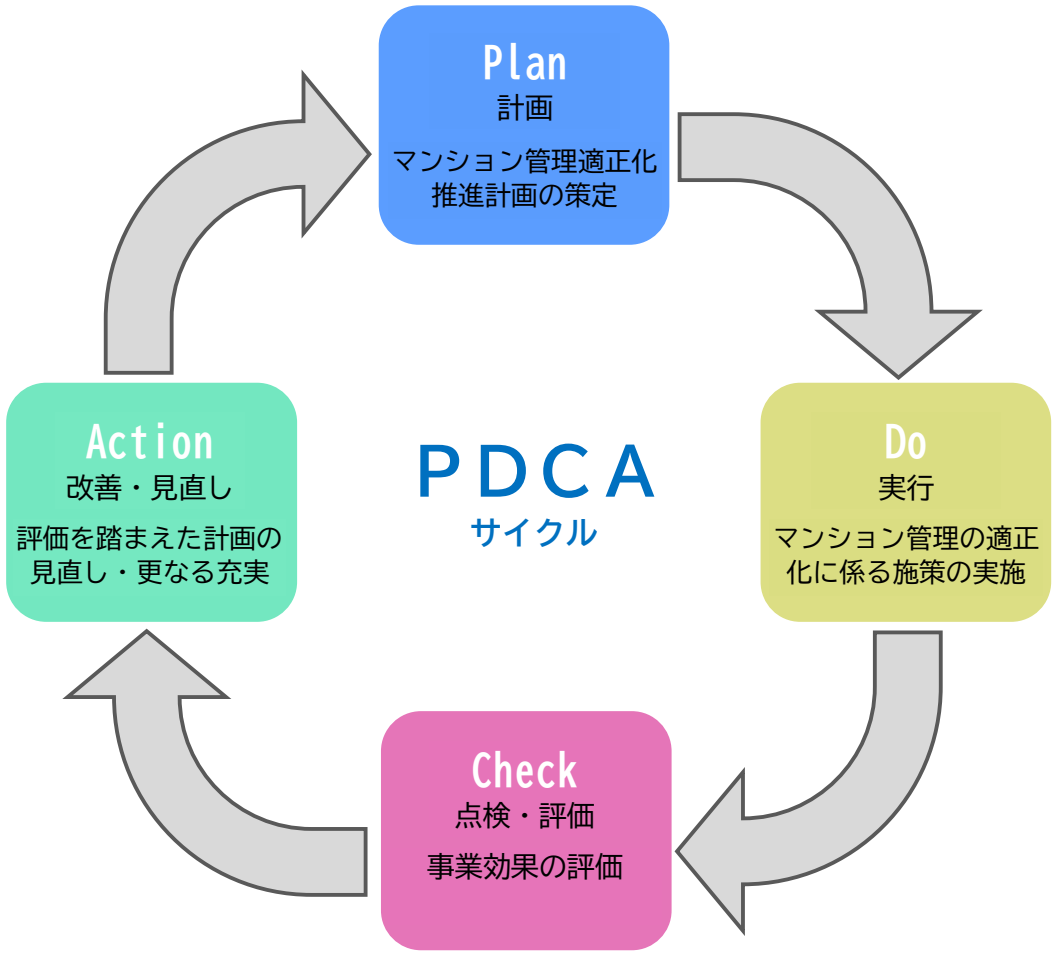
社会情勢の変化や技術の進展などを背景に、マンションの規模や形態は多様化しています。それに伴い、従来の管理組合の活動では捉えていなかった課題などが発生する可能性もあるため、施策の追加・改善を検討するなど、柔軟な対応を図ります。

（６）計画の進捗管理

この計画に示した施策と取組を着実に進めていくため、計画(Plan)、実行(Do)、点検・評価(Check)、改善・見直し(Action)のサイクルを継続的に進め、進捗管理を実施します。

また、国や東京都、マンション管理に係る業界団体や事業者、管理組合などと連携・協力して、マンション管理の適正化の推進に取り組むほか、支援策や制度の更新についても、取組内容や効果を定期的に検証し、必要に応じて更新や内容の見直し、新たな取組の展開についても検討を進めていきます。

計画の見直しに当たっては、「東京 マンション管理・再生促進計画」及び「港区住宅基本計画」など関連計画と整合を図るとともに、社会情勢の変化や計画の実施状況を踏まえて、必要に応じて適宜見直します。なお、見直しの際には、管理組合や業界団体などの意見を幅広く反映していきます。



第６章　港区マンション管理適正化指針

1　港区マンション管理適正化指針の概要

港区マンション管理適正化指針（以下「本指針」といいます。）は、国が定める「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（以下「基本的な方針」といいます。）」に基づいて、マンションの管理の適正化の推進のために、管理組合が留意すべき事項等を示すものです。

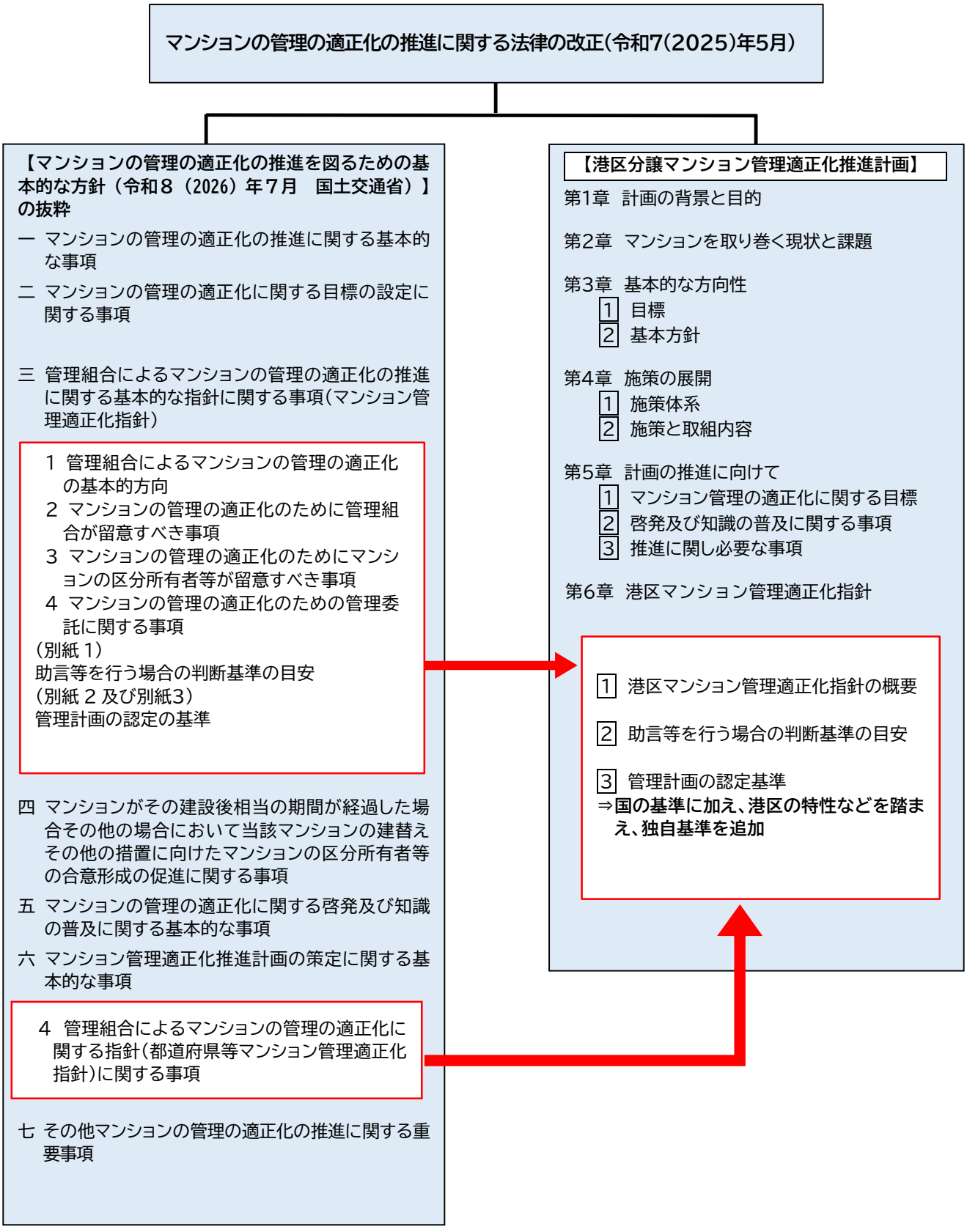
本指針では、管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向や管理組合が留意すべき事項等と併せて、管理組合等に対する「マンション管理適正化法第５条の２第１項の規定による助言若しくは指導又は同条第２項の規定による勧告を行う際の判断の基準の目安」、マンション管理適正化法第５条の１５第１項に基づき管理組合の管理者等が作成する「管理計画の認定基準」及び同条第２項に基づき分譲事業者が作成する「管理計画の認定基準」を示します。

本指針は、基本的な方針の三で定める「マンション管理適正化指針」と基本的に同様としますが、このうち「別紙２　管理計画の認定の基準」においては、港区の特性などを踏まえた区独自の認定基準を追加します。

本章では、本指針のうち、「助言等を行う場合の判断基準の目安」及び「管理計画の認定基準」を掲載します。

※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や管理組合が留意すべき事項等を示した国の「マンション管理適正化指針（別紙１、別紙２及び別紙３を含む）」は、資料編 P62～71 に掲載します。

■国による「マンション管理適正化指針」と「港区マンション管理適正化指針」の関係



2　助言等を行う場合の判断基準の目安

港区は、マンション管理適正化法第５条の２第１項の規定による、管理組合の管理者等に対して、マンション管理の適正化を図るために必要な助言若しくは指導又は同条第２項の規定による勧告を行うことができます。そ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します。

この基準は、国が示す「マンション管理適正化指針」の「別紙１　法第５条の２第１項の規定による助言若しくは指導又は同条第２項の規定による勧告を行う際の判断の基準の目安」と同様のものです。

（１）法第５条の２第１項の規定による助言若しくは指導を行う場合の判断の基準の目安

①管理組合の運営	・管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が選任されていない場合 ・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いない場合 ・必要に応じた管理規約の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、適切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いない場合 ・必要に応じた長期修繕計画の見直しが行われていない場合 ・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	・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

（２）法第５条の２第２項の規定による勧告を行う場合の判断の基準の目安

①管理組合の運営	・管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が選任されていない場合 ・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いない場合 ・必要に応じた管理規約の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、適切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いない場合 ・必要に応じた長期修繕計画の見直しが行われていない場合 ・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	・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を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

3　管理計画の認定基準

（１）管理組合の管理者等が作成する管理計画

第４章に示す「基本方針Ⅲ　マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導」の実現に向けて、国の「マンション管理適正化指針」における「別紙２　管理計画の認定の基準」に加えて、港区独自の基準を位置付けます。

管理組合の運営や経理に関することなど国が示している基準に加え、耐震性確保に向けた検討を行っていることを必須基準とし、必須基準を満たしたマンションを「みなと認定マンション」とします。

さらに、マンションによる社会貢献の取組を評価すべく、防災対策、コミュニティ形成、省エネ対策、子育て対応、高齢者対応の５つのカテゴリーによる港区独自の選択基準を設定します。必須基準に加え、いずれかのカテゴリーの選択基準を満たしたマンションを「みなと認定マンションプラス」とします。

■必須基準　（※下線部は港区独自基準）

必須基準		関連する助成制度
①管理組合の運営	管理組合の運営の状況が次に掲げる要件の全てを満たすこと。 ⑴ 管理者等が管理規約に基づき選任されていること。 ⑵ 監事が管理規約に基づき選任されていること。 ⑶ 管理者等及び監事が選任された日から法第５条の 15 第１項の認定の申請の日（第４項において「申請日」という。）までの期間が、それぞれ管理規約で定める任期を超えていないこと。 ⑷ 集会が年１回以上開催されていること。 ⑸ 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、区分所有者名簿及び居住者名簿を作成し、及び保管し、並びに年１回以上の更新を行っていること。	＜港区＞ ・プッシュ型支援（P34）
②管理規約	管理規約が次に掲げる要件の全てを満たすこと。 ⑴ 管理規約が作成されていること。 ⑵ 管理者等及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、区分所有法第 25 条第１項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）に規定する管理者の選任及び解任について、理事会の決議による旨及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨）が定められており、かつ、管理者等及び監事の選任及び解任を困難にするおそれがある事項が定められていないこと。 ⑶ 管理者等及び監事の任期について、２年を超えない範囲内で定められていること。 ⑷ マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分及び管理規約（これに類するものを含む。）の定めに	＜港区＞ ・プッシュ型支援（P34）

	より特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分（以下「専有部分等」という。）への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること。 ⑸ マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること。 ⑹ 管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理業者管理者方式を採用している場合にあっては、「マンション標準管理規約 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること。 ⑺ 区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと。 ⑻ 区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること。 ⑼ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること。	
③管理組合の経理	管理組合の経理の状況が次に掲げる要件の全てを満たすこと。 ⑴ 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。 ⑵ 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。 ⑶ 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か月分以上の滞納額が全体の１割以内であること。	＜港区＞ ・プッシュ型支援（P34）
④長期修繕計画の作成及び見直し等	長期修繕計画が次に掲げる要件の全てを満たすこと。 ⑴ 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容（当該長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画を含む。）について集会において決議されていること。 ⑵ 長期修繕計画の作成又は見直しが申請日前５年以内（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあっては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）に行われていること。 ⑶ 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、申請日（法第５条の 18 第１項の認定の更新	＜港区＞ ・劣化診断の費用助成（P73） ・分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業（P73） ・プッシュ型支援（P34） ＜東京都＞ ・マンション改良工事助成（P73）

	の申請の場合にあっては、当該申請の日）から当該計画期間の終了の日までの間に大規模修繕が２回以上含まれるように設定されていること。 ⑷ 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること。 ⑸ 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。 ⑹ 計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること。 ⑺ 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された一月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。 ⑻ 法第５条の 20 第１項の規定による法第５条の 19 第１項の変更の認定の申請の場合にあっては、計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること。 イ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額（以下「基準額」という。）の 0.6 倍以上であること。 ロ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の 1.1 倍以内であること。	
⑤良好な居住環境の維持及び向上	次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること。 ⑴ 防災訓練の実施方針 ⑵ 防災情報及びその周知方法 ⑶ 防災物資等の備蓄方針 ⑷ 災害等の緊急時における活動体制	＜港区＞ ・共同住宅への防災資器材等助成 ・【仮称】共同住宅防災組織等活動費助成 ・共同住宅に対するエレベーター用防災チェア等の無償配付 （全て P74）
⑥その他	昭和 56 年５月 31 日以前に建築確認を受けて建設されたマンションの場合は、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合は、管理組合で耐震改修や建替えなどに向けた検討を行っていること	＜港区＞ ・建築物耐震診断助成事業 ・非木造建築物の補強設計の費用助成 ・耐震改修工事の費用助成　（全て P73）

関連する助成制度については、「資料編 2 本計画に係る支援策一覧」に、その内容を掲載しています。

■選択基準　（選択基準は全て港区独自基準）

選択基準		関連する助成制度
防災対策	**○マンション内の防災活動について、下記のいずれかの基準を満たすこと** ・共同住宅防災組織を結成していること ・防災住民組織を結成していること	＜港区＞ ・共同住宅防災アドバイザー ・共同住宅の震災対策（防災カルテの作成） （全て P74）
コミュニティ形成	**○マンション内のコミュニティ活動について、下記のいずれかの基準を満たすこと** ・自治会（※1）を設置しており、マンション内でコミュニティ活動（※2）を実施していること ・自治会がない場合、複数のマンション住民で構成されたコミュニティグループ（※3）があり、マンション内でコミュニティ活動（※2）を実施していること ※1　自治会 自治会費が管理費と明確に区分されていること ※2　コミュニティ活動の具体例 ▸マンション居住者の交流を目的とした催し物（お祭り・懇親会・忘年会・暑気払い・防災活動など） ▸共同によるマンション管理活動（共用部の清掃、共同花壇の設置及び管理） ※3　コミュニティグループ 管理組合に認知されたグループであり、コミュニティ活動費用が管理費と明確に区分されていること。また、マンション入居者に対して、勧誘活動などを実施しており、入居者の誰もが入会できる組織体制となっていること	＜港区＞ ・協働事業活動費補助金 ・団体活動費補助金 ・地域活動補償制度 （全て P76）

関連する助成制度については、「資料編 2 本計画に係る支援策一覧」に、その内容を掲載しています。

選択基準		関連する助成制度
省エネ対策	**○建物の共用部や敷地内において、ゼロカーボンに向けた以下の取組を２つ以上講じていること** ・照明器具による省エネの実施 ・屋上に高反射率塗料の活用 ・屋上緑化、壁面緑化又は生垣造成 ・外壁塗料による省エネ ・玄関扉による省エネ（カバー工法による玄関扉の改修など、断熱性・気密性の向上など） ・外断熱・サッシによる省エネ ・日射調整フィルムの活用 ・インバータ制御エレベーターへの更新 ・給水方式の変更（増圧直結方式の採用によるポンプの省電力化） ・スマートマンションへの取組（スマートメーターの設置、ＭＥＭＳ（電力需要のピーク期を抑制・制御するシステム）の導入など） ・太陽光発電システムの導入 ・電気自動車等用充電設備の導入 ・高効率空調機器（エアコン）の導入	＜港区＞ ・創エネルギー・省エネルギー機器等設置費助成制度（P75） ・屋上等緑化への助成（P76） ＜東京都＞ ・東京都既存住宅省エネ診断・設計支援事業 ・災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業 ・充電設備普及促進事業（全て P75）
子育て対応	**○ア、イの両方の基準を満たすこと**	
	ア．子育て活動への支援 ・以下の中から１つ以上、マンションとして居住者などの子育てを支援する活動を実施していること ▸居住者が主体となった子ども参加型イベントを実施する ▸子育てなどに関する用品や書籍のリユースや共有ができるような環境を用意する ▸居住者の子育てに関する情報交換ができるような環境を用意する	
	イ．子育て関連施設など ・以下の中から１つ以上、建物の共用部や敷地内において、子育てに配慮した施設や設備を整備していること ▸キッズルーム（集会所の活用も可） ▸プレイロット ▸子ども用自転車置き場 ▸ベビーカー置き場 ▸建物のエントランスや共用部に段差がないこと（スロープによる段差解消も可）	＜港区＞ ・共同住宅バリアフリー化支援事業（P75） ＜東京都＞ ・マンション改良工事助成（P73） ＜国＞ ・子育て支援型共同住宅推進事業（P76）

関連する助成制度については、「資料編 2 本計画に係る支援策一覧」に、その内容を掲載しています。

選択基準		関連する助成制度
高齢者対応	**○ア、イの両方の基準を満たすこと**	
	ア．高齢者への配慮の取組 ・居住している高齢者の安否確認ができる体制（※）となっていること ※安否確認ができる体制の具体例 ▸安否確認のために親族の緊急連絡先を記載した居住者名簿を作成し安否確認ができる体制となっていること ▸配慮が必要となる高齢者などを見守る体制となっていること（管理会社が定期的に訪問する）　など	
	イ．高齢者対応施設など ・高齢者に配慮し、建物のエントランスや共用部に段差がないこと（エレベーターが設置されていること、スロープによる段差解消など）	＜港区＞ ・共同住宅バリアフリー化支援事業（P75） ＜東京都＞ ・マンション改良工事助成（P73）

関連する助成制度については、「資料編 2 本計画に係る支援策一覧」に、その内容を掲載しています。

（２）分譲事業者が作成する管理計画

第４章に示す「基本方針Ⅲ　マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導」の実現に向けて、国の「マンション管理適正化指針」における「別紙３　管理計画の認定の基準」に加えて、港区独自の基準を位置付けます。

管理組合の運営や経理に関することなど国が示している基準に加え、区が実施するマンション施策の周知方法が示されていることを必須基準とし、必須基準を満たしたマンションを「みなと新築認定マンション」とします。

■必須基準　（※下線部は港区独自基準）

必須基準		関連する助成制度
①管理規約の案	管理規約の案が次に掲げる要件のすべてを満たすこと。 ⑴ 管理規約の案が作成されていること。 ⑵ 管理者等及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、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。）に規定する管理者の選任及び解任について、理事会の決議による旨及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨）が定められており、かつ、管理者等及び監事の選任及び解任を困難にするおそ	

	れがある事項が定められていないこと。 ⑶ 管理者等及び監事の任期について、二年を超えない範囲内で定められていること。 ⑷ 集会を年一回以上開催する旨が定められていること。 ⑸ 区分所有者名簿及び居住者名簿の作成及び保管並びに年一回以上の更新について定められていること。 ⑹ マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分等への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること。 ⑺ マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること。 ⑻ 管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理業者管理者方式を採用している場合にあっては、「マンション標準管理規約 管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること。 ⑼ 区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと。 ⑽ 区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること。 ⑾ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること。 ⑿ 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る旨が定められていること。 ⒀ 修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨が定められていること。 ⒁ 修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨が定められていること。	

②長期修繕計画の案の作成及び見直し等	長期修繕計画の案が次に掲げる要件の全てを満たすこと。 ⑴ 長期修繕計画の案が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること。 ⑵ 長期修繕計画の案の作成又は見直しが法第五条の十五第二項の認定の申請の日前五年以内（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあっては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）に行われていること。 ⑶ 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、計画期間内に大規模修繕が二回以上含まれるように設定されていること。 ⑷ 計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること。 ⑸ 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。 ⑹ 計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること。 ⑺ 計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された一月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。 ⑻ 計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること。 イ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、基準額の〇・六倍以上であること。 ロ 一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の一・一倍以内であること。	
③良好な居住環境の維持及び向上	次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること。 ⑴ 防災訓練の実施方針 ⑵ 防災情報及びその周知方法 ⑶ 防災物資等の備蓄方針 ⑷ 災害等の緊急時における活動体制	
④マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ	管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること。	
⑤その他	区が実施するマンション施策に関する内容についての周知方法が示されていること。	

資料編

1 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）

（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８（2026）年７月31日国土交通省告示第1017号）より抜粋

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に関する事項

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、都道府県等又は都道府県知事等が管理組合の管理者等に対して助言等を行う場合の判断基準の目安を別紙一に、計画作成都道府県知事等が法第五条の十六の認定をする際の基準を別紙及び別紙三に示すものである。

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鑑み、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、良好な居住環境が確保できるように、次に掲げる事項を踏まえつつ、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に認識して、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の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、外部の専門家等が、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及び監督を適正に行うとともに、監視及び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。

（５）管理組合においては、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、多面的にマンション管理の質の向上を図ることも考えられる。

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、その意思決定に当たっては、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。その作成に当たっては、管理組合は、区分所有法に則り、「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、これらを十分に周知することが重要である。さらに、良好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、使用細則等の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、少額訴訟等の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、マンションの良好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、管理規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた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

マンションの良好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当たっては、「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の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に周知す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。建替え等の検討に当たっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知す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に把握し、合意形成を図りながら進める必要がある。

（６）マンションの修繕の実施

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り、適時適切な維持修繕に当たっては、保守点検や、軽微な破損などに対して行う経常的な補修のほか、長期修繕計画に基づき、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行うことが必要である。

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。

修繕のほか、マンションの居住環境や資産価値を良好に維持するためには、修繕による性能・機能の回復に加えて、生活様式や社会環境の変化等を踏まえ、性能・機能を向上させる改良を行うことも考えられる。

（７）発注等の適正化

管理事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等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。

（８）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（以下この項において「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、防災や美化などの管理組合の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。

（9）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、当該管理組合を構成する区分所有者の名簿（以下「区分所有者名簿」という。）やマンションに居住する者の名簿（以下「居住者名簿」という。）の管理方法等、個人情報の取り扱いに当たっては、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に認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等の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。

別紙１　法第五条の二第一項の規定による助言若しくは指導又は同条第二項の規定による勧告を行う際の判断の基準の目安（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８（2026）年７月 31 日国土交通省告示第 1017 号）より抜粋

１　法第五条の二第一項の規定による助言又は指導を行う場合の判断の基準の目安は、次の場合とする。

（１）管理組合の運営

イ管理組合の運営を円滑に行うための管理者等が選任されていない場合

ロ集会が年に一回以上開催されていない場合

（２）管理規約

イ管理規約が作成されていない場合

ロ必要に応じた管理規約の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

イ長期修繕計画が作成されていない場合

ロ必要に応じた長期修繕計画の見直しが行われていない場合

ハ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

２　法第五条の二第二項の規定による勧告を行う場合の判断の基準の目安は、次の場合とする。

（１）前項（１）から（４）までの場合

（２）マンションの修繕の実施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を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

3　都道府県等又は都道府県知事等は、個別の事案に応じて、前二項の場合以外の場合であっても、マンションの管理の適正化を図るために必要があると認めるときは、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に即し、必要な助言等を行うことができる

別紙２　法第五条の十五第一項の認定の申請、法第五条の十八第一項の認定の更新の申請又は法第五条の十九第一項の変更の認定の申請があった場合の法第五条の十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準（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８（2026）年７月 31 日国土交通省告示第 1017 号）より抜粋

法第五条の十五第一項の認定の申請、法第五条の十八第一項の認定の更新の申請又は法第五条の十九第一項の変更の認定の申請があった場合の法第五条の十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準は、次のとおりとする。

1　管理組合の運営

管理組合の運営の状況が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

（1）管理者等が管理規約に基づき選任されていること。

（2）監事が管理規約に基づき選任されていること。

（3）管理者等及び監事が選任された日から法第五条の十五第一項の認定の申請の日（第四項において「申請日」という。）までの期間が、それぞれ管理規約で定める任期を超えていないこと。

（4）集会が年一回以上開催されていること。

（5）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、区分所有者名簿及び居住者名簿を作成し、及び保管し、並びに年一回以上の更新を行っていること。

2　管理規約

管理規約が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

（1）管理規約が作成されていること。

（2）管理者等及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、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。）に規定する管理者の選任及び解任について、理事会の決議による旨及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨）が定められており、かつ、管理者等及び監事の選任及び解任を困難にするおそれがある事項が定められていないこと。

（3）管理者等及び監事の任期について、二年を超えない範囲内で定められていること。

（4）マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分及び管理規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分（以下「専有部分等」という。）への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊

急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること。

（５）マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること。

（６）管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理業者管理者方式を採用している場合にあっては、「マンション標準管理規約管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること。

（７）区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと。

（８）区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること。

（９）マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること。

３　管理組合の経理

管理組合の経理の状況が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

（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箇月分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

長期修繕計画が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

（１）長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成され、長期修繕計画の内容（当該長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画を含む。）について集会におい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申請日前五年以内（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあっては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）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、申請日（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあっては、当該申請の日）から当該計画期間の終了の日までの間に大規模修繕が二回以上含まれるように設定されていること。

（４）計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること。

（５）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。

（６）計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること。

（７）計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された一月当たりの修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。

（８）法第五条の二十第一項の規定による法第五条の十九第一項の変更の認定の申請の場合にあっては、計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること。

イ　一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の平均額（以下「基準額」という。）の〇・六倍以上であること。

ロ　一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の一・一倍以内であること。

５　良好な居住環境の維持及び向上

次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方　　針を記載した書類が作成され、その内容が当該マンションの区分所有者等に周知されていること。

（１）防災訓練の実施方針

（２）防災情報及びその周知方法

（３）防災物資等の備蓄方針

（４）災害等の緊急時における活動体制

６　その他都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

別紙３　法第五条の十五第二項の認定の申請、法第五条の十八第一項の認定の更新の申請又は法第五条の十九第一項の変更の認定の申請があった場合の法第五条の十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準（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８（2026）年７月 31 日国土交通省告示第 1017 号）より抜粋

法第五条の十五第二項の認定の申請、法第五条の十八第一項の認定の更新の申請又は法第五条の十九第一項の変更の認定の申請があった場合の法第五条の十六第五号に掲げる管理計画の認定の基準は、次のとおりとする。

１　管理規約の案（管理規約を既に定めている場合にあっては、当該管理規約。以下この項において同じ。）

管理規約の案が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

（１）管理規約の案が作成されていること。

（２）管理者等及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、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。）に規定する管理者の選任及び解任について、理事会の決議による旨及び監事の選任及び解任について、集会の決議による旨）が定められており、かつ、管理者等及び監事の選任及び解任を困難にするおそれがある事項が定められていないこと。

（３）管理者等及び監事の任期について、二年を超えない範囲内で定められていること。

（４）集会を年一回以上開催する旨が定められていること。
（５）区分所有者名簿及び居住者名簿の作成及び保管並びに年一回以上の更新について定められていること。
（６）マンションの適切な管理のため、管理上必要なときの専有部分等への立入り及び保存行為の実施の請求並びに災害等の緊急時の専有部分等への立入り及び保存行為の実施について定められていること。
（７）マンションの適切な維持修繕のため、修繕等の履歴情報の整理及び管理等について定められていること。
（８）管理組合の適正な業務運営のため、管理組合と管理者等及び監事（管理規約に基づき理事会を置く場合にあっては、その定めるところにより選任された管理組合の役員）との利益が相反する取引を防止するための規定が「マンション標準管理規約」（管理業者管理者方式を採用している場合にあっては、「マンション標準管理規約管理業者管理者方式を採用する場合の書き換え表」。以下この項において同じ。）に準拠して定められていること。
（９）区分所有者等による集会招集の円滑化のため、区分所有者等の集会の招集の請求に係る規定が「マンション標準管理規約」に準拠して定められており、かつ、当該規定において区分所有者等の負担を加重する事項が定められていないこと。
（10）区分所有者等による合意形成過程の適正化のため、「マンション標準管理規約」において集会の議決事項として掲げる全ての事項が集会の議決事項として定められていること。
（11）マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理組合の財務及び管理に関する情報の書面の交付又は電磁的記録の提供について定められていること。
（12）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る旨が定められていること。
（13）修繕積立金会計から他の会計への充当が行われない旨が定められていること。
（14）修繕積立金の滞納者に対し必要な措置を講じる旨が定められていること。

２　長期修繕計画の案の作成及び見直し等

長期修繕計画の案が次に掲げる要件の全てを満たすこと。

（１）長期修繕計画の案が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていること。
（２）長期修繕計画の案の作成又は見直しが法第五条の十五第二項の認定の申請の日前五年以内（法第五条の十八第一項の認定の更新の申請の場合にあっては、従前の認定を受けた日から当該申請の日までの間）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、計画期間内に大規模修繕が二回以上含まれるように設定されていること。
（４）計画期間全体における修繕積立金の総額が計画期間内に見込まれる修繕工事費の総額を下回らないように設定されていること。
（５）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。
（６）計画期間の最終年度に借入金の残高がないように設定されていること。
（７）計画期間全体における修繕積立金の総額から算定された一月当たりの修繕積立金の平均

額が著しく低額でないこと。

（８）計画期間全体における一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額及び最高額が次に掲げる要件のいずれにも適合すること。

イ　一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最低額が、基準額の〇・六倍以上であること。

ロ　一月当たりの修繕積立金の徴収金額の最高額が、基準額の一・一倍以内であること。

３　良好な居住環境の維持及び向上

次に掲げる事項が記載されたマンションの防災に関する方針を記載した書類が作成されていること。

（１）防災訓練の実施方針

（２）防災情報及びその周知方法

（３）防災物資等の備蓄方針

（４）災害等の緊急時における活動体制４マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ管理計画において、分譲事業者による管理組合の管理者等へのマンションの管理の引継ぎを適切かつ円滑に行うための方法が記載されていること。

５　その他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。

2 本計画に係る支援策一覧

第４章　施策の展開		
基本方針Ⅰ　管理組合による自主的な適正管理への支援		
①管理状況の把握		
ア　定期的かつ効率的な管理状況の把握（マンション実態調査）	分譲マンション実態調査【港区】 マンションの管理状況や課題などを把握するため、管理組合を対象としたアンケート調査を実施（令和７（2025）年度）。また、令和８（2026）年度には、調査結果を踏まえた分析・課題抽出を行い、港区のホームページに報告書を掲載する予定。	
イ　管理状況届出制度の活用	管理状況届出制度【東京都】 東京都が、条例※に基づき、管理組合に対し管理状況に関する事項の届出を求める制度。届出の内容に応じて助言や専門家の派遣などの支援を行う。 ※東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（平成 31（2019）年３月制定）	
②適正管理の推進		
ア　専門家派遣の実施	管理アドバイザー派遣【港区】 マンションの管理組合などに対し、マンションの適正な維持管理や老朽化対策について、管理アドバイザーを無料（10 回が限度）で派遣。	
イ　セミナーや相談会の実施	港区分譲マンションセミナー【港区】 港区内分譲マンションの区分所有者や居住者を対象に、管理組合の抱える課題解決に繋がる内容を講義するセミナーを実施。	―
	すまいの相談【港区】 港区在住者を対象に、すまいの税務相談、すまいの不動産相談、マンション管理組合運営相談、マンション管理の法律相談及びすまいの建築相談の窓口を設置。	
ウ　管理組合の情報交換機会の創出	港区マンション交流会【港区】 管理組合役員が直面している管理組合の運営や建物の維持管理などに係る様々な問題を共有し解決策を見出す会。	
第４章　施策の展開		
基本方針Ⅱ　老朽化対策や機能・価値向上などへの支援		
①長寿命化に向けた支援		
①－１　維持・老朽化対応の支援		
ア　専門家派遣の実施	管理アドバイザー派遣【港区】（再掲） マンションの管理組合などに対し、マンションの適正な維持管理や老朽化対策について、管理アドバイザーを無料（10 回が限度）で派遣。	
	建替え・改修支援コンサルタント派遣【港区】 管理組合などに対し、建替え及び耐震改修についての勉強会や研究会などにおける講演、指導及び助言などを行うコンサルタントを無料（10 回が限度）で派遣。	

	イ　老朽化対策への助成	劣化診断費用助成【港区】 マンションの管理組合などに対し、建物・設備について老朽度の調査・診断を実施する場合、費用の一部を助成。	
		分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業【港区】 マンションの管理組合に対し、マンション共用部分の修繕工事を行うために必要な資金を住宅金融支援機構から借り入れる際、（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に債務保証委託をした場合、委託に要した保証料の一部を助成。	
	ウ　計画・点検・修繕のサイクル構築への助成	劣化診断費用助成【港区】（再掲） マンションの管理組合などに対し、建物・設備について老朽度の調査・診断を実施する場合、費用の一部を助成。	
		分譲マンション共用部分リフォーム融資の債務保証料助成事業【港区】（再掲） マンションの管理組合に対し、マンション共用部分の修繕工事を行うために必要な資金を住宅金融支援機構から借り入れる際、（公財）マンション管理センター又は（一財）住宅改良開発公社に債務保証委託をした場合、委託に要した保証料の一部を助成。	
		マンション改良工事助成【東京都】 マンションの管理組合が、（公財）マンション管理センターの債務保証を得て、（独法）住宅金融支援機構からマンション共用部分リフォーム融資を受ける際に、当該融資額を対象として東京都が利子補給。	
	①－２　耐震化の支援		
	ア　専門家派遣の実施	耐震アドバイザー派遣【港区】 管理組合等に対し、耐震化に向けた区分所有者の合意形成を円滑にするためのアドバイスや、耐震診断・耐震改修に向けた技術的なアドバイスを行う耐震アドバイザーを無料で派遣。	
	イ　耐震化への助成	建築物耐震診断助成事業（診断助成）【港区】 港区内にある一定の基準を満たす建築物の所有者が、建築物の耐震診断を行う場合、費用の一部を助成。	
		非木造建築物の補強設計の費用助成【港区】 港区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、補強設計を行う場合、費用の一部を助成。	
		耐震改修工事の費用助成【港区】 港区内にある一定の基準を満たす非木造建築物について、耐震改修工事を行う場合、費用の一部を助成。	
	②　安全性確保に向けた支援		
	②－１　防災対応の支援		
	ア　専門家派遣の実施	地域防災アドバイザー【港区】 防災住民組織、地域防災協議会、町会及び自治会などが、防災意識の醸成等を図るための講演会や、団体が防災に関する相談を行いたいときに、港区が防災に関する専門家を派遣。	

ア　専門家派遣の実施	共同住宅防災アドバイザー【港区】 共同住宅の管理組合や管理事業者等が、共助による体制づくり、防災計画等の策定、防災意識の醸成や防災知識の普及・啓発のための講演会・学習会の実施、地域の防災組織との連携等を行いたいときに、港区が防災に関する専門家を派遣。	
イ　共同住宅の震災対策	共同住宅の震災対策（防災カルテの作成）【港区】 共同住宅ごとに防災対策上の強みや弱みを示した防災カルテを作成する制度。さらに、港区職員が直接訪問し、防災カルテを用いながら、今後の取組についてのアドバイス等を行う。また、共同住宅ごとの防災マニュアルの作成支援及び防災マニュアルに基づく訓練実施の支援を行う。	
ウ　共同住宅に対する助成	共同住宅への防災資器材等助成【港区】 防災組織を結成した共同住宅への防災資器材や備蓄品を助成	
	（仮称）共同住宅防災組織等活動費助成【港区】（創設を検討中） 防災組織を結成した共同住宅の防災に関する活動への助成について検討	
エ　各世帯への助成	家具転倒防止器具等の助成【港区】 港区内に居住し、かつ住民登録をしている世帯に対し、決められた範囲内で家具転倒防止器具等を無償で現物支給（各世帯１回限り）。	
	感震ブレーカー設置支援事業補助金【港区】 港区内に居住し、かつ住民登録をしている世帯を対象に感震ブレーカーの工事・設置費用を補助。	
オ　共同住宅に対するエレベーター用防災チェア等の無償配付	共同住宅に対するエレベーター用防災チェア等の無償配付【港区】 エレベーター閉じ込め対策として、設置を希望する共同住宅に保存水などの非常用品の入ったエレベーター用防災チェア等を無償で配付。	
②－２　安全対策の支援		
ア　エレベーター安全装置等の設置への助成	エレベーター安全装置等設置助成事業【港区】 港区内のマンションに設置されているエレベーターに戸開走行保護装置を設置する改修工事の費用の一部を助成。	
イ　ブロック塀等の除却や設置への助成	ブロック塀等耐震アドバイザー派遣【港区】 ブロック塀等の安全性を判断するため、所有者の求めに応じて港区が専門家を派遣し、ブロック塀等の状況を現地で確認した上で、安全性の判断、改修方法、法的手続きのアドバイスを無料で行う。	
	ブロック塀除却・設置工事等支援事業【港区】 道路沿いに設けられた安全性を確認できない現存するブロック塀等について、除却工事及び除却に伴う設置工事をする場合、工事費用の一部を助成。	
ウ　がけ・擁壁の新設や改修への支援	がけ・擁壁改修工事アドバイザー派遣【港区】 がけ等の所有者に対して、現地に専門家を派遣し、がけ等の目視による調査や、擁壁の新設・築造替えに向けた技術的課題等について無料で助言を行う。	

ウ　がけ・擁壁の新設や改修への支援	がけ・擁壁改修工事費用助成【港区】 港区内の個人又はマンション等管理組合、中小企業、宗教法人等が所有する敷地内のがけ等について、擁壁の新築工事及び築造替え工事をする場合、工事費用の一部を助成。	
エ　共用部分などへの防犯機器の設置への助成	共同住宅防犯対策助成事業【港区】 共同住宅（マンションや賃貸住宅）の共用部分等に対し、新たに防犯機器を設置する場合、かかった費用の一部を助成。	
オ　高齢者救急通報システムの設置への支援	救急通報システム【港区】 ひとり暮らし等の高齢者が、自宅で急病などの緊急事態に陥ったときに警備員が現場に駆けつけ、救助、救急車の要請を行うことにより生活の安全を確保。	
②－３　バリアフリー化への支援		
ア　共用部分のバリアフリー化などへの助成	共同住宅バリアフリー化支援事業【港区】 高齢者が多く居住する共同住宅の共用部分のバリアフリー化（出入口・廊下等の段差解消、手すり設置、エレベータの設置等）に要する費用の一部を助成。	
イ　住戸内のバリアフリー化への助成	高齢者自立支援住宅改修給付【港区】 住宅を改修することによって転倒予防などの効果を期待できる住宅改修（手すり設置、段差解消、床材の変更、浴槽・流し・洗面台の取替、便器の洋式化等）の費用を助成。	
③　居住性向上に向けた支援		
③－１　省エネ対策の支援		
ア　専門家派遣の実施	省エネコンサルタントの派遣【港区】 管理組合等に対し、集合住宅共用部分の設備改修や運用改善、またそれらの合意形成に係る悩みについて、提案・アドバイスを行う省エネコンサルタントを派遣（最大４回）。	
イ　創エネルギー・省エネルギー機器などの設置費への助成	創エネルギー・省エネルギー機器等設置費助成制度【港区】 創エネルギー・省エネルギー機器等（太陽光発電システム、蓄電システム等）を設置する区民、集合住宅の管理組合、中小企業者等に対し、その経費の一部を助成。	
	東京都既存住宅省エネ診断・設計支援事業【東京都】 既存住宅の省エネルギー性能の向上を促進するため、省エネ診断や省エネ設計に係る費用の一部を補助。	
	災害にも強く健康にも資する断熱・太陽光住宅普及拡大事業【東京都】 省エネ性に優れ、災害にも強く、健康にも資する断熱・太陽光住宅の普及拡大を促進するため、高断熱窓・ドアへの改修、蓄電池、V2H、太陽光発電設備の設置に係る費用の一部を補助。	
	充電設備普及促進事業【東京都】 都内の法人格のないマンションの管理組合等に対し、電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電設備の設置に係る経費の一部を助成。	

ウ　緑化への助成	屋上等緑化への助成【港区】 建築物の屋上や壁面に新たに緑化をする建築物の所有者に対し、経費の一部を助成。	
	保護樹木等への助成【港区】 民間が所有する一定規模以上の樹木、樹林、生け垣について、所有者の申請に基づき保護樹木、保護樹林、保護生け垣に指定し、管理費の一部を助成します。	
③－２　機能・価値向上に資する施設への支援		
ア　区民の多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援	共同住宅宅配ボックス設置費用助成【港区】 管理組合等に対し、宅配ボックスの設置に係る費用の一部を助成。	
第４章　施策の展開		
基本方針Ⅲ　マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導		
①　コミュニティ形成の支援	協働事業活動費補助金【港区】 近隣の町会・自治会等と協働して実施する自主的及び自立的な活動の基盤づくりや地域のコミュニティの活性化に向けた活動について補助。	
	団体活動費補助金【港区】 町会・自治会、防災住民組織及び商店会に対し、団体の運営や実施事業に要する経費や防犯灯等の維持に要する経費の一部を補助。	
	地域活動補償制度【港区】 港区内で地域貢献活動をしている団体・グループに対し、港区が保険料を負担して、賠償責任事故と傷害事故の補償を行う制度。	
第６章　港区マンション管理適正化指針		
3 管理計画の認定基準		
選択基準		
子育て対応	子育て支援型共同住宅推進事業【国土交通省】 共同住宅（賃貸住宅及びマンション）を対象に「子どもの安全確保に資する設備の設置」や、「居住者等による交流を促す施設の設置」に要する費用の一部を補助	

3 基本方針とＳＤＧｓの関係

本計画で示す施策は、持続可能な開発目標を示すＳＤＧｓの理念に則り、取り組んでいく必要があるため、基本方針ごとにＳＤＧｓとの関係性を示します。

全ての基本方針に関係するＳＤＧｓのゴール	
	包括的で安全かつ強靭で持続可能な都市及び人間居住を実現する（都市が基本的サービスやエネルギー、住宅、交通機関、その他へのアクセスを確保し、全ての人に機会を提供できる未来をつくる）
	持続可能な生産消費形態を確保する（持続可能な消費と生産は「より少ないものでより多く、よりよく」をめざしている）
	持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを強化する
基本方針Ⅱ・Ⅲに関係するＳＤＧｓのゴール	
	あらゆる年齢の全ての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する（多種多様な健康問題に取り組むためには、さらに多くの取組が必要）
	手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保（エネルギー効率の改善、再生可能エネルギーの利用拡大に注力することは、より持続可能で包摂的なコミュニティをつくり、環境問題に対するレジリエンスを高める上で欠かせない）
	強靭なインフラ構築、包括的かつ持続可能な産業化への促進及びイノベーションの推進を図る（技術とイノベーションがなければ、産業化は起こり得ず、産業化がなければ開発も実現しない）
	気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる（クリーンでレジリエント（強靭）な経済へと一気に歩を進められる手ごろで普及可能な解決策）

■参考：ＳＤＧｓとは

平成 27（2015）年の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された令和 12（2030）年までの国際目線で、持続可能な世界を実現するための 17 の目標から構成されています。



4 検討経過

年月	会議など	主な内容
令和４（2022）年 ７月 12 日	第１回港区マンション管理適正化推進計画策定検討部会	（１） マンション管理適正化推進計画について （２） 検討スケジュール （３） 骨子案について
令和４（2022）年 ７月 19 日	第１回港区マンション管理適正化推進計画策定委員会	（１） マンション管理適正化推進計画について （２） 検討スケジュール （３） 骨子案について
令和４（2022）年 ８月２日	第２回港区マンション管理適正化推進計画策定検討部会	（１） 第１回委員会・検討部会の意見の反映状況について （２） 骨子案について （３） 令和５年度から実施予定の新規事業について
令和４（2022）年 ８月９日	第２回港区マンション管理適正化推進計画策定委員会	（１） 第１回委員会・検討部会の意見の反映状況について （２） 骨子案について （３） 令和５年度から実施予定の新規事業について
令和４（2022）年 ９月 21 日	第３回港区マンション管理適正化推進計画策定検討部会	（１） 第２回委員会・検討部会の意見の反映状況について （２） 素案について （３） 今後のスケジュールについて
令和４（2022）年 10 月 11 日	第３回港区マンション管理適正化推進計画策定委員会	（１） 第２回委員会・検討部会の意見の反映状況について （２） 素案について （３） 今後のスケジュールについて
令和５（2023）年 １月 26 日	第４回港区マンション管理適正化推進計画策定検討部会	（１） 第３回委員会・検討部会の意見の反映状況について （２）素案についての意見募集結果について （３）案について （４）管理計画認定制度の運用開始に向けて （５）今後のスケジュールについて

令和５（2023）年 ２月２日	第４回港区マンション管理適正化推進計画策定委員会	（１） 第３回委員会・検討部会の意見の反映状況について （２）素案についての意見募集結果について （３）案について （４）管理計画認定制度の運用開始に向けて （５）今後のスケジュールについて
令和８（2026）年 ２月 26 日	第１回港区マンション管理適正化推進計画策定検討部会	（１）マンション管理適正化法の改正について （２）マンション管理適正化指針の改正について （３）マンション管理適正化計画について （４）今後のスケジュールについて
令和８（2026）年 ３月 25 日	第１回港区マンション管理適正化推進計画策定委員会	（１）マンション管理適正化法の改正について （２）マンション管理適正化指針の改正について （３）マンション管理適正化計画について （４）今後のスケジュールについて
令和８（2026）年 ８月 13 日	第１回港区マンション管理適正化推進計画策定検討部会	（１）マンション管理適正化法の改正について （２）マンション管理適正化指針の改正について （３）マンション管理適正化計画について （４）今後のスケジュールについて
令和８（2026）年 ９月 18 日	第１回港区マンション管理適正化推進計画策定委員会	（１）マンション管理適正化法の改正について （２）マンション管理適正化指針の改正について （３）マンション管理適正化計画について （４）今後のスケジュールについて

5 検討体制※

（1）港区マンション管理適正化推進計画策定委員会　委員名簿

所属・役職など	
委員長	街づくり支援部長
副委員長	街づくり支援部マンション総合調整担当課長
委員	高輪地区総合支所協働推進課長
	街づくり支援部都市計画課長
	街づくり支援部住宅課長
	街づくり支援部建築課長
	街づくり支援部開発指導課長
	企画経営部企画課長
	防災危機管理室防災危機対応力強化担当課長
事務局	街づくり支援部住宅課住宅支援係

（2）港区マンション管理適正化推進計画策定検討部会　部会員名簿

所属・役職など	
部会長	街づくり支援部マンション総合調整担当課長
部会員	高輪地区総合支所協働推進課協働推進係長
	街づくり支援部都市計画課街づくり計画担当係長
	街づくり支援部住宅課住宅政策担当係長
	街づくり支援部建築課構造・耐震化推進係長
	街づくり支援部開発指導課開発調整係長
	企画経営部企画課企画担当係長
	防災危機管理室防災課地域防災支援係長
事務局	街づくり支援部住宅課住宅支援係

※組織名称は、令和８（2026）年 11 月時点の名称です。

6 用語の解説

用語		解説
英数字	ＤＸ （Digital Transformation）	将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。
あ	インバータ制御エレベーター	インバータとは、直流電流を交流電流に変換する装置であり、インバータ制御とは、交流電源を任意の周波数と電圧に変化させる制御方式のこと。インバータ制御エレベーターは、周波数を制御することでエレベーターの昇降速度を制御し、高い乗り心地を実現するとともに、モーターを最も効率のよい回転数で作動させるため、省エネ効果を得ることができる。
か	家庭用燃料電池	家庭に設置して住宅に電力を供給する燃料電池のこと。 家庭用燃料電池は、都市ガスや LP ガスから取り出した水素と空気中の酸素を化学反応させて、電力を得るとともに、併せてその際に発生する熱を給湯などに利用する方法（コジェネレーション）が採用されている。このようなシステムの統一名称が「エネファーム」である。エネルギーを有効活用するので、省エネ効果を得ることができる。
	管理規約	区分所有法第 30 条第 1 項に規定する建物又はその敷地若しくは附属施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項を定める、マンション管理の最高自治規範のこと。
	管理組合	区分所有法第３条に規定される、区分所有建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体。当該建物の区分所有者全員によって構成される。
	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公共団体（市及び都道府県）が、修繕や管理方法、資金計画、管理組合の運営状況など一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する仕組みのこと。
	管理者等	マンション管理適正化法第２条第４号に規定する管理者又は管理組合法人に置かれた理事のこと。

	旧耐震マンション	昭和 56（1981）年６月１日の建築基準法の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準のマンションのこと。
	区分所有者	区分所有法第２条第２項に規定される、区分所有権を有する者。区分所有権とは、同法第２条第１項に規定されており、１棟の建物が構造上２つ以上の部分に区分され、それぞれが独立して住居や店舗など建物としての用途に供することができる場合、その建物の各部分を目的とする所有権をいう。
	高経年マンション	建設後相当の期間が経過したマンションのこと。築年数に明確な定義はなく、国土交通省など資料では、建築後 40 年を超えるようなマンションを対象に分析を実施している。
	高断熱サッシ	断熱型のサッシや二重窓、Low-E ガラス等。窓の複層化は、窓からの熱の出入りを防ぎ、空調効率が向上することで省エネや冷暖房費の節約になるほか、結露や防音対策にも効果的。
	高反射率塗料	太陽光に含まれる近赤外領域の光を高いレベルで反射することにより、塗膜ならびに被塗物の温度上昇を抑えることができる機能性塗料の一つ。
	コワーキングスペース	事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。
さ	事業所用高効率空調機器	事業用途に供する部分において使用するエアコンディショナであって、都内の中小規模事業所における地球温暖化対策推進のための導入推奨機器指定要綱（平成 21 年 3 月 10 日付 20 環都計第 529 号）に基づき、中小企業者向け省エネ促進税制対象機器として指定されたもの。
	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。

	住宅・土地統計調査	総務省統計局が調査実施主体として、昭和 23 年以来５年ごとに実施している調査。日本国内の住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住居などに居住している世帯に関する現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住宅・土地関連諸施策の基礎資料を得ることを目的としている。令和８（2026）年度時点では、令和５（2023）年の調査結果が最新。 本調査は、国勢調査の調査区を基準に、層化２段抽出法により調査単位区を設定した標本調査。住宅・土地統計調査の調査単位区別の調査結果を基に、令和５（2023）年 10 月１日現在の市区町村別総人口に合致するよう一定の比率を乗ずることにより、令和５（2023）年における全国及び地域別の結果を推定。
	人感センサー付照明	人の動きを検知して、自動的に点灯・消灯する照明。電気使用量の削減につながる。集合住宅のごみ置場、トランクルーム、駐輪場等共用部への導入が有効。
	スマートメーター	毎月の検針業務の自動化や HEMS 等を通じた電気使用状況の見える化を可能にする電力量計。スマートメーターの導入により、電気料金メニューの多様化や社会全体の省エネ化への寄与、電力供給における将来的な設備投資の抑制等が期待されている。
	ゼロカーボン	二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、植林、森林管理などによる吸収量を差し引いて、温室効果ガスの排出を全体として実質的にゼロにすること。
	増圧直結方式	給水管に増圧ポンプを設置し、水圧の不足分を増圧して、中高層階まで直結給水する方式。水道本管からの圧力を利用できるため、ポンプの省電力化が可能。
	総会	区分所有法第３条に規定する集会で、管理組合の最高意思決定機関のこと。
た	大規模修繕	マンションの外壁補修工事、屋上防水工事、鉄部塗装工事、給水管取り替え、排水管取り替えのような大規模な修繕のこと。
	第三者管理方式	建物の区分所有等に関する法律第 25 条第１項に規定する管理者に区分所有者以外の者を選任してマンションの管理を行わせる仕組みのこと。
	耐震診断	既存建築物の地震に対する安全性を評価すること。

	耐震改修	地震に対する建築物の安全性の向上を目的として、耐震診断調査の結果に基づいて、耐震性を確保するために行う改修工事。耐震壁の設置や筋交いによる補強など、様々な工法がある。
	太陽光発電システム	太陽電池モジュール、接続箱、パワーコンディショナ、分電盤、電力量計、蓄電池、発電量モニタなどから構成される太陽光エネルギーを電気エネルギーへ変換して利用する仕組みのこと。
	蓄電池システム	夜間電力や発電設備（太陽光発電システムなど）により発電した余剰電力を蓄え、電気使用量の多い時間帯に使用することで、電力需要のピークカットや電気料金の削減につなげるシステム。また、災害時における非常用電源としても活用することができる。
	長期修繕計画	管理組合が、将来予想される修繕工事などを計画し、必要な費用の算出を行い、月々の修繕積立金を設定するために作成する計画。
	長期修繕計画標準様式	長期修繕計画を作成・見直しするための標準的な様式として、国土交通省が平成 20（2008）年６月に策定・公表。令和８（2026）年度時点では、令和６（2024）年６月改訂が最新。
	戸開走行保護装置	エレベーターのドアが閉じる前にかごが昇降した場合、自動的にこれを検出する装置と、かごを制止するブレーキを二重化した安全装置のこと。 平成 21 年 9 月から新設されるエレベーターには、戸開走行保護装置の設置が法律で義務化。
な	日射調整フィルム	窓に貼ることで、窓から侵入する日射熱を効果的に遮蔽し、室内の快適性をアップするとともに空調負荷を低減して省エネ効果を高めるフィルム。特に熱貫流率が低いタイプは、室内の熱の出入りを抑制し、断熱効果が高まる。また、紫外線をカットしながら、ガラス破損時の飛び散りを防ぎ、居住者の安全性確保に役立つ。

は	フラット 35	全国 300 以上の金融機関が住宅金融支援機構と提携して扱う「全期間固定金利型住宅ローン」。
	プレイロット	マンションなどの敷地内の一角に設けられた幼児向けの遊び場のこと。
	防災カルテ	区内の６階建て以上かつ 20 戸以上の高層住宅及び３階から５階建てかつ 10 戸以上の中層住宅を対象に、防災対策の取組状況をレーダーチャートで示した資料。
ま	マンション管理士	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とする専門家。
	マンションすまい・る債	国の許可を得て住宅金融支援機構が発行する、マンション管理組合のための利付 10 年債権。
	マンション総合調査	マンション管理に関し、これまでに講じられてきた施策の効果の検証、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、マンションの管理状況、マンション居住者の管理に対する意識等の調査を国土交通省が５年ごとに実施している。
	港区マンション震災対策ハンドブック	マンション居住者及び管理者（管理組合、管理人）を対象とした震災対策に関するハンドブック。アクションカード（緊急時にするべきことを事前に整理した行動指示書）の構成にしており、平常時と非常時それぞれにするべきことが一目で見てわかるほか、高層住宅の管理者への区職員による直接訪問によりいただいた意見等も反映させ、区内の高層住宅の先進事例を記載。
ら	理事	管理組合において、管理規約に基づいて区分所有者の中から選任される役員。理事は、理事会を構成し、理事会の定めるところに従い、管理組合の業務を担当する。
	レーダーチャート	一つの調査対象、地域などに対して、横断面データなどにおける複数の項目の結果を表示し、量の大小を把握しつつ、構成比にそのバランスや特徴を見るときなどに使用されるグラフ。

7 関連計画等一覧

名称等	内容
ＭＩＮＡＴＯビジョン （令和９（2027）年度から 2040 年代）	港区に関わる人々と共有する将来像と、その実現に向けて港区が進むべき政策・施策の方向性を示し、区政運営を導く最上位の総合計画です。将来像の実現を先導するリーディングプロジェクトと、4 年間の財政計画と計画事業を示すアクションプランを併せて示します。各分野の計画策定や予算編成など、区政運営に関わる取組は、MINATO ビジョンに基づいて進めていきます。
港区まちづくりマスタープラン （平成 29 年からおおむね 20 年後）	都市計画に関する基本的な方針を示す港区の街づくり分野の最上位の計画です。港区における今後のまちづくりの“道しるべ”となり、区民、企業等、行政がまちの将来像を共有するためのよりどころとなるものです。
港区住宅基本計画 （平成 31 年度～令和 10 年度）	住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画であり、国による住生活基本計画、東京都による東京都住宅マスタープランと整合したものとなります。
港区耐震改修促進計画 （令和９年度～令和 13 年度）	首都直下地震の切迫性が指摘される中で、区民の生命と財産を保護するとともに、都市機能を有効に維持するため、区内にある建築物の耐震化を計画的かつ総合的に推進することを目的に定めた計画です。
港区地域防災計画 （計画期間なし）	区及び地域における防災関係機関がその全機能を有効に発揮して、その所掌に係る震災予防・震災応急対策や震災復興を計画的に実施することにより、区民の生命や身体、財産を災害から保護することを目的とした計画です。
港区地域保健福祉計画 （令和９年度～令和 14 年度）	地域における高齢者の福祉、障害者の福祉など、福祉の各分野の共通的な事項や、健康づくり・保健に関する事項等の地域保健福祉施策を総合的に定めた計画です。「港区高齢者保健福祉計画」「港区障害者計画」など、関係する計画を一体的に策定しています。
港区環境基本計画 （令和９年度～令和 12 年度）	環境分野に関する取組の基本的な方向性を示す計画であり、「港区地球温暖化対策地域推進計画」「港区環境率先実行計画」「港区生物多様性地域戦略」「港区気候変動適応計画」「港区環境教育等行動計画」を包含しています。
港区地域振興プラン （令和９年度～令和 12 年度）	地域コミュニティ、国際化及び文化芸術の３分野に関する施策・取組を一体的に示し、多様な人・文化・地域資源がつながり、誰もが地域活動や交流に参加できる地域社会の実現に向けて、地域振興を総合的に推進する計画です。

※区が策定する計画等の詳細は右の二次元コードからご確認いただけます。

港区平和都市宣言

かけがえのない美しい地球を守り、世界の恒久平和を願う人びとの心は一つであり、いつまでも変わることはありません。

私たちも真の平和を望みながら、文化や伝統を守り、生きがいに満ちたまちづくりに努めています。

このふれあいのある郷土、美しい大地をこれから生まれ育つこどもたちに伝えることは私たちの務めです。

私たちは、我が国が『非核三原則』を堅持することを求めるとともに、ここに広く核兵器の廃絶を訴え、心から平和の願いをこめて港区が平和都市であることを宣言します。

昭和６０年8月１５日

港　　区

港区では世界の恒久平和と核兵器の廃絶を広く訴えるため、
昭和６０年８月１５日に「港区平和都市宣言」を行いました。

区の木

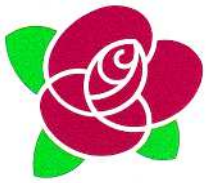


ハナミズキ

区の花



アジサイ



バラ



港区のマークは、昭和２４年７月３０日に制定しました。旧芝・麻布・赤坂の３区を一丸とし、その象徴として港区の頭文字である「み」を力強く、図案化したものです。

港区マンション管理適正化推進計画（素案）

令和８（2026）年 11 月

編集：港区街づくり支援部マンション総合調整担当
港区芝公園一丁目５番２５号
電話０３－３５７８－２１１１（代表）
https://www.city.minato.tokyo.jp