

6 マンションのよりよい管理のために

分譲マンションは、戸建住宅と違い、敷地や建物の共用部分を区分所有者の全員で管理していかなければなりません。安全で快適な住まいを維持するために、管理組合の適切な運営、計画的な建物の修繕等が必要です。区では、分譲マンションの適正管理に関する条例を定めているほか、管理組合への支援を行っています。

分譲マンションの適正管理に関する届出

■墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（平成 29 年 4 月施行）

分譲マンションの良好な管理を推進するために、区、区分所有者、居住者・使用者、管理業者等がそれぞれ取り組むべき事項を定めたものです。管理状況等に関する届出書の提出、管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成等が義務化されました。

対象となる建築物

地下を除く 3 階以上の非木造建築物で、住戸の数が 6 戸以上あり、区分所有者が 2 人以上いる区内のマンション

届出書の提出

対象となるマンションの管理組合または代表者は、管理状況等に関する届出書を区に提出する必要があります。

届出書は、住宅課の窓口で配布するほか、区公式ホームページから印刷することもできます。

問合せ

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎 9 階）

●区公式ホームページ



■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 年 3 月施行）

マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上および市街地環境の向上に寄与するため、平成 31 年 3 月に施行されました。

対象となる建築物

昭和 58 年 12 月 31 日以前に新築された建築物で、住戸の数が 6 戸以上あり、区分所有者が 2 人以上いる都内のマンション

届出書の提出

対象となるマンションの管理組合または代表者は、管理状況等に関する届出書を区に提出する必要があります。

届出書は、東京都マンションポータルサイトから印刷できます。

問合せ

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎 9 階）

●東京都マンションポータルサイト



分譲マンションの大規模修繕工事への支援

■事前の調査を行う（分譲マンション計画修繕調査支援事業）

分譲マンションの管理組合が大規模な修繕を計画的に行うため、建物調査診断等を実施する際に、調査費の一部を助成します。

対象となる方

「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（P21 参照）」に基づく届出をしている建築後5年以上を経過した分譲マンションの管理組合

対象となる調査

マンションの共用部分の大規模修繕を実施するための、修繕箇所、時期、工事の方法や所要金額に関する調査（住宅部分と住宅以外の用途が併存するマンションは、住宅部分のみ）

助成率および金額

調査費の 1/3 で上限 50 万円

※調査に関する契約前に申請が必要です。

問合せ

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎 9 階）

●区公式ホームページ



■資金を借りる（分譲マンション共用部分リフォームローン償還助成事業）

住宅金融支援機構の融資を受けて分譲マンションの共用部分等の修繕工事を行う管理組合に対して、利子の一部を助成します。

対象となる方

- 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（P21参照）」に基づく届出をしている分譲マンションの管理組合であること。
- （独）住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受けること。 等

助成率および金額

金利が 1 %低い利率（1 %未満の場合は、当該金利）になるよう利子の助成をします。

問合せ

- 融資に関すること

（独）住宅金融支援機構本店 まちづくり支援部 ☎03-5800-9366

- 区の助成に関すること

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎9階）

●区公式ホームページ



分譲マンションの管理について専門家に相談する

■マンション管理士への相談

マンションの管理に関する困りごとについて、マンション管理士がお答えします。マンション管理士とは、国家資格を持つマンション管理の専門家です。

マンション管理に関する困りごとでしたらお気軽にご相談ください（無料）。

●マンション管理無料相談会

とき

毎月第2土曜日午後1時～午後4時（予約不要）

ところ

庁舎1階エスカレーター横



問合せ

- （一社）東京都マンション管理士会墨田支部 ☎03-6413-8727
- 住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎9階）
- 区公式ホームページ



●分譲マンション総合相談窓口

とき

月～金曜日、毎月第1土曜日および第3日曜日（祝日、年末年始を除く。）

午前9時～午後5時（水曜日は午後7時まで）

※Web相談（Zoomを使用、1週間前までに要メール予約）も受けています。

ところ

新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2階

相談内容

- 管理組合の運営 （例）組合の設立手順、管理会社の選び方について知りたい。
- 総会・理事会の実施 （例）運営方法を知りたい。
- 居住者間の問題 （例）騒音、タバコ臭を解決したい。
- 建物設備不具合 （例）設備を新しく交換すべきか迷っている。
- 大規模修繕工事 （例）工事の進め方、業者の選び方を知りたい。 等

問合せ

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター ☎03-6427-4900

- 東京都マンションポータルサイト



■分譲マンションの健康診断制度

マンション管理士が管理状況の診断を行い、マンションの現状等を評価した「診断書」と改善までの道筋を示す「工程表」を作成します（無料）。

対象となる方

- 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（P21 参照）」に基づく届出をしている分譲マンションの管理組合であること（管理組合が組織されていない場合は、区分所有者 1 名でも可）。
- 管理規約がない、長期修繕計画書が作成されてない等の管理に関する課題があること。 等

問合せ

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎 9 階）

●区公式ホームページ



■分譲マンション管理ドクター派遣制度

マンション管理に関する課題を解決し、適正な管理を推進するため、マンション管理士を派遣し、管理水準に応じた支援を実施します（無料）。

対象となる方

- 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（P21 参照）」に基づく届出をしている分譲マンションの管理組合であること（管理組合が組織されていない場合は、区分所有者 3 名以上の同意でも可）。
- 「マンション管理ドクター集中治療支援」を受ける場合は、「分譲マンションの健康診断制度」による診断結果により、要支援マンションと認定されていること。 等

支援メニュー

- マンション管理ドクター支援
管理に関する課題に対して、アドバイスを行います。
- マンション管理ドクター集中治療支援
管理に関する課題に対して、アドバイスにとどまらず、各種議事録や対応策の資料作成等、きめ細やかな支援を行います。



問合せ

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎 9 階）

●区公式ホームページ



■ 分譲マンションアドバイザー制度利用助成

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」または「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した管理組合に対して、派遣料の全部または一部を助成します。

対象となる方

「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（P21 参照）」に基づく届出をしている分譲マンションの管理組合（ただし、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の B コースの利用については、おおむね築 30 年以上の区内に所在する分譲マンションの管理組合）

講座内容

「マンション管理アドバイザー制度」A コース（講座編）および B コース（相談編）の内容

A コース：講座編

名前	業務内容
A-1	マンションの管理のポイントの解説
A-2	長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン活用の手引きの解説
A-3	管理委託の仕方
A-4	計画修繕工事の進め方
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方
A-6	管理組合の設立の仕方

B コース：相談編

名前	業務内容
B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等
B-2	管理費、修繕積立金等の財務
B-3	管理委託契約の契約等
B-4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定
B-5①	修繕工事検討段階での相談
B-5②	修繕工事準備段階での相談
B-6	その他マンションの維持管理
B-7	マンションへの電気自動車等用の充電設備配置
B-8①	マンションの共用部の省エネルギー化等に関する相談、調査、助言等
B-8②	マンションの共用部の省エネルギー化等に関する提案書の作成、助言等

※「マンション建替え・改修アドバイザー制度」A コースおよび B コースの講座内容については（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターにお問い合わせください。

助成率および金額

アドバイザー派遣料（テキスト代、違約金等は対象外）の全部または 2/3（100 円未満切捨て）

問合せ

- アドバイザー制度に関すること

（公財）東京都防災・建築まちづくりセンター ☎03-5989-1453

- 区の助成に関すること

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎 9 階）

- 区公式ホームページ



マンションの管理状況の認定（マンションの管理計画認定制度）

マンションの管理組合が作成する管理計画が一定の基準を満たす場合に、適切な管理計画を持つマンションとして認定を受けることができる制度です。

認定されたマンションの情報は、（公財）マンション管理センターのホームページ等で公開されます。

対象となる方

「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（P21 参照）」に基づく届出をしている分譲マンションの管理組合

認定基準

管理組合の運営、経理、管理規約、長期修繕計画の作成および見直し等の計 17 項目

認定を受けるメリット

- 管理が良好なマンションとして、市場で高く評価される。
- 居住者等の管理に関する意識が向上する。
- （独）住宅金融支援機構の「フラット 3 5」や「マンション共用部分リフォーム融資」の借入金利が一定期間引き下がる。
- 令和 5 年 4 月 1 日から令和 7 年 3 月 31 日までの間で、長寿命化に資する大規模修繕工事（防水工事、外壁塗装等）を実施した築 20 年以上かつ 10 戸以上のマンションは、工事翌年度に課される固定資産税の額が 1/2 減額される（他にも要件あり）。

認定に関する支援制度

認定に関するアドバイスを「分譲マンション管理ドクター派遣制度（P24 参照）」を利用して受けることができます。

問合せ

住宅課 計画担当 ☎03-5608-6215（庁舎 9 階）

● 区公式ホームページ

