

すまいのしおり

2019

分譲マンション編



分譲マンション管理組合・居住者のみなさまへ

中野区

「すまいのしおり（分譲マンション編）」は、分譲マンションの管理組合活動の中でお困りの内容に関するご相談窓口などを中心にまとめました。広く区民のみなさまに活用していただき、分譲マンションの保全と住環境の向上にお役立ていただければ幸いです。

令和元年11月 中野区

内 容	頁
I 分譲マンションに関する相談機関等	
1 マンションの維持管理等に関する相談窓口	1
2 中野区の専門相談等	6
3 東京都における維持管理の支援制度等	7
II マンションの耐震化支援	
1 区の助成制度	10
2 その他の耐震化相談窓口	11
III マンションの建替え等支援	
1 建替え等支援の相談窓口	14
2 マンション建替え等円滑化法に基づく認可事務等	15
3 東京都におけるマンション建替え等支援制度	16
IV 分譲マンションの登録制度	
1 東京都におけるマンションの登録表示制度	17
2 マンションみらいネット	19
V 中野区のマンションへの取り組み	
1 分譲マンション管理組合への啓発など	20
2 良好な地域コミュニティの形成について	21
【参考】	
各種相談窓口関係団体一覧	23
その他各種窓口	25
分譲マンションに関する法令等	27

I 分譲マンションに関する相談機関等

分譲マンションの維持管理は、所有者や管理組合が主体となっていくことが基本です。しかし、分譲マンションの維持管理に当たっては、法律や技術的な専門知識が必要であることから、情報提供やアドバイスを行えるよう、各団体に相談窓口を設置しています。

相談窓口で全てが解決できる訳ではありませんが、基本的な考え方等について理解を深め、解決の糸口になることもあるので大いに活用して下さい。

相談の受付方法や受け付ける内容については、各団体に異なります。事前にできるだけ相談内容に関するデータを整理し、内容をまとめておくことが、より適切なアドバイスを受けることにつながります。

1 マンションの維持管理等に関する相談窓口

■ 中野区内にある相談窓口

特定非営利活動法人マンション管理支援協議会（マンションNPO）

マンションNPOは、建築士、弁護士、マンション管理士、理事経験者などが協力して作ったNPO（非営利）法人です。施行会社や販売会社とは利害関係を持たない第三者機関で、客観的かつ公正な立場で判断しながら、管理組合を支援します。

【相談内容】

- ・建物に関する事
 - ・設備に関する事
 - ・長期修繕計画に関する事
 - ・管理組合の運営に関する事
 - ・管理規約の問題
 - ・管理費に関する事
 - ・修繕積立金に関する事
- 等

【連絡先】 中野区本町 5-48-7-106

電話 03-5342-0378 e-mail cap@mansion.mlogi.com

【受付等】 月～金曜日 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

電話、またはホームページから入力フォーム（メール）への記入による相談受付。

■ 中野区外の相談窓口

分譲マンション総合相談窓口

分譲マンションの管理や建替え・改修等に関する相談、マンションの適正な管理の促進に関する条例の内容・管理状況届出制度に関する相談

【連絡先】 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

電話 03-6427-4900 FAX 03-6427-4901

e-mail mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp

URL <https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

公益財団法人マンション管理センター

(国が指定するマンション管理適正化推進センター)

①管理組合の運営・管理規約の内容などに関する相談

②長期修繕計画・計画修繕工事などの建物・設備の維持管理に関する相談

【連絡先】千代田区一ツ橋 2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル 7階

①電話 03-3222-1517 ②電話 03-3222-1519

【受付等】月～金曜日 9:30～17:00 (祝日、年末年始を除く。)

電話、窓口、メールによる相談〔窓口相談のみ予約制〕

特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会

(マンション管理組合の団体)

法律、建築・設備、管理組合運営の各相談に対し弁護士や一級建築士、専門担当理事ら専門家が応じます。

【連絡先】千代田区神田須田町 1-20 東京製麺会館 3階

電話 03-5256-1241 FAX 03-5256-1243

【受付等】月～金曜日 10:00～17:00 (祝日、年末年始、盆休みを除く。)

電話相談：15分程度・無料、ホームページから入力フォームへの記入による相談

一般社団法人東京都マンション管理士会

(マンション管理士の所属する団体)

マンション管理士が、マンション管理に関する相談に応じます。

【連絡先】千代田区岩本町 2-3-8 神田Nビル5階 電話 03-5829-9774

【受付等】月～金曜日 13:00～16:00 (祝日、年末年始を除く。)

電話相談のみ (30分程度まで、無料)

東京弁護士会

(弁護士の所属する団体)

「マンション管理相談窓口」を設置し、マンション管理に関する個別相談、マンション管理者等の紹介などに、マンション管理士の資格を併有する弁護士が応じます。

【連絡先】千代田区霞が関 1-1-3 弁護士会館6階 電話 03-3581-2223

【受付等】月～金曜日 9:30～16:00 (祝日、年末年始を除く)

電話にて受付後、弁護士が折り返し連絡します。(初回無料)

一般社団法人荻窪マンション管理士会

(マンション管理士の所属する団体)

長期修繕計画や大規模修繕工事・建替えなどに関して、管理組合をサポートします。

【連絡先】 杉並区天沼 3-34-42-205 電話/FAX 03-5397-0686

e-mail ogikubo.mankan@quartz.ocn.ne.jp

【受付等】 月～金曜日 10:00～17:00〔窓口相談は予約制〕電話、FAX、メール、ホームページから入力フォームへの記入による相談受付。(会員は相談無料特典あり)

■ マンション管理をめぐるトラブルに対する裁判外紛争解決手続 (ADR)

マンション紛争解決センター® (法務省認証第 157 号)

(マンション管理に関するトラブルについて、当事者の間に入り、裁判ではなく話し合いによる紛争解決を図る団体 (法務省認証))

【連絡先】 千代田区岩本町 2-3-8

神田Nビル5階 (一般社団法人日本マンション管理士会連合会)

電話 03-5839-2841 FAX 03-5825-4085

【受付等】 月～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:30 (祝日、年末年始を除く)

■ 管理業者に関する相談窓口

一般社団法人マンション管理業協会

(マンション管理業者の所属する団体)

管理業者との管理委託契約に関する相談に応じます。

【連絡先】 港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2 階 電話 03-6206-6621

【受付等】 月～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:30 (祝日、年末年始を除く。)

電話、FAX (03-3500-2722) のほか、窓口相談〔予約制〕があります。

■ 建築全般に関する相談窓口

一般社団法人東京都建築士事務所協会

(建築士事務所の所属する団体)

設計、施工、リフォームまで様々な相談について、相談員が面談にて相談に応じます。

【連絡先】 新宿区新宿 5-17-17 渡菱ビル 3 階 電話 03-3203-2601

【相談日】 水曜日 13:30～16:30〔予約制〕(1日2組、60分程度、無料)

【申込等】 9:00～12:00、13:00～17:00 (祝日、年末年始を除く。)

一般社団法人東京建築士会

(建築士の所属する団体)

建築に関する様々な問題について、相談委員(建築士)が面談にて相談に応じます。

【連絡先】中央区日本橋富沢町 11-1 富沢町 111 ビル 5 階

電話 03-3527-3100

【相談日】月曜日 13:00~16:30〔予約制〕(1日4組、30分程度、無料)

【申込等】10:00~17:00(祝日、年末年始を除く)

公益社団法人日本建築家協会 関東甲信越支部

(建築の設計・監理を行う建築家が所属する団体)

建築基準法などの法規制、設計や施工に関する相談、技術的な問題、工事費の問題などの相談に応じます。

【連絡先】渋谷区神宮前 2-3-18 JIA館 FAX 03-3408-8294

【受付等】窓口相談のみ〔メールまたはFAXによる予約制、50分、無料〕

※申込方法は、ホームページでご確認ください。

■ マンションのリフォームなどに関する相談窓口

一般社団法人マンションリフォーム推進協議会

(マンションリフォーム業者の所属する団体)

「マンションリフォームをお考えの方の為に無料相談窓口」を開設しています。

【連絡先】千代田区麴町 4-3-4 宮ビル8階 FAX 03-3265-4861

【受付等】FAXのみで24時間受付(ホームページから相談票を印刷、必要事項を記入のうえ送付)

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいるダイヤル)

(住まいについて様々な相談を行う団体)

【連絡先】電話 0570-016-100〔専門番号〕

(PHS、一部のIP電話は電話 03-3556-5147)

【受付等】月~金曜日 10:00~17:00(祝日、年末年始を除く。)電話相談のみ。

一般社団法人マンションリフォーム技術協会

(設計コンサルタント、工務会社、メーカーなどが所属する団体)

ホームページで、技術情報を提供

【連絡先】千代田区神田須田町 2-13-1 ノルン秋葉原ビル 2 階

電話 03-5289-8641 URL <http://marta.jp/> e-mail mansion@marta.jp

【受付等】月~金曜日(祝日、年末年始を除く。)問い合わせはメールにて受付

一般社団法人マンション計画修繕施工協会

(マンションリフォーム業者が所属する団体)

マンション計画修繕に必要な知識等を提供

【連絡先】港区西新橋 2-18-2 新橋 NKK ビル 2 階

電話 03-5777-2521 FAX 03-5777-2522

【受付等】月～金曜日 10:00～17:00 (祝日、年末年始を除く。)

■ 大規模修繕等の資金の融資に関する相談窓口

独立行政法人住宅金融支援機構

「マンション共用部分リフォーム融資」による資金の借入れ

【連絡先】文京区後楽 1-4-10

まちづくり業務部 マンション再生・再開発支援グループ

電話 03-5800-9366

【受付等】月～金曜日 9:00～17:00 (祝日、年末年始を除く。)

■ 住宅宿泊事業(民泊)に関する相談窓口

民泊制度コールセンター(観光庁)

(住宅宿泊事業法に関する制度や届出方法等の問い合わせ、民泊に係る苦情相談等)

【連絡先】電話 0570-041-389 ※全国共通ナビダイヤル(通話料は発信者負担)

【受付等】令和5年3月31日まで 9:00～22:00 ※毎日

一般社団法人東京都マンション管理士会 民泊ヘルプライン

(マンション管理士の所属する団体。管理組合を対象とした民泊関係電話相談窓口)

【連絡先】千代田区岩本町 2-3-8 神田 Nビル 5 階 電話 03-5829-9774

【受付等】月～金曜日 13:00～16:00 (祝日、年末年始を除く。)

※初回の相談は 1 回 30 分以内で無料

2 中野区の専門相談等

■ 区の専門相談

区役所1階専門相談室にて、専門の相談員による無料相談（30分以内）を面談で行っています。

- 利用方法：予約が必要です。ご予約は、相談日の一週間前（同じ曜日）の午前9時から、電話でのみ、先着順に受け付けます。（窓口での申込みはできません。）
※法律相談・不動産相談の予約受付は、電話が混み合う場合がありますので、ご承知おきください。
- 利用できる方：中野区民（在住者）
- 休業日：祝日・12月20日～1月10日
- 相談項目

項目	相談日	定員	相談内容
法律相談	毎週月曜日、水曜日 毎月第3日曜日 13:00～16:00 （休業日：令和元年度については要確認）	12人	土地や家屋、金銭貸借、遺産相続など日常生活の法律的事項に関する事
不動産相談	第1金曜日、第3・4火曜日 13:00～16:00	6人	不動産の売買や賃貸借、更新などに関する事
税務相談	第1火曜日 13:00～16:00	6人	相続税、贈与税、所得税、事業税などに関する事
登記相談	第2火曜日 13:00～16:00	6人	建物の表示登記、土地の分筆、測量、不動産や法人の登記手続きに関する事

【問合せ先】 区民生活課 区民相談係
電話 03-3228-8802

■ 分譲マンション専門相談（東京都）

東京都が実施する、弁護士または建築士による分譲マンション専門相談です。区を経由した申込みが必要です。各相談日程・申込み方法などは、区へお問い合わせください。

【問合せ先】 住宅課 住宅政策係
電話 03-3228-5581

3 東京都における維持管理の支援制度等

■ 各種ガイドブック ※東京都マンションポータルサイトから無料でダウンロードできます。

① マンション管理ガイドライン（¥450）

管理組合や分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士がそれぞれの役割や業務を行うに当たって実施することが望ましい事項を掲載しています

② マンション管理ガイドライン（管理組合編）のポイント（無償配布）

①のうち、管理組合編のポイントとなる事項をわかりやすくまとめました。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 住宅企画部 マンション課

電話 03-5320-5004

※ガイドブックは、東京都マンションポータルサイトから無料でダウンロードできるほか、下記の場所で購入することもできます。

都庁第一本庁舎3階北側 都民情報ルーム
電話 03-5388-2276 都庁開庁日 9:00~18:15



■ マンション改良工事助成制度

マンション共用部分を改良・修繕する場合に、（公財）マンション管理センターの債務保証を得て、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（P5参照）」を利用する管理組合に対し、機構の金利が1%（1%未満の場合は、当該金利）低利になるよう、最長10年間利子補給を行っています。

※パンフレット・申込書等は東京都マンションポータルから無料でダウンロードできます。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 住宅企画部 マンション課

電話 03-5320-5004

■ 東京都マンション管理アドバイザー制度

管理組合や区分所有者、賃貸マンション所有者に対し、建築士やマンション管理士などの専門家をアドバイザーとして派遣しています（有料）。「管理アドバイザー」は良好な維持管理への支援などの情報提供を行います。

【問合せ先】公益財団法人東京都 防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課
電話 03-5466-2103

■ 東京都スマートエネルギー都市の実現に向けた助成金

既存住宅における高断熱窓導入促進事業（申請期間：平成 29 年度から平成 31 年度）

都内にある既存住宅の窓を高断熱窓に改修する方（住宅の所有者又は管理組合等）に対し、その経費の一部を助成します。

【問合せ先】クール・ネット東京

（（公財）東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター）

新宿区西新宿 2-4-1 新宿NSビル10階

電話 03-5990-5066

■ 集合住宅における電気自動車充電設備の導入促進

① **集合住宅における充電設備等導入促進事業**（申請期間：平成 30 年度から令和 2 年度まで）

都内の集合住宅において、電気自動車等の充電設備を導入する方並びに充電設備と同時に太陽光発電システム及び蓄電池を導入する方に対し、その経費の一部を助成します。

【問合せ先】クール・ネット東京

（（公財）東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター）

新宿区西新宿 2-4-1 新宿NSビル10階 電話 03-5990-5068

URL <https://www.tokyo-co2down.jp/individual/subsidy/>

② **充電設備導入に係るマンションアドバイザー派遣**

東京都マンション管理アドバイザー制度を活用して、マンション管理士等の専門家を派遣し、集合住宅への充電設備（電気自動車）等の設置導入に向けた管理組合との合意形成等のアドバイスを行います。（無料）

【問合せ先】公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課
電話 03-5466-2103

* 令和元年 11 月 25 日以降は、移転に伴い電話番号が変更いたします。

移転後の電話番号は、当センターホームページにてご確認ください。

URL <http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

■ 東京都マンションポータルサイト

URL <http://www.mansion-tokyo.jp>

東京都では、マンションに関する情報を分かりやすく紹介するホームページ「東京都マンションポータルサイト」を開設しています。

掲載コンテンツ

- ①耐震化、建替え、改修等の支援制度の紹介
- ②相談窓口の紹介
- ③管理、耐震化、建替えに関する施策の情報発信
- ④法令や統計データ、ガイドライン、マニュアルなどの情報提供
- ⑤民泊に関する相談窓口案内

※東京都マンション管理士会による「民泊ヘルプライン」

電話番号：03-5829-9774

(月～金 13:00～16:00、祝日・年末年始を除く)

管理組合を対象とし、初回の相談は1回30分以内で無料。

■ 「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」の制定

分譲マンションは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」に直面しようとしています。東京都では、こうした状況を踏まえ、マンション関係者の責務などに関する条例を制定しました。(平成31年3月29日公布・一部施行)

条例の概要は、以下の通りです。

①責務の明確化

- ・管理組合は、マンションを適正に管理し、社会的機能(注)の向上に向けて取り組むよう務めます。
- ・区分所有者等は、その権限責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう務めます。

(注) 防災、防犯等における地域社会の形成、環境性能の向上などの社会的な貢献を果たすこと。

②管理状況届出制度の創設(令和2年4月届出開始)

昭和58年12月31日以前に新築された6戸以上のマンション(要届出マンション)の管理組合は、運営などの管理状況を届け出ることとなりました。

③管理状況に応じた助言・支援の実施

区市町村と連携し、関係事業者等の協力のもと、届け出によって把握した管理状況に応じて管理組合等に対する助言・支援などを行います。

【問合せ先】東京都 住宅政策本部 住宅企画部 マンション課

電話 03-5320-5004

II マンションの耐震化支援

1 区の助成制度

■ 非木造住宅耐震診断助成

昭和56年5月31日以前に建築された非木造住宅（緊急輸送道路等沿道建築物耐震診断助成に該当するものを除く。）の耐震診断に要する費用について、765万円を限度に助成します。（対象となる建築物には要件があります。詳しくはお問い合わせください。）

■ 緊急輸送道路等沿道建築物耐震診断助成

昭和56年5月31日以前に建築され、敷地が緊急輸送道路等（中野通り、大久保通り、早稲田通り（一部を除く）等）に接し、地震時に倒壊すると道路を半分以上塞いでしまう建築物に対し、耐震診断に要する費用について、765万円を限度に助成します。（対象となる建築物には要件があります。詳しくはお問い合わせください。）

■ 緊急輸送道路等沿道建築物耐震改修等助成

昭和56年5月31日以前に建築され、敷地が緊急輸送道路等（中野通り、大久保通り、早稲田通り（一部を除く）等）に接し、地震時に倒壊すると道路を半分以上塞いでしまう建築物に対し、補強設計は800万円を限度に、耐震補強・建替え・除却に要する費用は8,000万円を限度に助成します。（対象となる建築物には要件があります。詳しくはお問い合わせください。）

■ 特定緊急輸送道路沿道建築物耐震化助成

昭和56年5月31日以前に建築され、敷地が特定緊急輸送道路（目白通り・新青梅街道・環状七号線・青梅街道・早稲田通りの一部・環状六号線の一部（首都高出入口））に接し、地震時に倒壊すると道路を半分以上塞いでしまう建築物に対し、耐震化（補強設計・耐震補強・建替え・除却）に要する費用の一部を助成します。

実施前に、対象建築物の建築年度や延べ面積などを設計図書等で確認の上、事前相談してください。

【助成期限】

令和5年3月31日までに着手し、令和8年3月31日までに完了する事業

【問合せ先】 建築課 耐震化促進係

電話 03-3228-5576 FAX 03-3228-5471

2 その他の耐震化相談窓口

特定非営利活動法人耐震総合安全機構（JASO）

（耐震総合安全性に関する専門家の所属する団体）

マンションの耐震診断に関する相談に応じます。

【連絡先】文京区音羽 1-20-16 PAL 音羽ビル 7 階

電話 03-6912-0772 FAX 03-6912-0773

【受付等】10:00～17:00（土日祝日、年末年始を除く。）

相談日要確認 12:30～（土日祝日、年末年始を除く。）〔予約制〕

一般社団法人日本建築構造技術者協会（JSCA）

（建築構造の専門家の所属する団体）

既存建物の耐震診断・補強、補強判定、耐震設計内容について助言や提言を実施します。

【連絡先】渋谷区笹塚 1-30-3 ビラージュ笹塚Ⅲ 6 階

FAX03-3467-0460

e-mail sokushin@jsca-tokyo.net

【受付等】FAX 又はメールにて受付。原則面談による相談。〔予約制〕

一般社団法人建築設備技術者協会（JABMEE）

（建築設備技術者の所属する団体）

耐震改修の実施に当たり、設備技術に関する情報を提供

【連絡先】港区新橋 6-9-6 12 東洋海事ビル 7 階 電話 03-5408-0063

一般社団法人東京都建築士事務所協会

（建築士事務所の所属する団体）

ホームページで、耐震診断・改修を実施する建築士事務所を紹介

【連絡先】新宿区新宿 5-17-17 渡菱ビル 3 階 電話 03-3203-2601

一般社団法人東京建設業協会

（東京都内の建設業者の所属する団体）

ホームページで、耐震の簡易自己診断ができるほか、無料の相談窓口専用ダイヤルを設置しています。

【連絡先】中央区八丁堀 2-5-1 東京建設会館 5 階

電話 0120-80-5363（都内固定電話専用）

03-3552-5363（PHS・携帯電話専用）

【受付等】月～金曜日 9:00～12:00、13:00～17:00（祝日、年末年始を除く）

特定非営利活動法人建築技術支援協会（PSATS：サーツ）

（建築技術者や学識経験者の所属する団体）

大規模修繕に関わる技術的相談や費用見積の査定などのコンサルティング等相談に応じています。

【連絡先】文京区本郷 3-43-16 コア本郷ビル 7階

電話 03-5689-2911 FAX 03-5689-2912

e-mail m-soudan@psats.or.jp

【受付等】月～金曜日 10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

電話、FAX、ホームページから入力フォーム（メール）への記入による相談受付。

■ 大規模改修・耐震改修

マンション再生協議会

（地方公共団体やマンション再生に関連する団体、学識経験者等が所属する団体）

大規模改修・耐震改修・建替えの事例紹介、マンション担当行政窓口の紹介など

【連絡先】千代田区三番町 1 番地 5 石油健保ビル 2階

（公益社団法人全国市街地再開発協会内）

電話 03-6265-6617 e-mail m-saisei@uraja.or.jp

【受付等】月～金曜日 10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

電話、ホームページ内相談フォーム（メール）への記入による受付。

一般社団法人マンション管理業協会

（マンション管理業者の所属する団体）

「長期修繕計画に列挙・簡易耐震診断制度」や、建物診断等を実施しています。

【連絡先】港区虎ノ門 1-13-3 虎ノ門東洋共同ビル 2階 技術センター

電話 03-3500-2719

【受付等】月～金曜日 10:00～12:00、13:00～16:30（祝日、年末年始を除く。）

■ 耐震改修等の資金の融資に関する相談窓口

独立行政法人住宅金融支援機構（再掲）

「マンション共用部分リフォーム融資」による資金の借入れ

【連絡先】文京区後楽 1-4-10

まちづくり業務部マンション再生・再開発支援グループ

電話 03-5800-9366

【受付等】月～金曜日 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

■ 東京都の機関での相談窓口

公益財団法人東京都 防災・建築まちづくりセンター 耐震化総合相談窓口

耐震診断や耐震改修等技術的な相談、耐震診断・補強設計・耐震改修を行う建築士事務所等の紹介、耐震化に関わる融資・助成制度・優遇税制等の紹介、耐震化アドバイザーの派遣などに対応しています。

【連絡先】 電話 03-5778-2790（耐震相談専用）

e-mail taishin@tokyo-machidukuri.jp

【所在地】 渋谷区渋谷 2-17-5 シオノギ渋谷ビル 8 階 渋谷駅から徒歩 5 分

*令和元年 11 月 25 日以降は、所在地及び電話番号が変更いたします。

移転先所在地：新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2・3 階

移転後の電話番号は、当センターホームページにてご確認ください。

URL <http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

【受付】 電話または窓口にて受付

【相談時間等】 月・火・木・金曜日 9:00～17:00

水 9:00～19:00（受付は 18:00 まで）

第 1 土・第 3 日 9:00～17:00

【休業日】 上記以外の土・日曜日、祝日、年末年始 【相談料】 無料

Ⅲ マンションの建替え等支援

1 建替え等支援の相談窓口

■ マンションの建替え、マンションの敷地売却制度等に関する相談窓口

公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター（住まいるダイヤル）（再掲）

（住まいについて様々な相談を行う団体）

【連絡先】 電話 0570-016-100（PHS、一部のIP電話は 03-3556-5147）

【受付等】 電話相談のみ。月～金曜日 10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

マンション再生協議会（再掲）

（地方公共団体やマンション再生に関連する団体、学識経験者等が所属する団体）

大規模改修・耐震改修・建替えの事例紹介、マンション担当行政窓口の紹介などを行っています。

【連絡先】 千代田区三番町1番地5 石油健保ビル2階

（公益社団法人全国市街地再開発協会内）

電話 03-6265-6617 e-mail m-saisei@uraja.or.jp

【受付等】 月～金曜日 10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

電話、ホームページ内相談フォーム（メール）への記入による相談受付。

一般社団法人再開発コーディネーター協会

（再開発コーディネーター等の所属する団体）

マンション建替え及びマンション敷地売却の相談、講師の派遣、専門家の紹介などを行っています。

【連絡先】 港区芝2-3-3 芝二丁目大門ビルディング7階

電話 03-6400-0261 FAX 03-3454-3015

e-mail mansion@urca.or.jp

【受付等】（一社）再開発コーディネーター協会マンション建替相談室

月～金曜日 10:00～16:00（祝日、年末年始を除く。）

電話、FAX、e-mail、窓口による相談受付。〔窓口のみ予約制〕相談料:無料

■ マンションの建替え資金の融資に関する相談窓口

独立行政法人住宅金融支援機構

「まちづくり融資」による資金の借入れ

【連絡先】 文京区後楽1-4-10

まちづくり業務部マンション再生・再開発支援グループ

電話 03-5800-8104

【受付等】 月～金曜日 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

2 マンション建替え等円滑化法に基づく認可事務等

■ 中野区の相談窓口

● マンション建替え等事業に係る認可事務及び証明事務

建替組合設立認可や除却の必要性に関する認定、敷地売却事業に関する認可等、マンション建替え法に基づく認可等を行っています。事前相談も承っていますのでお問い合わせください。

【問合せ先】住宅課 住宅政策係

電話 03-3228-5581

■ 東京都の相談窓口

延床1万㎡以上のマンションについては東京都が相談窓口となる場合があります。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 住宅企画部 マンション課

電話 03-5320-5007

3 東京都におけるマンション建替え等支援制度

■ ガイドブック ※東京都マンションポータルサイトから無料でダウンロードできます。

マンション再生ガイドブック（無償配布）

マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説します。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 住宅企画部 マンション課
電話 03-5320-5007



■ 東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度

管理組合や賃貸マンション所有者に対し、建築士やマンション管理士などの専門家をアドバイザーとして派遣しています（有料）。「建替え・改修アドバイザー」は建替えか改修かの判断を進める際の簡易な検討の実施などの情報提供を行います。

【問合せ先】公益財団法人東京都 防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課
電話 03-5466-2103

*令和元年 11 月 25 日以降は、移転に伴い電話番号が変更いたします。
移転後の電話番号は、当センターホームページにてご確認ください。
URL <http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

■ マンション建替えに伴う仮住まい等の支援

マンション建替えにあたり仮住まいが必要な方に対して、都営住宅などの公的住宅の空室情報の提供や、住宅概要の紹介などの支援を行っています。

●公的住宅の空室情報の提供（かり☆すまいる）

UR都市機構及びJKK東京と連携し、多様な公的住宅や高齢者向け住宅に関する空室情報をとりまとめ、管理組合や建替組合に提供しています。詳しくはお問い合わせください。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 住宅企画部 マンション課
電話 03-5320-5007

IV 分譲マンションの登録制度

1 東京都におけるマンションの登録表示制度

■ 東京都優良マンション登録表示制度

建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保している分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、都民に情報提供する制度です。

●優良マンション登録物件一覧

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター ホームページ

URL http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/cgi-bin/m_search/search.cgi

東京都マンションポータルサイト ホームページ

URL <http://www.mansion-tokyo.jp/O5touroku-list.html>

●優良マンション登録表示制度の目的

認定・登録することにより、マンションの管理組合の方にとっては、管理の水準があきらかになり、管理に関する意識の向上が図られ、適切な維持管理につながります。

新築又は既存マンションを販売する方にとっては、広く情報が提供されることにより、購入者への窓口が広がります。

新築又は既存マンションを購入される方は、建築物の性能や管理状況がわかり、購入時の判断材料となります。

●対象マンション・申請者

①東京都内の新築及び既存マンション（※）のすべてが対象となります。

②申請者は、住宅供給事業者やマンション管理組合などです。

※新築マンションとは、新たに建設（築1年以内のもの）されたもので、まだ、人が住んだことのないものをいいます。また、既存マンションとは、新築以外のマンションをいいます。

●認定の登録有効期間

①新築マンションの建物の性能は、原則として12年間です。

②既存マンションの建物の性能については、原則として3年間です。

③管理面については、原則として新築・既存を問わず3年間となります。

●認定・登録されたマンションの情報

上記（公財）東京都防災・建築まちづくりセンターや東京都のホームページ等により広く都民に情報を提供します。

認定申請先

① 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター 建築性能課

〒150-8503 渋谷区渋谷 2-17-5 シオノギ渋谷ビル 8 階

電話 03-5466-2052 (直通)

* 令和元年 11 月 25 日以降は、移転に伴い電話番号が変更いたします。

移転後の電話番号は、当センターホームページにてご確認ください。

URL <http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/>

② ビューローベリタスジャパン株式会社 建築認証事業本部 住宅性能評価業務部

〒163-1517 新宿区西新宿 1-6-1 新宿エルタワー17 階

電話 03-5325-1236 FAX 03-5325-1237

URL <http://www.bvjc.com/>

■ 東京都マンション環境性能表示制度

購入希望者にマンションの環境性能に関する情報を提供することなどを目的とし、「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「太陽光発電・太陽熱」「建物の長寿命化」「みどり」の5項目の評価について、星印(★)の数で示したラベルを販売広告に掲載することを義務付けています。

【問合せ先】

(制度に関する一般的な事項)

「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク 電話 03-5320-7879

(その他に関する事項)

東京都環境局 地球環境エネルギー部 環境都市づくり課 電話 03-5388-3536

■ 東京防犯優良マンション・駐車場登録制度

空き巣や不法侵入などの侵入犯罪に対応することのできる防犯性能設計に配慮したマンション及び駐車場を推奨するため、認定・登録制度を設けている。

【問合せ先】公益財団法人東京防犯協会連合会(警視庁内) 電話 03-3581-0079

URL <http://www.toboren.sakura.ne.jp>

2 マンションみらいネット

■ マンションみらいネットとは

個々のマンション管理組合の運営状況等（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）を財団法人マンション管理センターのコンピュータに登録し、登録情報はインターネットを通じて随時閲覧できるようにするもので、以下の目的を持って構築されたシステムです。

● マンション管理のレベルアップを支援

マンション標準管理規約第32条第6号では「修繕等の履歴情報の整理及び管理等」が管理組合の業務として定められていますが、当システムでは大規模修繕工事の履歴が登録され、管理組合が必要なときに参照できるようにすることで、精度の高い長期修繕計画の策定や適切な修繕工事の実施を支援します。

また、マンション管理に活用できる数々の機能を管理組合に提供することにより管理水準の向上を支援します。

● マンション購入希望者に対するマンション管理情報の提供

「マンションは管理を買え」と常々言われている中で、当システムではマンションの管理情報をインターネットを通じて公開し、マンション購入希望者が多くのマンションの管理情報を容易に得られるようにすることで「管理を買う」ことを後押しします。

● 良好管理マンションに対する評価獲得の支援

マンションの管理状況の公開を通して、適正な管理を行っているマンションに対する市場での支持を高めると同時に、社会的にも評価されることを支援します。

【問合せ先】公益財団法人マンション管理センター（p2にセンターの詳細）

URL <http://www.mankan.or.jp/>

V 中野区のマンションへの取り組み

1 分譲マンション管理組合への啓発など

分譲マンションは、建物を区分所有しながら共同で居住することから、意思決定やルールの確立が難しく、また、利用形態の混在等、権利・利用関係も複雑であり、管理に関する問題が数多く発生しています。

今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増えていくものと見込まれることから、それらが適切な修繕がなされないまま放置されると、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、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。

分譲マンションは管理組合によって建物の資産価値の保全が図られるとともに、周辺住民に対しても良好な居住環境が確保されることが求められています。

今後、マンションの長期修繕計画に基づく修繕積立金の積立てや、耐震改修、老朽化するマンションの建替えの円滑化を図ることなどが、居住環境の向上や都市再生の観点からも重要です。

■ マンションに関するフォーラムなどの支援

分譲マンション管理組合役員や居住者等を対象に、管理組合の運営や大規模修繕、建替え問題など、管理組合が抱える様々な問題の解決に向けた管理組合の啓発と個別事例の相談を目的とした、様々な関係機関によるマンションのフォーラムなどを後援しています。詳しくは区ホームページをご覧ください。お問い合わせください。

■ マンション標準管理規約について

マンション標準管理規約は、管理組合がそれぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として国が作成、周知しているものです。

平成29年6月に「住宅宿泊事業法」が成立し、今後分譲マンションにおいても住宅宿泊事業、いわゆる民泊が実施され得ることとなりました。

分譲マンションにおける民泊のトラブルを防止するために、民泊を許容するか許容しないかをあらかじめ管理規約において明確化しておくことが望ましいという趣旨のもと、同年8月に標準管理規約が改正されました。この改正では民泊を許容する場合と許容しない場合の双方の規定例が示されています。

マンション標準管理規約は、マンションに関する法制度の改正や、マンションを取りまく情勢の変化に応じて随時見直しが行われています。詳しくは国土交通省または区のホームページをご覧ください。

【問合せ先】住宅課 住宅政策係
電話 03-3228-5581

【問合せ先】

- ① 中野区住生活の基本に関する条例について
住宅課住宅政策係 電話 03-3228-5581
- ② 中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例について
建築課建築行政係 電話 03-3228-5596
- ③ 町会・自治会の活動への参加について
地域活動推進課地域活動推進係 電話 03-3228-8921

【参考】

<各種相談窓口関係団体一覧>

1～14 ページの窓口をまとめた一覧表です。

※地方公共団体及び重複分は除きます。

団体名	相談手段	連絡先	電話	FAX	メール	窓口
維持管理等	マンションNPO	電話 03-5342-0378	○		○	
	分譲マンション総合相談窓口	電話 03-6427-4900 FAX 03-6427-4901	○		○	
	(公財) マンション管理センター	電話 03-3222-1517 管理 電話 03-3222-1519 修繕等	○			○
	(NPO) 日本住宅管理組合協議会	電話 03-5256-1241 FAX 03-5256-1243	○	○	○	○
	(一社) 東京都マンション管理士会	電話 03-5829-9774	○			
	東京弁護士会	電話 03-3581-2223	○			
	(一社) 荻窪マンション管理士会	電話/FAX 03-5397-0686	○	○	○	○
	マンション紛争解決センター	電話 03-5839-2841 FAX 03-5825-4085	○	○	○	
	(一社) マンション管理業協会	電話 03-6206-6621 FAX 03-3500-2722	○	○		○
	(一社) 東京都建築士事務所協会	電話 03-3203-2601				○
	(一社) 東京建築士会	電話 03-3527-3100				○
	(公社) 日本建築家協会関東甲信越支部	FAX 03-3408-8294				○
	(一社) マンションリフォーム推進協議会	FAX 03-3265-4861			○	
	住まいるダイヤル (公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター	電話 0570-016-100 (PHS、IP 電話 03-3556-5147)	○			
	(一社) マンションリフォーム技術協会	電話 03-5289-8641	○		○	
	(一社) マンション計画修繕施工協会	電話 03-5777-2521	○	○		
	(独) 住宅金融支援機構	電話 03-5800-9366	○			○
	民泊制度コールセンター (観光庁)	電話 0570-041-389	○			
(一社) 東京都マンション管理士会 民泊ヘルプライン	電話 03-5829-9774	○				

耐震化支援	(NPO) 耐震総合安全機構	電話 03-6912-0772	○			
	(一社) 日本建築構造技術者協会	FAX 03-3467-0460 (JSCA東京)				○
	(一社) 建築設備技術者協会	電話 03-5408-0063	○			
	(一社) 東京都建築士事務所協会	電話 03-3203-2601	○			
	(一社) 東京建設業協会	電話 0120-80-5363(都内固定電話) PHS, 携帯電話は 03-3552-5363	○		○	
	(NPO) 建築技術支援協会	電話 03-5689-2911	○	○	○	○
	(一社) マンション管理業協会	電話 03-3500-2179	○			
	(NPO) 住宅金融支援機構(再掲)	電話 03-5800-9366	○			
	(公財) 東京都 防災・建築まちづくりセンター 耐震化総合相談窓口	電話 03-5778-2790	○		○	○
建替え	(一社) 再開発コーディネーター協会	電話 03-6400-0261	○	○	○	○
	マンション再生協議会	電話 03-6265-6617	○	○	○	○
	(公財) 東京都 防災・建築まちづくりセンター まちづくり推進課	電話 03-5466-2103	○		○	
	(NPO) 住宅金融支援機構	電話 03-5800-8104	○			

<その他各種窓口>

■ 特殊建築物の定期調査について

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
建築防災部 建築防災課

電話 03-5466-2001

■ 昇降機（エレベーター）の定期検査について

一般社団法人東京都昇降機安全協議会

電話 03-6304-2225

■ 建築設備（換気・排煙・給排水）の定期検査について

一般財団法人日本建築設備・昇降機センター
定期報告部

電話 03-3591-2421

■ 飲み水の水質検査について

直結式給水方式で飲み水に異常がある場合

東京都水道局中野営業所（中野区中野 1-5-7）

電話 03-5925-2921
または
水道局お客様センター(23区)
電話 03-5326-1101

貯水槽式給水方式や井戸水などの施設で水質検査を実施したい場合

中野区保健所（中野区中野 2-17-4）

電話 03-3382-6663

■ 貯水槽の清掃について

公益社団法人全国建築物飲料水管理協会 東関東支部

電話 03-3502-9393

■ 給水管の防錆について

日本給水用防錆剤協会

電話 03-5812-4586

■ 給・排水管の洗浄について

総合設備メンテナンスセンター

電話 0120-850-195
または 03-3585-0195

一般社団法人全国管洗浄協会（主に排水）

電話 03-6432-4530

■ 水道管等の補修・工事について

東京都水道局中野営業所（中野区中野 1-5-7）

電話 03-5925-2921
または
水道局お客様センター(23区)
電話 03-5326-1101

■ 下水道管等の補修・工事について

東京都下水道局西部第一下水道事務所
（中野区新井 3-37-4）

電話 03-5343-6200

■ 電気設備の点検等について

東京電力（株）カスタマーセンター	電話 0120-995-005～6 または 03-6375-9786
------------------	---------------------------------------

■ ガス設備の点検等について

東京ガスお客様センター ※プロパンガスをご利用の方は、最寄りのプロパンガス 会社にお問い合わせください	電話 0570-002211 または 03-3344-9100
---	------------------------------------

■ 法制度や相談窓口に関する情報提供

<p>日本司法支援センター（法テラス） 法律上の紛争の内容に応じ、解決に役立つ法制度や適切な相談窓口に関する情報を無料で提供します。（通話料はかかります。）</p> <p>【連絡先・受付等】</p> <p>①法テラス・サポートダイヤル 電話 0570-078374（IP 電話からは 03-6745-5600） 月～金曜日 9:00～21:00、土曜日 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く）</p> <p>②電子メール受付 URL http://www.houterasu.or.jp/ （利用規約をお読みいただき問合せフォームへ進んでください。） 受付時間は 24 時間（問合せフォームへの記入） ※対応営業日は平日</p>

＜分譲マンションに関する法令等＞

- 1 建物の区分所有等に関する法律
- 2 建物の区分所有等に関する法律施行規則
- 3 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法
- 4 マンションの建替え等の円滑化に関する法律
- 5 マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令
- 6 マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行規則
- 7 マンション管理適正化指針
- 8 マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 9 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令
- 10 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則
- 11 マンションの管理委託契約に関する標準管理委託契約書について
- 12 マンション標準管理規約
- 13 建築物の耐震改修の促進に関する法律
- 14 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

公益財団法人マンション管理センターのホームページでは、上記法令内容を含め、マンションの維持管理、耐震化、建替え等についてのQ&Aを掲載しています。

（「よくある相談」）

すまいのしおり 分譲マンション編

2019年度版
令和元（2019）年11月発行

編集・発行

中野区都市基盤部住宅課住宅政策係

住所：中野区中野4-8-1

電話：（3228）5581

住宅課メールアドレス

jutaku@city.tokyo-nakano.lg.jp