港区分譲マンション管理適正化推進計画（素案）の概要

第１章　計画の背景と目的　【本編Ｐ５～８】

■計画の背景

港区では、令和２年度に「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など、区内のマンションを取り巻く現況や課題を把握するとともに、令和３年度に分譲マンションの支援策等を検討してきました。

一方、令和２年６月の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に伴い、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ったことから、令和５年３月に港区マンション管理適正化推進計画を策定するとともに、区独自の基準を盛り込んだ管理計画の認定制度を創設しました。

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。

■計画の目的

このような区内のマンションの課題等や国の動きを踏まえ、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、改定します。

■対象となるマンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第２条第１号に規定するマンション

■計画期間

令和５（2023）年度～令和10（2028）年度

第２章　マンションを取り巻く現状と課題　【本編Ｐ９～２７】

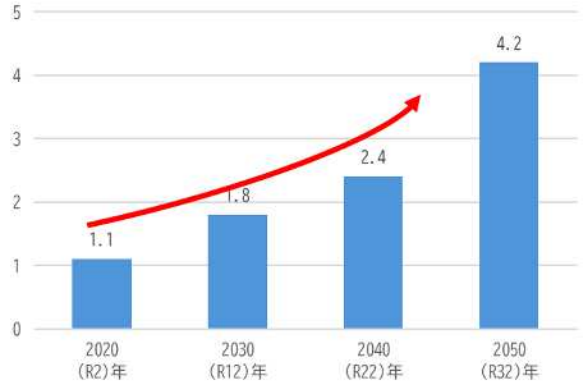
高経年化したマンションの増加

・築40年以上のマンションが2050年に現在の4倍に増加する見込みです。

維持管理等に課題を抱えるマンションの顕在化

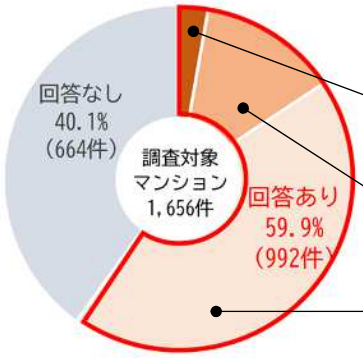
・管理不全のマンション（A）が46組合、管理状況に課題があるマンション（B）が214組合あります。

■築４０年以上のマンション戸数の見込み



出典：令和５年住宅・土地統計調査

■実態調査への回答状況（マンション分類含む）



※回答ありの内訳

A.管理不全のマンション
（組合なし・管理規約なしなど）
46組合(4.6%※)

B.管理状況に課題があるマンション
（長期修繕計画未策定など）
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
732組合(73.8%※)

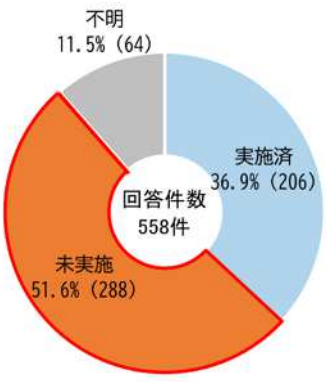
出典：令和７（2025）年度港区分譲マンション実態調査
東京都管理状況届出制度届出結果（令和８（2026）年７月時点）

耐震性不足、耐震改修未実施のマンションの存在

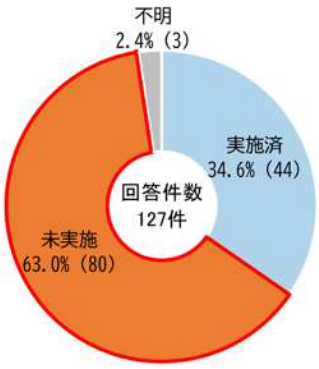
※1981年以前に建設されたマンションを対象

・耐震診断の実施率が約37%と低いうえに、耐震改修を未実施のマンションは約63%になります。
・長期修繕計画を未策定のマンションも約16%存在します。

■耐震診断の実施



■耐震性がない場合の改修実施



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

その他、以下のような課題があります。

・バリアフリー化、省エネ化、防災性の向上への対応
・行政などの施策の認知度の低さ
・新たな日常や様々な世代の住まい方への対応、デジタル活用による利便性の向上など

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

第３章　基本的な方向性　【Ｐ２８】

第４章　施策の展開　【Ｐ２９～４７】

【目標】

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

【基本方針】

基本方針Ⅰ
管理組合による自主的な適正管理への支援



【施策】

①　管理状況の把握
マンションの管理状況などを適確に把握することで適切な支援につなげます。

②　適正管理の推進
マンション管理士などの専門家と連携し、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などに対し、港区から管理組合に能動的に働きかけ、支援します。

基本方針Ⅱ
老朽化対策や機能・価値向上などへの支援



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、建物の適切な維持管理、耐震化を支援します。

②　安全性確保に向けた支援
マンションの防災対策、エレベーター安全装置設置支援、バリアフリー化などを支援します。

③　居住性向上に向けた支援
新生活対応・デジタル技術の活用など、多様なニーズに対応する改修などを支援します。

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　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。

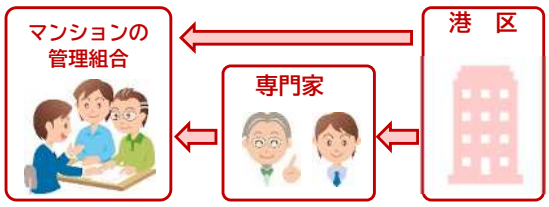
②　管理計画認定制度の運用
管理組合による維持管理の適正化に向けた自主的な取組と、社会貢献への取組を評価するマンション管理計画認定制度を運用します。
分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ制度を新たに創設します。

【 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

◆管理組合への働きかけ支援【既存】

維持管理等に課題を抱える管理組合に対して、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、管理組合が自ら維持管理に取り組める体制づくりを支援します。



◆マンション管理マニュアルの作成【既存】

適正な管理に必要な取組などを示したマンションマニュアルを作成し、普及に努めます。



◆管理組合の情報交換機会の創出【拡充】

同様の課題を抱える管理組合同士で課題等を共有し、解決に向けた議論を行える体制(交流会)をつくります。



基本方針Ⅱ 老朽化対策や機能・価値向上などへの支援

◆専門家派遣の実施、老朽化対策への助成 耐震化への助成など【拡充】

老朽化対策のため、建替え・改修等に係る技術的検討を支援する専門家派遣、劣化診断費用などを助成します。

また、防災や省エネに関わる専門家派遣、ブロック塀除却などに関わる安全対策支援、マンション共用部分におけるバリアフリー化を支援します。



◆区民の多様なニーズに対応する機能・価値向上への支援【既存】

多様なライフスタイルに対応した居住環境の改善と資産価値向上を図るため、宅配ボックスの設置に係る費用を助成します。
また、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。

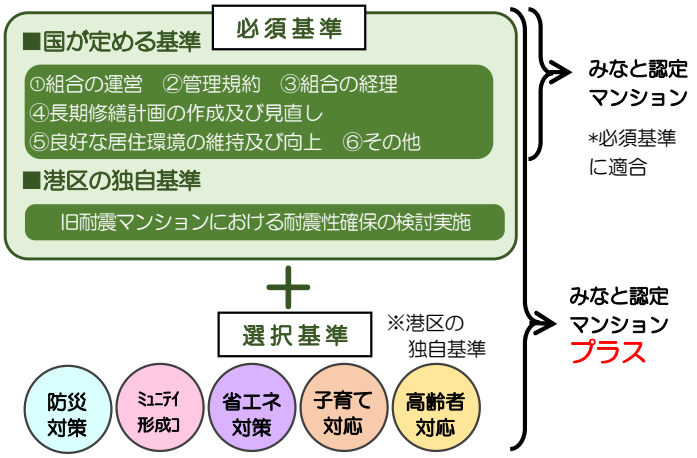


基本方針Ⅲ マンションの社会貢献の充実とそれを評価する市場環境の誘導

◆管理計画認定制度の運用【拡充】

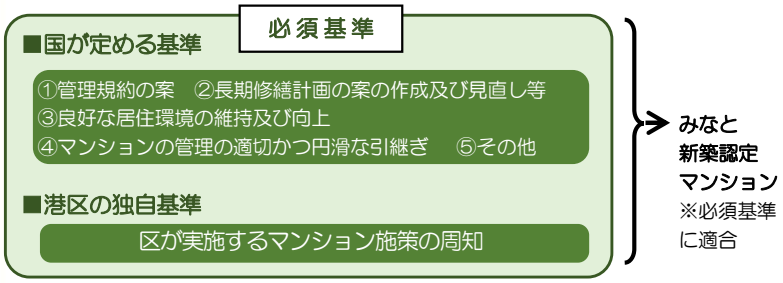
既存マンションを対象とする管理計画認定制度を引き続き運用し、適正に管理されたマンションが市場において評価される環境を構築します。
国の基準に加え、耐震性確保に向けた検討を行っているマンションを「みなと認定マンション」として認定します。
さらに、社会貢献の取組を評価するため、5つのカテゴリーによる港区独自の選択基準を満たすマンションを「みなと認定マンションプラス」として認定します。

■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）



拡充

■管理計画の認定基準の構成（分譲事業者が作成する場合）



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。

第５章　計画の推進に向けて　【本編Ｐ４８～５０】

■マンション管理の適正化に関する目標

施策の計画的な実行と、その効果を検証するために、以下の目標を設定します。

基本方針	指標	現状	実績	目標
		当初	中間	最終（累計）
		令和４年度	令和７年度	令和１０年度
基本方針Ⅰ	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	－	８組合	17組合
基本方針Ⅱ	耐震診断の実施率	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	－	一部構築	支援制度の構築
基本方針Ⅲ	管理計画認定制度による「みなと認定マンション」等の認定数	－	８５組合	150組合

■啓発及び知識の普及に関する事項

●マンション管理適正化推進計画及びマンション管理適正化指針の周知
●適正な管理運営のための情報の発信など

■推進に関し必要な事項

●マンションに関わる関係団体の連携
●管理組合同士のつながりづくり
●社会情勢への対応●計画の進捗管理など

第６章　港区マンション管理適正化指針　【本編Ｐ５１～６１】

■港区マンション管理適正化指針

本指針では、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などを示すとともに、港区が管理組合の管理者などに対して助言等を行う際の判断基準の目安や管理計画を認定する際の認定基準を示すものです。管理計画の認定基準については、国の基準の内容に加え、港区独自の認定基準を定めます。

■管理計画の認定基準（管理組合の管理者等が作成する管理計画）

【必須基準（国の基準+港区の独自基準）】

①管理組合の運営　②管理規約　③管理組合の経理　④長期修繕計画の作成及び見直し等
⑤良好な居住環境の維持及び向上　⑥その他（耐震診断の実施及び耐震性不足の場合の検討：港区の独自基準）

【選択基準【港区の独自基準】

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
コミュニティ形成	○下記のいずれかの基準を満たすこと ・自治会により、マンション内でコミュニティ活動を実施していること ・自治会は無くとも、コミュニティ活動を実施しているグループがあること
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取組を2つ以上講じていること LED照明・断熱・太陽光発電システム・電気自動車等充電設備・高効率空調機器（エアコン）等
子育て対応	○ア、イの両方の基準を満たすこと ア. 子育て活動支援（居住者等による活動実施）イ. 子育て関連施設等（キッズルーム等）
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（安否確認が出来る体制）イ. 高齢者対応施設等（バリアフリーの対応）

■管理計画の認定基準（分譲事業者が作成する管理計画）　拡充

【必須基準（国の基準+港区の独自基準）】

①管理規約の案　②長期修繕計画の案の作成及び見直し等　③良好な居住環境の維持及び向上
④マンションの管理の適切かつ円滑な引継ぎ
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：港区の独自基準）