すまいのしおり

２０２４

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７年３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　東京都における支援制度等	８
Ⅱ　マンションの耐震化支援	
１　区の助成制度	１３
２　その他の耐震化相談窓口	１４
Ⅲ　マンションの建替え等	
１　建替え等支援の相談窓口	１８
２　マンション建替え等円滑化法に基づく認可事務等	１９
３　東京都における支援制度	１９
Ⅳ　分譲マンションの登録制度等	
１　東京都における支援制度等	２１
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	２２
２　マンション管理計画認定制度について	２３
３　中高層マンションの防災マニュアル	２３
４　良好な地域コミュニティの形成について	２４
【参考】	
分譲マンションに関する法令等	２５
その他各種窓口	２６

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行うことが基本です。しかし、維持管理に当たっては、法律の知識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うため、各団体で相談窓口を設置しています。

相談窓口で全てを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、解決の糸口となることもございますので大いにご活用ください。

相談の受付方法や受け付ける内容については、各団体で異なります。できるだけ事前に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られ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】

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

【連絡先】中野区本町 5-48-7-106
電話：03-5342-0378　FAX：03-5342-0376
e-mail：cap@mansion.mlcgi.com　URL：www.mansion.mlcgi.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

東京都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説明を行います。

【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
〒160-8353　新宿区西新宿 7-7-30　小田急西新宿 O-PLACE
電話：03-6427-4900（専用電話）
e-mail：mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp
URL：https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/
※リモートでの相談を希望する場合は、事前に御相談ください。

【相談時間】月～金曜日、第１土曜日及び第３日曜日
9:00～17:00（水曜日は 19:00 まで ※受付は 18:00 まで）

【相談料】無料

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
電話：①の相談：03-3222-1517　②の相談：03-3222-1519

【受付等】月～金曜日　9:30～17:00（祝日、年末年始を除く。）
※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対応します。

【連絡先】千代田区神田須田町 1-26-2　松浦ビル６階
電話：03-5256-1241　FAX：03-5256-1243

【受付等】月～金曜日　10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）
電話相談は 10 分程度まで無料
面談相談は１時間まで 5000 円（会員は無料）（予約制）

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）

マンションの管理に関する相談、マンション管理士の紹介に関する相談などに対応します。

【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　10:00～12:00、13:00～16:00（祝日、年末年始を除く。）

電話相談のみ（30 分程度、相談無料、通話料金がかかります。）

東京弁護士会マンション管理相談窓口

（東京弁護士会の運営する相談窓口）

マンション管理に関する個別相談、外部管理者（第三者管理者）の紹介などを行います。初回の相談から、マンション管理士等の専門資格を併有する弁護士が対応します。

【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

URL:https://www.toben.or.jp/bengoshi/center/madoguchi/apartment.html

【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。（初回相談 30 分無料）

■ 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】文京区春日 2-13-1　芳文堂ビル 4 階

（一般社団法人日本マンション管理士会連合会）

電話：03-5801-0869　FAX：03-5801-0844

e-mail：adr-info@nikkanren.org

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

■ マンション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を受け付けています。

【連絡先】港区虎ノ門 1-13-3　虎ノ門東洋共同ビル 2 階

電話：050-3733-8982

URL：http://www.kanrikyo.or.jp

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

■ マンション管理業者や管理業務主任者の登録・監督窓口

国土交通省　関東地方整備局　建政部　建設産業第二課

（マンション管理業者の登録業務、指導・監督に関すること、マンション管理業務主任者の登録業務、指導・監督業務）

【連絡先】さいたま市中央区新都心 2-1　さいたま新都心合同庁舎二号館

電話：048-601-3151（代）

■ 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）

【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組まで）（祝日、年末年始を除く。）

※受付方法は、ホームページ等でご確認ください。

一般社団法人東京建築士会

（建築士の所属する団体）

【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

【受付等】月曜日　13:00～16:00（祝日、年末年始を除く）

※受付方法は、必ず事前にホームページ又は電話でご確認ください。

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）

【連絡先】渋谷区神宮前 2-3-18　JIA 館

e-mail：soudan@jia.or.jp

URL：https://www.jia-kanto.org/soudan/

【受付等】ホームページを確認し、申込フォーム等よりお申込みください。

■ マンションのリフォーム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）

（住宅について様々な相談を行う団体）

【連絡先】電話：0570-016-100〔ナビダイヤル〕
（または 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）
マンションの共用部分/専有部分の技術情報を提供しています。

【連絡先】千代田区麹町 4-3-4　宮ビル8階
電話：03-3265-4899　FAX：03-3265-4861

【受付等】電話（10:00～17:00）または FAX(HP に無料相談票あり)にて受付

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、工事会社、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しています。

【連絡先】千代田区神田岩本町４番地　長谷川ビル３階
電話：03-5289-8641　URL：https://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しています。

【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
マンション・まちづくり支援部　マンション・まちづくり融資グループ
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。）

２　中野区の専門相談等

■ 区の専門相談

区民のみなさまが日常生活を送る上で生じる様々な問題や悩みごとを解決するきっかけとしていただくため、専門相談員による各種の専門相談を行っています。

ご相談は無料で、秘密を厳守しますので、お気軽にご利用ください。

- 無 料 相 談　：　区役所４階専門相談室にて、専門の相談員による無料相談（25 分以内）を面談で行っています。
- 相談実施時間　：　各相談日の午後１時～4 時、相談時間は 25 分以内です。
- 利用できる方　：　中野区民（在住者）
- 休 業 日　　：　祝日・休日・年末年始（12 月 20 日～翌年１月 10 日）
- 相談名及び内容

相 談 名	相　談　日	定員	相　談　内　容
法 律 相 談	① 毎週月曜日・水曜日 （第３日曜日の翌日の月曜日は、実施しません） 午後１時～4 時	１２ 人	相続や、土地・建物、金銭貸借など日常生活における法律問題に関する相談を**弁護士**がお受けします。
	② 毎月第３日曜日 午後１時～4 時		
不動産相談	毎月第１金曜日と第3、４火曜日 午後１時～4 時	６人	不動産の売買や賃貸借、更新などに関する相談を**宅地建物取引士**がお受けします。
税 務 相 談	毎月第１火曜日 午後１時～4 時	６人	相続税、贈与税、所得税、事業税などに関する相談を**税理士**がお受けします。
登記・境界相談	毎月第２火曜日 午後１時～4 時	６人	不動産の相続、売買、贈与などの各種登記手続きに関する相談を**司法書士**がお受けします。 建物の新築・取壊し、土地の境界などの調査測量に関する相談を**土地家屋調査士**がお受けします。
相続登記手続相談	毎月第４木曜日 午後１時～4 時	１２ 人	不動産の相続登記手続きに関する相談を**司法書士**がお受けします。

●利 用 方 法：電話での予約が必要です。先着順に受け付けます。
（窓口での申込みはできません） （０３（３２２８）８８０２（区民相談係））

（１）法律相談①、不動産相談、税務相談、登記・境界相談、相続登記手続相談は、
相談日一週間前の同一曜日の午前９時から受け付けます。

（２）法律相談②は、前週の月曜日の午前９時から受け付けます。

※受付開始日が祝日・休日の場合は、その翌日（平日）の午前９時から受け付けます。

※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。

★詳しくは、中野区ホームページの「専門相談」、「法律相談」をご覧ください。

お問い合わせ先：区民サービス課　区民相談係
電話：０３（３２２８）８８０２　ＦＡＸ：０３（３２２８）５４５６

■ 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：03-3228-5564

３　東京都における支援制度等

■ **各種ガイドブック**　**※①②共に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ブック（¥717(税込)）

「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」の詳細な解説や管理組合及び区分所有者等が取り組むべき事項、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者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マンションの管理のポイント（無償配布）

「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」のポイントを解説したものです。管理組合及び区分所有者等の皆様が、マンションの管理を行うに当たって取り組むべき事項を紹介しています。

【問合せ先】

内容について…東京都住宅政策本部　民間住宅部 マンション課

電話：03-5320-5004

購入について…都庁第一本庁舎３階南側　都民情報ルーム

電話：03-5388-2276

■ **マンション改良工事助成制度**

マンションの共用部分を修繕する場合に、（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 20 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　民間住宅部 マンション課

電話：03-5320-7532

■「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」に基づく管理状況届出制度

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。（令和２年４月１日施行）

この条例では、要届出マンションの管理組合に、管理状況について届け出ていただく「管理状況届出制度」を創設しました。管理状況に応じて、助言や専門家の派遣などの支援を実施していきます。

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。また、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

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の届出を５年ごとに行う必要があります。「記入の手引き」等、届出に関する詳細は、前項の東京都マンションポータルサイトに掲載しています。

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。

届出が受理された管理組合は、その管理状況に応じて、管理や建替え・改修について、マンション管理士などの専門家による講義や個別的な相談に対するアドバイスを無料で受けることができます。

●届出が受理された要届出マンション：１回まで無料

●届出が受理されたマンションのうち、
管理不全の兆候があるマンション　：５回まで無料

【問合せ先】

・条例に関するお問い合わせ
東京都 住宅政策本部 マンション課　電話：03-5320-5004

・管理状況届出制度に関するお問い合わせ
分譲マンション総合相談窓口　電話：03-6427-4900

・マンションアドバイザー無料派遣に関するお問い合わせ
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：03-5989-1453

■ 東京都マンション管理アドバイザー制度

■ 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）。「管理アドバイザー」は良好な維持管理への支援を、「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：03-5989-1453
URL：https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/

※パンフレット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ます。

なお、マンションの管理状況届出制度の届出を行った分譲マンション管理組合は、無料でご利用いただける場合があります。詳しくは、上記問合せ先にご連絡ください。

■ 社会的機能向上支援事業

① 分譲マンションへの支援

認知症対応や防災力向上に関する講習を受講したマンション管理士が派遣を希望する管理組合に対し、実践的なノウハウの習得や手続を支援するとともに、円滑な合意形成に向けたアドバイス等を無料で行います。

【問合せ先】一般社団法人東京都マンション管理士会
電話：03-5829-9130
URL：https://www.kanrisi.org/page-1986/

② 賃貸マンションへの支援【令和６年度～】

防災対策に取り組む賃貸マンション所有者や賃貸管理会社を支援するため、マンションの防災対策に係る実践的な指導及び助言を行う専門家を無料で派遣します。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
電話：03-5320-5004

■省エネ・再エネアドバイザー派遣

マンションの省エネルギー化等をより一層進めるため、マンションの管理組合等に対し、省エネ・再エネに関するアドバイスや提案を行うアドバイザーを派遣します。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
電話：03-5320-4913

なお、コース①(現地調査)とコース②(提案書作成)を同時に申し込んだ場合は、無料でご利用いただけます。詳しくは、上記問合わせ先にご連絡ください。

■ 東京都既存マンション省エネ・再エネ促進事業

マンションの省エネ・再エネの初期費用と効果が分かる検討に補助※を行います。

※補助率 100% 補助上限額以内であれば費用負担は有りません。

専門家に検討を委託する費用の補助であり、実際の改修や機器導入への補助ではありません。

【申請書提出先・問合せ先】クール・ネット東京省エネ推進チーム

((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)

電話：03-5990-5343

URL：https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/mansion_keikaku

【マンション省エネ・再エネ相談、専門家の紹介】　(一社)東京都建築士事務所協会

省エネ改修・再エネ導入の具体的な相談及び検討を委託できる専門家を紹介しています。

以下のホームページの相談申込フォームから申込みください。

URL：https://www.taaf.or.jp/consult2/index.html

【制度に関する問合せ先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

電話：03-5320-5007

URL：https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/sokusin-jigyo.html

■集合住宅における電気自動車充電設備の導入促進

①充電設備等導入促進事業

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 17 階

電話：03-5990-5159

URL：https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/res-evcharge

②充電設備導入に係るマンションアドバイザー派遣

マンションへの充電設備（電気自動車用）等の設置について、マンション管理の専門家が、管理組合等に直接訪問し、アドバイスを行うことで、マンションへの充電設備導入を支援します。（無料）

【問合せ先】

東京都環境局　気候変動対策部　家庭エネルギー対策課

電話：03-5388-3709

URL：https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/

vehicle/sgw/promotion/charger.html

■ 既存住宅の省エネルギー性能等の向上促進

①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

高断熱の窓・ドアへの改修や、蓄電池、V2H、エコキュート/ハイブリット給湯器及び太陽光発電設備の設置に対し、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 17 階

電話：03-5990-5066（断熱改修）、03-6258-1510（蓄電池）、
03-5990-5217（太陽光）、03-5990-5086（ｴｺｷｭｰﾄ/ﾊｲﾌﾞﾘｯﾄ給湯器）、
050-3155-5646（V2H）

URL：https://www.tokyo-co2down.jp/subsidy/adiabatic_solor

②東京都既存住宅省エネ改修促進事業

省エネ診断、省エネ設計に対して、補助を実施します。

【問合せ先】

東京都住宅政策本部 民間住宅部 計画課

電話：03-5320-5459

URL：https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/
juutaku_seisaku/shouene.html

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。）

■　非木造住宅耐震改修等助成

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に該当するものを除く）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。（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、千川通り等）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、千川通り等）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。（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。）

【助成期限】令和８年３月３１日までに着手する事業

■　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・首都高速中央環状線の一部（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。（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。）

【助成期限】令和８年３月３１日までに着手する事業

【問合せ先】建築課 耐震化促進係

電話：03-3228-5576　ＦＡＸ：03-3228-5668

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）

マンションの耐震問題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

e-mail：info@jaso.jp

【受付等】平日 10:00～17:00（土日祝日、年末年始を除く。）

電話、FAX、e-mail にて受付。相談日は予約制。

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必要な助言や提言を実施します。

【連絡先】JSCA 東京　耐震診断相談窓口

荒川区西日暮里 5-10-13　三共グレースビル６階

FAX：03-6673-6536

e-mail：taishin@jsca-tokyo.net

【受付等】FAX 又はメールにて受付。

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）

耐震改修の実施にあたり、設備技術に関する情報を提供します。

【連絡先】港区赤坂 2-21-3 レドンドビル５階

e-mail：info@jabmee.or.jp

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しています。

【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、耐震に関する簡易自己診断ができるほか、耐震化の相談及び工事を実施する建設業者を掲載しています。

【連絡先】中央区八丁堀 2-5-1　東京建設会館５階

電話：03-3552-5656

URL：www.token.or.jp/taishin

【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）

【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、e-mail、FAX にて相談受付。

一般社団法人東京建築士会

（建築士の所属する団体）

【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

【受付等】月曜日　13:00～16:00（祝日、年末年始を除く。）

受付方法は、必ず事前にホームページ又は電話で確認ください。

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）

【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】電話相談のみ、月～金曜日 13:00～16:00（祝日、年末年始を除く。）

■ 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、耐震改修の事例紹介、マンション担当行政窓口の紹介などを行います。

【連絡先】港区新橋６－１４－５　SW 新橋ビル３階
（公益社団法人全国市街地再開発協会内）
電話：03-6809-2649
FAX：03-6809-2576
e-mail：m-saisei@uraja.or.jp　URL：http://m-saisei.info/

【受付等】月～金曜日　10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）
電話、FAX、ホームページ内相談フォーム

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）

大規模改修、建物診断等について

【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
URL：https://www.kanrikyo.or.jp

【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

「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
マンション・まちづくり支援部マンション・まちづくり融資グループ
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。）

■ 東京都における相談窓口

東京都都市整備局　市街地建築部 建築企画課

耐震改修工事の工法・事例の紹介、耐震マークの交付、緊急輸送道路沿道の建築物の耐震化に関すること。

【連絡先】新宿区西新宿２-８-１　都庁第二本庁舎３階南側
電話：03-5388-3362

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：03-5989-1470（耐震相談専用）
e-mail：taishin@tokyo-machidukuri.jp
URL：https://www.tokyo-machidukuri.or.jp
【所在地】新宿区西新宿 7-7-30　小田急西新宿 O-PLACE 2 階・3 階
【受　付】電話または窓口による受付
【相談時間等】9:00～17:00（水曜日は 19：00 まで（受付は 18:00 まで））
【相談料】無料

■ 東京都における支援制度等

命を守るためのピロティ階等緊急対策事業

旧耐震基準で建てられたマンションで、すぐには耐震化に取り組めないマンションのうち、倒壊等の危険性が高いピロティ階等を有するものに対して、補強に取り組む費用の一部を補助します。

マンション耐震化推進サポート事業

マンションの耐震化を一層促進するため、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に基づく管理状況届出により把握した各マンションの状況に応じ、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成を支援します。

【問合せ先】
東京都住宅政策本部　民間住宅部　マンション課
電話：03-5320-4944

パンフレット

マンションの耐震化のすすめ（無償配布）

マンションの耐震化に関する基本的な事項を取りまとめたパンフレットです。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
電話：03-5320-4944
※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。

Ⅲ　マンションの建替え等

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）

（住宅について様々な相談を行う団体）

【連絡先】電話：0570-016-100（ナビダイヤル）

（または 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

（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）

マンション建替え、大規模改修の事例紹介、マンション担当行政窓口の紹介などを行います。

【連絡先】港区新橋６－１４－５　SW 新橋ビル３階

（公益社団法人全国市街地再開発協会内）

電話：03-6809-2649　FAX：03-6849-2576

e-mail：m-saisei@uraja.or.jp　URL：https://m-saisei.info/

【受付等】月～金曜日　10:00～17:00（祝日、年末年始を除く。）

電話、FAX、ホームページ内相談フォーム

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）

マンション建替え等の進め方などの初期相談、講師の派遣、専門家（URCA マンション建替えアドバイザー）による対面相談などを行っています。

【連絡先】港区芝 2-3-3　JRE 芝二丁目大門ビル７階

電話：03-6400-0262　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 にて受付。

■ 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
マンション・まちづくり支援部マンション・まちづくり融資グループ
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：03-3228-5564

■ 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 民間住宅部 マンション課
電話：03-5320-4941

3　東京都における支援制度

■ 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 民間住宅部 マンション課
電話：03-5320-4941

■ 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。

※「マンション管理状況届出制度」による届出が受理された要届出マンションの管理組合は、その管理状況に応じて、管理や建替え・改修について、マンション管理士などの専門家による講義や個別的な相談に対するアドバイスを無料で受けることができます。

【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：03-5989-1453

■ 都営住宅等による仮住居の提供

①仮住居の提供

マンション建替法に基づくマンション建替事業期間中の仮住居として、一定の条件の下、都営住宅を提供しています。

②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、分譲マンションの建替えに伴う仮住まいを探している管理組合・建替組合に対し、その求めに応じて、UR 賃貸住宅、JKK 賃貸住宅、都民住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの空室情報を提供しています。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
電話：03-5320-4941

Ⅳ　分譲マンションの登録制度等

１　東京都における支援制度等（マンションの品質・性能に関する制度）

■　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等の広告に掲載することを義務付けています。

【問合せ先】

（表示届出書の作成・提出に関すること）「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク
電話：03-5320-7879

（制度に関すること）東京都環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課
電話：03-5320-7937

■　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ます。

【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：https://www.toboren.sakura.ne.jp

■ 東京とどまるマンション情報登録・閲覧制度、普及促進事業

東京都では、災害による停電時でも、自宅での生活を継続しやすいマンションを「東京とどまるマンション」として登録・公表し、普及を図っています。

また、登録マンションを対象に、発電機や簡易トイレ、エレベーターに設置する防災キャビネットなどの防災備蓄資器材の購入への補助を実施しています。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
電話：（登録申請）03-5320-7532　（補助事業）03-5320-5007

■ 東京こどもすくすく住宅

居住者の安全性や家事のしやすさなどに配慮された住宅で、かつ、子育てを支援する施設やサービスの提供など、子育てしやすい環境づくりのための取組を行っている優良な住宅を東京都が認定する制度です。

認定を受けた住宅の整備費の一部が補助金の対象となるなどのメリットがあります。

【問合せ先】東京都住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課
電話：03-5320-5011、03-5320-4907

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セミナーなどの支援

区内の分譲マンション管理組合や区分所有者等を対象に、管理組合の運営や大規模修繕、建替えに関する問題など、管理組合が抱える様々な問題の解決に向けて、専門家による講演や個別事例の相談などを行うマンションのセミナーなどを実施しています。

詳しくは区ホームページをご覧ください。

■ 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

２　マンション管理計画認定制度について

マンション管理計画認定制度とは、マンションの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区から認定を受けることができる制度です。「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、中野区では令和5年8月1日から本制度を開始しました。

認定を受けることで、以下のメリットが期待されます。

・適正に管理されたマンションとして、市場において評価されることが期待出来ます。
・住宅金融支援機構の「フラット35」「マンション共用部分リフォーム融資」を利用する場合、一部期間において一部金利が引き下げられます。
・住宅金融支援機構「マンションすまい・る債」を購入する場合、利率が上乗せされます。
・一定の要件を満たす認定マンションが令和5年4月1日～令和９年3月31日までの間に長寿命化に資する大規模修繕工事を完了させた場合、工事完了日の翌年の固定資産税が一定額減額されます。

●対　象：中野区内の既存の分譲マンション
●申請者：マンションの管理組合の管理者等

認定にあたって、「管理組合の運営」「管理規約」「管理組合の経理」「長期修繕計画の作成及び見直し等」「その他」に関する基準が設けられています。詳しくは区のホームページをご覧ください。

申請をご希望の場合、事前に中野区までご相談ください。

【問合せ先】住宅課 住宅政策係
電話：03-3228-5564

３　中高層マンションの防災マニュアル

マンションをはじめとした、集合住宅居住者向けの防災マニュアルとして「中高層マンションの防災マニュアル」を作成しております。大地震を想定して、在宅避難の重要性や日頃の備えを中心としたマンションの防災についてまとめました。

2024 年３月より区役所で配布しています。また、区のホームページからも確認できます。是非ご覧ください。

【問合せ先】防災危機管理課　地域防災係
電話：03-3228-8930

４　良好な地域コミュニティの形成について

中野区では平成２３年９月に「中野区住生活の基本に関する条例」及び「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」を施行しました。

「中野区住生活の基本に関する条例」
（良好な地域コミュニティの形成）
第17条　区、住宅関連事業者等は、集合住宅の建設及び管理に当たり、安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、当該集合住宅の居住者の町会又は自治会への加入を促進するよう努めなければならない。

「中野区集合住宅の建築及び管理に関する条例」
（町会等への加入促進に関する情報提供）
第 17 条　建築主等は、集合住宅に入居する者に対して、当該集合住宅が存する地域の町会又は自治会への加入の促進に関する情報提供を行うように努めなければならない。

日頃から安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、町会・自治会の活動への参加をお願いいたします。

●中野区のホームページでみなさんのお住まいの地域の町会・自治会が調べられます。

町会・自治会加入促進リーフレット　　HP はこちら

【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：03-3228-5564

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

建築課建築審査係（意匠）　　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自治推進係　　電話：03-3228-8921

＜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。

URL：https://www.mankan.or.jp/06_consult/consult.html

（「基本的な事項に関する相談事例（Q＆A）」）

＜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：03-5989-1929

■　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 ナビダイヤル： 0570-091-100

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 医薬環境衛生係（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：03-3288-2335

■　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 携帯,PHS：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 ナビダイヤル： 0570-091-100

■　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：0120-995-007 または 03-6375-9803

■　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：03-6838-9020

■法制度や相談窓口に関する情報提供

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。（通話料がかかります。）

【連絡先・受付等】

① 法テラス・サポートダイヤル

電話：0570-078374（おなやみなし）（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）

② 電子メール受付

URL：https://www.houterasu.or.jp/cgi-bin/formmail/formmail.cgi?d=toiawase

（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（問合せフォームからの送信）　※対応営業日は平日

すまいのしおり　分譲マンション編

２０２４年度版

令和７（２０２５）年３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４－１１－１９