

板橋区
マンション管理
ガイドブック
2023.7



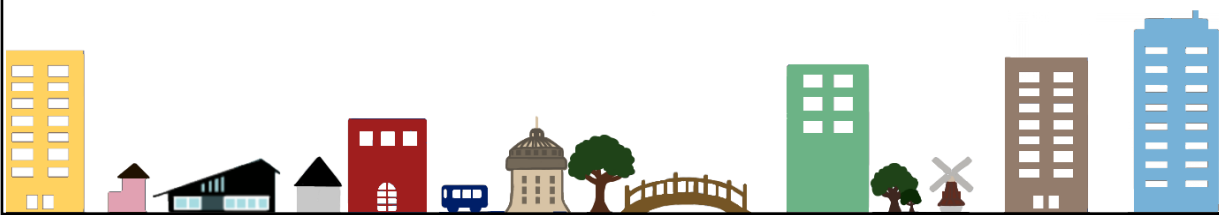
ITABASHI CITY CONDOMINIUM
MANAGEMENT GUIDE BOOK

はじめに

本ガイドブックは、マンション管理組合、区分所有者等、居住者の皆さまの悩みを解決する糸口を少しでも多く提供できたらと思い作成いたしました。

ぜひ、この「板橋区マンション管理ガイドブック」をご活用いただき、良きマンションライフをお送りください。

※2022年4月に発行されたガイドブックをお持ちの場合は、問合せの電話番号、担当部署名等が変更されておりますので、ご相談なされる際はご注意ください。



目次

1. 板橋区が行っている適正管理支援事業・・・P1～P4

- ・分譲マンション管理アドバイザー派遣事業・・・P1
- ・マンション管理セミナー・・・P3
- ・マンション居住者交流会・・・P3
- ・無料個別相談会・・・P4
- ・マンションなんでも個別相談・・・P4
- ・新任理事のためのマンション管理基礎講習会・・・P4

2. 認定制度・・・P5～P8

- ・板橋区マンション管理計画認定制度・・・P5
- ・いたばし適正管理推進マンション認定事業・・・P7

3. マンション管理について・・・P9～P13

- ・マンション管理アドバイザー制度（都）・・・P9
- ・板橋区マンション管理士会・・・P10
- ・一般社団法人東京都マンション管理士会 板橋支部・・・P10
- ・板橋マンション管理組合ネットワーク・・・P10
- ・東京都分譲マンション専門相談・・・P11
- ・一般社団法人マンション管理業協会・・・P11
- ・分譲マンション総合相談窓口・・・P11
- ・東京弁護士会・・・P12
- ・公益財団法人マンション管理センター・・・P13
- ・住まいるダイヤル・・・P13

4. マンションの改修について・・・P14～P16

- ・がけ・よう壁改修専門家派遣制度・・・P14
- ・一般社団法人マンションリフォーム推進協議会・・・P14
- ・大規模修繕に関する相談・・・P14
- ・マンション共用部分リフォーム融資・・・P15

- ・マンションすまい・る債・・・・・・・・・・・・・・・・・・P16
- ・マンションライフサイクルシミュレーション・・・・・・・・・・P16

5. マンションの耐震化について・・・・・・・・・・P17～P18

- ・耐震化アドバイザー派遣・・・・・・・・・・・・・・・・P17
- ・耐震化総合相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・P18
- ・一般社団法人東京建設業協会・・・・・・・・・・P18
- ・一般社団法人東京都建築士事務所協会・・・・・・・・P18

6. マンションの建替えについて・・・・・・・・・・P19～P21

- ・マンション建替え・改修アドバイザー制度・・・・・・・・P19
- ・一般社団法人再開発コーディネーター協会・・・・・・・・P20
- ・東京都住宅供給公社住宅総合企画部事業開発課(JKK)・・P20
- ・仮住まい等が可能な公的住宅の情報提供・・・・・・・・P21
- ・仮移転住宅相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・P21

7. 助成について・・・・・・・・・・P22～P25

- ・ブロック塀等の撤去工事及び新設工事助成・・・・・・・・P22
- ・がけ・よう壁安全対策工事助成・・・・・・・・・・P22
- ・充電設備等導入促進事業・・・・・・・・・・・・・・・・P23
- ・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・P23
- ・耐震に関する助成制度・・・・・・・・・・・・・・・・P24
- ・マンション改良工事助成制度・・・・・・・・・・P25

8. その他・・・・・・・・・・P26

- ・東京都優良マンション登録表示制度・・・・・・・・P26
- ・東京都マンション環境性能表示制度・・・・・・・・P26
- ・東京防犯優良マンション駐車場登録制度・・・・・・・・P26

9. 問合せ一覧・・・・・・・・・・P27

1. 板橋区が行っている適正管理支援事業

分譲マンション管理アドバイザー派遣事業(区制度)

問合せ先 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)

☎03-3579-2730



ホームページ

☆こんな時にご利用ください☆

管理規約の改正についてのアドバイスが欲しい

管理費や修繕積立金のことについて相談したい

理事会の運営の仕方について聞きたい

ご利用手順

1. 上記問合せ先に電話又は窓口にてご相談ください。
2. ご相談内容に応じて適切なアドバイザーを派遣するため、電話等でご相談いただいた後、日程調整をさせていただき、区の職員がマンションへ直接ご相談を伺いに参ります。
3. 派遣が必要であると判断した場合、下記専門家を派遣します。

対象	「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」に基づく <u>管理状況届提出済のマンションの管理組合等</u>
回数	同一のマンションにつき3回(原則同一年度内は1回ですが、区長が必要と認める場合は複数回利用することもできます。)
派遣する専門家	マンション管理士又は一級建築士
時間	1回につき2時間以内
料金	無料



分譲マンション管理アドバイザー派遣を受けたマンションの声

機械式駐車場の利用者減少

機械式駐車場の利用者が減少し、駐車場使用料金収入が減少したため、機械式駐車場のメンテナンスを十分にできないことを相談したところ、駐車台数を減らし、平面駐車場にリニューアルしてみてもどうかというアドバイスを受け、改良計画に着手することができました。

管理費の滞納

管理費を滞納している人に対してどのような対応をとれば良いか相談したところ、複数人で訪問することや法定措置を取る方法もあるというアドバイスを受け、滞納費を回収することができました。

理事のなり手不足

区分所有者の高齢化により理事のなり手が減少し、管理組合の運営に苦勞しているため相談しました。

理事長や監事を専門家に外部委託できるというアドバイスを受け、適切に管理することができるようになりました。

管理規約の改正

管理費や修繕積立金が分譲開始当初のままで金額が低く、このままだと大規模改修等ができないため管理規約を見直し改正をしたいが、作成手順や作成方法が分からないため相談したところ、管理規約の手順等をていねいに教えてもらったため、着手することができました。



マンション管理セミナー(区制度)

問合せ 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)

☎03-3579-2730



ホームページ

マンション管理に関するタイムリーなテーマでセミナーを開催しています。
(年1回開催)

過去の講演テーマ(例)

令和5年2月12日開催

前半 マンション管理新時代との向き合い方 ～管理計画認定とコミュニティ～

後半 対談(講師 廣田信子先生 × パークエステート上板橋管理組合理事長)

対象	マンション管理組合役員、マンション区分所有者、マンション居住者、マンションの管理や理事会運営を向上させたい方等
講師	マンション管理に関する専門家
時間	2時間程度
参加費	無料

マンション居住者交流会(区制度)

問合せ 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)

☎03-3579-2730



ホームページ

3つのグループに分かれ、各マンションの課題を共有し、マンション管理士を交えた情報交換を行うことで課題解決のヒントを得たり、他のマンションがどのような管理を行っているかを知ることができます。(年1回開催)

対象	マンション管理組合役員、マンション区分所有者、マンション居住者の方
時間	2時間程度
参加費	無料

※マンション管理セミナー、マンション居住者交流会の開催日時、会場及びお申込み方法等は板橋区のホームページ、管理組合へのダイレクトメール(郵送)でお知らせします。



マンション個別相談会(区制度)

問合せ先 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)

☎03-3579-2730



ホームページ

マンション管理等に関する専門家であるマンション管理士がマンションに関する様々な相談に応じます。

本相談会は、マンション管理セミナー、マンション居住者交流会、新任理事のためのマンション管理基礎講習会のイベント終了後、同会場で行いますが、別途お申込みが必要となります。

新任理事のためのマンション管理基礎講習会(区制度)

問合せ先 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)

☎03-3579-2730



ホームページ

マンション管理組合の新任理事(1~2年目)の方や、理事への就任が決定している方向けの基礎講習会です。

マンション管理組合の業務内容や適切な管理方法等を学ぶことができます。

また、講習会終了後には、マンションの適切な管理方法等について学ばれたことに対し、受講証を発行します。

※マンション個別相談会及び新任理事のためのマンション管理基礎講習会の開催日時、会場及びお申込み方法等は板橋区のホームページ、管理組合へのダイレクトメール(郵送)でお知らせします。



2. 認定制度(令和4年4月1日開始)



板橋区マンション管理計画認定制度(国制度)

問合せ先 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)

☎03-3579-2730



ホームページ

板橋区マンション管理計画認定制度を令和4年4月1日より開始しました。本制度はマンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、マンションの管理計画を板橋区が認定し、認定通知書を交付します。

また、認定されたマンションについては、板橋区のホームページ及びマンション管理センター(国土交通省)のホームページで公表いたします。(申請者が公表に同意した場合のみ)



認定基準及び提出書類



マンション管理計画認定申請書 PDF

認定を受けるメリット

- ・区分所有者のマンション管理への意識が高く保たれ、管理水準を維持向上しやすくなる
- ・一定水準以上の管理がされているマンションとして、市場において評価される
- ・一定水準以上の管理がされたマンションが存在することで立地している地域評価の維持向上につながる
- ・住宅金融支援機構の「フラット35」及びマンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げを受けすることができる
- ・マンション長寿命化促進税制により、一定の要件を満たすマンションは固定資産税の減税を受けすることができる



フラット35

(住宅金融支援機構)



マンション共用部分
リフォーム融資

(住宅金融支援機構)



マンション長寿命化促進税制

(マンション管理・再生ポータルサイト)



事前相談

管理計画の認定申請を検討している場合は、板橋区へご相談ください。ご相談は、電話や窓口にて受け付けております。窓口でのご相談は、来庁日を事前にお電話にてご連絡ください。

なお、管理計画の認定申請には集会（総会や臨時総会）での決議が必要です。決議前の準備（検討）段階において必ず担当までご相談ください。

申請方法

申請方法には、板橋区に直接申請する場合と公益財団法人マンション管理センターを経由して申請する方法があります。

詳細については、板橋区のホームページ及び国土交通省のガイドラインをご確認ください。



国土交通省
ガイドライン

認定ステッカー

管理計画の認定をしたマンションには、認定通知書と認定ステッカーを交付します。認定ステッカーは、一定の基準を満たす管理計画を持つマンションである証であるため、ぜひ、マンションのエントランス等に貼付してください。



160mm×160mm

手数料

申請には手数料が必要となります。

1. 板橋区に直接申請する場合

基本手数料	26,300円
長期修繕計画が複数ある場合の1件あたりの加算額 ^{※1}	14,900円

2. 公益財団法人マンション管理センターを経由して申請する場合^{※2}

基本手数料	4,200円
長期修繕計画が複数ある場合の1件あたりの加算額	1,600円

※1 長期修繕計画が複数ある場合（団地型マンション等）は、基本手数料に加算額を併せた金額が必要となります。

※2 公益財団法人マンション管理センターを経由して申請する場合は、別に公益財団法人マンション管理センターへの事前認定申請手数料が必要です。（20,000円）

※3 変更と更新の認定申請に手数料はかかりません。（令和5年6月29日より無料となりました。）



管理計画の認定から適正管理の認定へ

いたばし適正管理推進マンション認定事業(区制度)

問合せ先 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)

☎03-3579-2730



ホームページ

板橋区マンション管理計画認定制度による管理計画の認定 (P5 参照) を受けたマンションは、板橋区独自の「いたばし適正管理推進マンション」の認定を受けることができます。

本制度は、「東京都板橋区良質なマンションの管理の推進に関する条例」(以下「板橋区マンション条例」という。)を遵守し、適正な管理を推進しているマンションであることを板橋区が認定し、認定通知書を交付します。

また、希望するマンションの管理者等に対しては、マンションのエントランス等に掲示できる「認定証」を交付します。

なお、認定されたマンションについては、板橋区のホームページで公表いたします。(申請者が公表に同意した場合のみ)

※申請様式や詳細については、板橋区のホームページで公開しております。

申請方法

法律に基づく管理計画の認定を受けた後、いたばし適正管理推進マンション認定申請書及び管理計画認知通知書の写しを窓口にて提出してください。

認定証の交付を申請する場合は、適正管理推進マンションの認定を受けた後、認定証交付申請書をご提出ください。

認定証

認定証は、^{しんちゅう}真鍮製の認定証と金属のように見える紙製の認定証の2種類をご用意しております。

真鍮製・紙製それぞれデザインは同じものとなりますが、街並みや文字色は黒色や紺色等自由に選択することができます。

※認定証の交付には、マンションの名称等を記した認定証を作製する実費をご負担いただきます。

- ・真鍮製の認定証(木製板付き) : 30,000円以内
- ・紙製の認定証 : 15,000円以内

なお、製作をメーカーに依頼するため、金額が変更になる場合があります。



イメージ

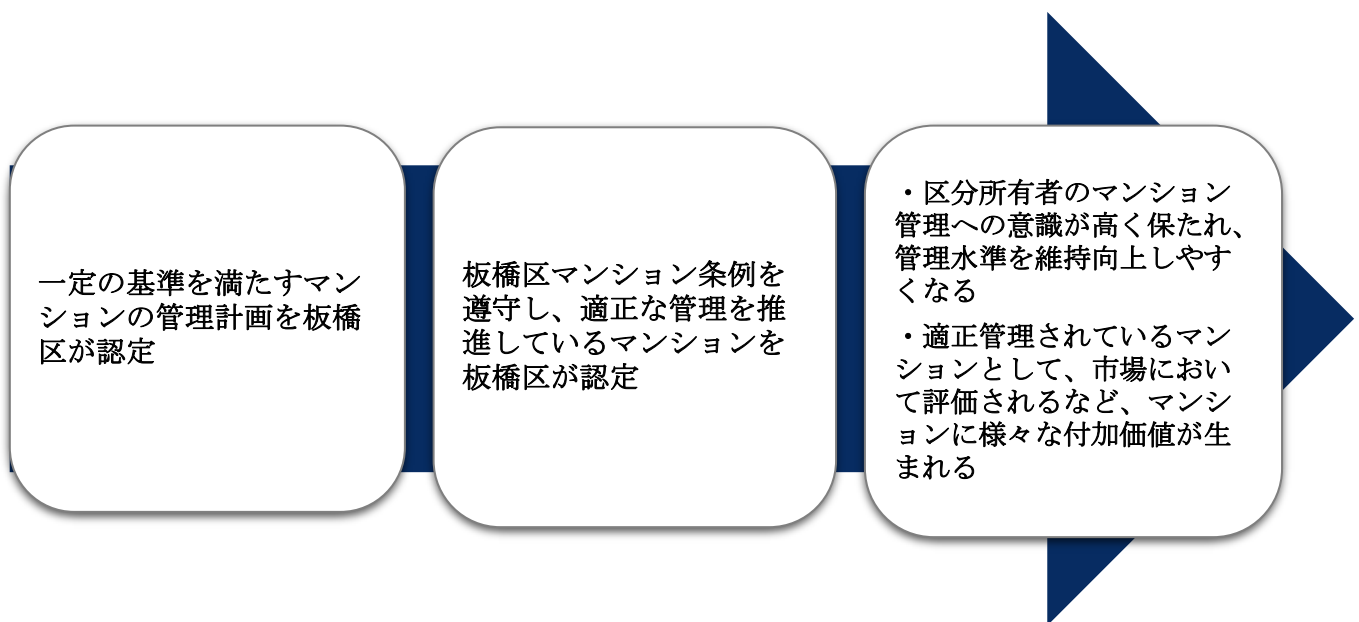


「板橋区マンション管理計画認定制度」と「いたばし適正管理推進マンション認定事業」の違い

「板橋区マンション管理計画認定制度」では、マンションが作成した管理計画が一定の基準を満たす場合にマンションの管理計画を認定します。

「いたばし適正管理推進マンション認定事業」は、板橋区マンション条例を遵守し、適正な管理を推進しているマンションを認定します。

管理計画の認定を受けたマンションは、区が定める基準を満たし、板橋区マンション条例を遵守していることになるため、いたばし適正管理推進マンション認定事業による認定についても受けることができます。（別途申請が必要となります。）



3. マンション管理について

マンション管理アドバイザー制度(都制度)

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
☎03-5989-1453



ホームページ

☆こんな時にご利用ください☆

管理規約の専有部分と共有部分をはっきりさせたい

長期修繕計画を見直したい

- ・Aコース(講座編)・・・マンションの基本的なことについて、テキストを使いながらアドバイスを行います。
- ・Bコース(相談編)・・・事前に資料等を提供していただき、相談内容についてアドバイスを行います。
- ・Cコース(支援編)・・・管理組合の設立や規約の改定、長期修繕計画の作成等管理組合の実務に関する支援を行います。

※東京都マンション条例に基づく要届出マンションのうち、届出書を提出しているマンションについては、無料で受けられるコースがあります。

対象	管理組合、区分所有者の任意の団体(管理組合が組織されていない場合)、区分所有者、賃貸マンションの所有者
派遣する専門家	マンション管理士又は一級建築士
時間	1回あたり2時間
料金	Aコース 16,500円+テキスト代 Bコース 25,300円～50,600円 Cコース 25,300円～357,500円

※詳細は「東京都マンションポータルサイト」にてご確認いただくか、上記担当にお問合せください。



相談窓口

板橋区マンション管理士会

問合せ先 担当 さかもと坂本（マンション管理士）

☎080-5503-2422



ホームページ

板橋区にあるマンション管理士の団体です。

グリーンホールにて分譲マンション管理組合の理事長、役員、区分所有者に対して無料相談会を毎月第2日曜日午後1時～午後4時30分に開催しています。

一般社団法人東京都マンション管理士会 板橋支部

問合せ先 担当 はやかり早獵（マンション管理士）

☎070-5450-8224



ホームページ

東京都内にあるマンション管理士の団体の板橋支部です。

グリーンホールにて分譲マンション管理組合の理事長、役員、区分所有者に対して無料相談会を毎月第1日曜日午後1時～午後4時に開催しています。

板橋マンション管理組合ネットワーク

問合せ先 ささやまいたかんネット事務局 篠山

☎03-5210-1321



ホームページ

板橋区内のマンション管理組合の理事長や理事経験者を中心に健全なマンション管理運営を行うネットワーク作りを目的とする団体です。

会員の中にはマンション管理士や一級建築士等の資格のある方もいます。

相談会・勉強会・座談会は毎月第1木曜日の午後1時30分～午後3時30分にいたばし総合ボランティアセンターで行っています。



東京都分譲マンション専門相談(都制度)

問合せ先

【制度について】 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
マンション管理担当 ☎03-5320-5004

【申込について】 住宅政策課 住宅政策推進係 (分譲マンション担当)
☎03-3579-2730

弁護士又は一級建築士がマンション管理について無料で相談に応じます。
申込受付を板橋区住宅政策課で行い、審査を通った場合のみ相談できます。

一般社団法人マンション管理業協会

問合せ先 ☎050-3733-8982

受付日時 月曜日～金曜日 (祝日、年末年始を除く)
10:00～12:00、13:00～16:30



ホームページ

マンション管理業者の所属する団体で、管理業者との管理委託契約に関する相談ができます。

分譲マンション総合相談窓口

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
☎03-6427-4900 FAX 03-6427-4901

受付日時 月曜日～金曜日
第1土曜日及び第3日曜日
(祝日、年末年始を除く)
9:00～17:00
(水曜日は19:00まで)



ホームページ



パンフレット

マンションの管理や建替え、改修等の相談から、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内容等の説明まで、様々な相談に応じます。(相談料無料)

また、令和3(2021)年4月16日(金)より新たにWeb会議システム「Zoom」を利用したWeb相談を開始しました。(一週間前までに事前予約が必要)



東京弁護士会

問合せ先 ☎03-3581-2223

受付日時 月曜日～金曜日（祝日、年末年始を除く）

9：30～16：00



ホームページ

マンション管理士の資格を有している弁護士が、ご相談に応じ、マンションの状況によって第三者管理者等を紹介します。

詳細は東京弁護士会のホームページにてご確認ください。上記担当にお問合せください。

紹介する管理者等

- ・ **第三者管理者**（区分所有者でない外部専門家を理事長にすること）

マンション管理の監督、執行業務全般を支援

- ・ **理事・監事**

区分所有者の理事、監事と共にマンション管理の監督、執行業務全般を支援

- ・ **外部アドバイザー**

マンション管理についての助言、紛争対応要望に応じて総会及び理事会への出席

- ・ **管理組合口座通帳管理者**

通帳保管及び記帳業務

相談内容事例

- ・ 管理費滞納者に対する督促
- ・ 共有部分を損壊するような区分所有者に対する警告
- ・ 損害賠償請求
- ・ 管理組合の総会の運営指導
- ・ 騒音問題、悪臭問題を発生させている区分所有者に対する指導、警告等



公益財団法人マンション管理センター

問合せ先 【組合運営、管理規約等】 ☎03-3222-1517

【建物・設備の維持管理】 ☎03-3222-1519

受付日時 月曜日～金曜日（祝日、年末年始を除く）
9：30～17：00



ホームページ

管理組合の運営の仕方や、耐震化、修繕等、マンション管理全般の相談を受け付けています。

また、マンション管理センターに寄せられた相談事例に基づくQ&Aを作成し、裁判例、関係法令、各種細則モデル等も合わせたマンション管理に関する有用な情報をホームページで提供しています。

住まいるダイヤル

問合せ先 公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター
☎0570-016-100（ナビダイヤル）

受付日時 月曜日～金曜日（祝日、年末年始を除く）
10：00～17：00



ホームページ

住まいに関する困りごとについて、一級建築士の相談員が相談に応じます。住宅の取得やリフォームに関してトラブルや不安を抱える消費者等から、技術的問題から法律的問題まで幅広い相談をお受けしています。

また、リフォーム見積チェックサービスも行っています(無料)。



4. 修繕・改修について

がけ・よう壁改修専門家派遣制度(区制度)

問合せ先 建築指導課 構造審査係
☎03-3579-2579



ホームページ

台風や集中豪雨、地震等の自然災害に備えるために、がけ又はよう壁の安全対策工事を検討している所有者に対して、無料で現地に専門家を派遣し、目視による調査とヒアリングに基づき、改修計画案と概算工事費の提案や技術的な課題などについて助言を行います。

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

問合せ先 FAXの送付方法や、無料相談票のダウンロードについて
☎03-3265-4899
送付先 FAX 03-3265-4861



ホームページ

リフォームに関する様々な相談を FAX で受け付けています。(電話での受け付けは行っていません。)

一般社団法人マンションリフォーム推進協議会のホームページから無料相談票をダウンロードし、下記FAXへ送付してください。

大規模修繕工事に関する相談

問合せ先 住まいるダイヤル
☎0570-016-100
マンション管理センター
☎03-3222-1519

板橋区では大規模修繕工事等に関するコンサルタントの紹介は行っていません。ただし、上記団体にて大規模修繕に関するご相談について建築士がアドバイスしたり、設計コンサルタントを活用した場合の留意点や参考となる事例を紹介しています。



マンション共用部分リフォーム融資

問合先 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部
 マンション・街づくり融資グループ
 ☎03-5800-9366



ホームページ

住宅金融支援機構では、マンションのライフサイクルに応じて金融面から支援しています。

大規模修繕工事や耐震改修工事等の費用をご融資します。

<p>対象</p>	<p>マンション管理組合（法人格の有無を問いません。） 担保や理事長個人の保証は不要です。</p>
<p>融資金利 (2023年6月の 場合)</p>	<p>【返済期間が1～10年の場合】 ①耐震改修工事・浸水対策工事・省エネルギー対策工事を <u>実施しない場合</u>・・・年0.95% ②耐震改修工事・浸水対策工事・省エネルギー対策工事を <u>実施する場合</u>・・・年0.75% 【返済期間が11～20年の場合】 ①耐震改修工事・浸水対策工事・省エネルギー対策工事を <u>実施しない場合</u>・・・年1.46% ②耐震改修工事・浸水対策工事・省エネルギー対策工事を <u>実施する場合</u>・・・年1.26% ※マンションすまい・る債を積立てている組合については 上記金利から<u>0.2%引き下げます</u>。また、マンションすまい・る債を 積み立てており、管理計画認定制度の認定を取得している組合につ いては、上記金利から<u>0.4%引き下げ ます</u>。 ※融資金利は毎月見直します。</p>
<p>融資限度額</p>	<p>融資対象工事費 ※補助金の交付がある場合は融資対象工事費から補助金等を 差し引いた額となります。 ※毎月の返済額が毎月徴収する修繕積立金の80%以内である ことが必要です。</p>



マンションすまい・る債(住宅金融支援機構)

問合せ先 お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル

☎0120-0860-23

☎048-615-2323 (PHS・国際電話等をご利用の方)



ホームページ

「マンションすまい・る債」はマンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立や保管・運用をサポートするための債券です。

満期時年平均利率 (2023年度発行分)	0.475% (債券を10年間保有した場合(税引前)) ※管理計画認定制度の認定を取得している組合は、 0.525%
特徴	①利付10年債で、毎年1回(2月予定)定期的に利息をお支払 ②1口50万円から購入可能で、さらに最大10回継続購入して積立可能 ③中途換金時に手数料がかかりません ④機構が国の認可を受けて発行している債券
特典	①マンション共用部分リフォーム融資の金利を年0.2%引下げ ②同融資の保証料を2割程度割引(公益財団法人マンション管理センターへ保証委託する場合)
応募受付期間	令和5年4月17日～令和5年10月13日

修繕・改修

耐震化

マンションライフサイクルシミュレーション～長期修繕ナビ～

問合せ先 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部

技術統括室 技術統括グループ

☎03-5800-8159



ホームページ

マンション管理規約等、お手元で確認できる書類から基礎情報を30項目程度入力することで、建物規模、築年数等に応じたマンションの「平均的な大規模修繕工事費用」、今後40年間の「修繕積立金の負担額」、「修繕積立金会計の収支」などを無料で試算することができます。



5. マンションの耐震化について

耐震化アドバイザー派遣(区制度)

問合せ先 建築安全課 建築耐震係
☎03-3579-2554



ホームページ

☆こんな時にご利用ください☆

耐震化の進め方が分からない

耐震改修の必要性を教えて欲しい

本アドバイザー派遣は耐震化に関する相談や情報提供を行います。

なお、アドバイザーは直接実務を行うことができないため、下記の相談は受け付けていません。

- ・耐震診断又は耐震設計
- ・測定器を使用した精密測定又は劣化の診断・調査
- ・見積書等の比較検討
- ・耐震に係る診断、設計もしくは工事の発注又は業者紹介等
- ・居住者間又は居住者と近隣住民間における紛争解決又は権利調整等

対象	昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた鉄骨造、鉄筋コンクリート造などの建築物（学校・幼稚園・病院等公益施設については木造でも対象）の所有者
派遣する専門家	マンション管理士又一級建築士
回数	一つの派遣対象建物につき、5回まで（区長が特に認めるときは複数回派遣することができます。）
時間	1回につき2時間程度
料金	無料
必要書類	①区分所有建築物の場合は、区分所有者によって合意された代表者であることが分かる書類（管理組合の総会又は理事会の議事録等） ②共有建築物の場合は、共有者によって合意された代表者が分かる書類（共有者の合意書等） ※派遣申込時に①又は②をご用意ください。



相談窓口

耐震化総合相談窓口

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

☎03-5989-1470

相談時間 月曜日～金曜日

9:00～17:00（水曜日は19:00まで）



ホームページ

耐震化に関する様々な相談を無料で電話又は窓口で受け付けています。

一般社団法人東京建設業協会

問合せ先 ☎03-3552-5656



ホームページ

建設業者が所属する団体で、耐震化の相談及び工事を実施する建設業者の紹介が受けられるほか、ホームページで耐震化に関する簡易自己診断ができます。

一般社団法人東京都建築士事務所協会

問合せ先 ☎03-3203-2601



ホームページ

建築士事務所が所属する団体で、ホームページにて耐震診断や改修を実施する建築士事務所を紹介しています。



6. マンションの建替えについて

マンション建替え・改修アドバイザー制度

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
☎03-5989-1453



ホームページ



パンフレット

☆こんな時にご利用ください☆

改修したいけど何から始めればいいのか分からない

建替えのとき管理組合は何をしたらいいのか分からない

合意形成の進め方が分からない

- ・Aコース（入門編）・・・建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援についてアドバイスをを行います。
- ・Bコース（検討書作成）・・・建替えか改修かの比較検討ができるよう、マンションの現状等を確認し、検討書を作成して説明します。

対象	管理組合、区分所有者の任意の団体(管理組合が組織されていない場合)、区分所有者、賃貸マンションの所有者
派遣する専門家	一級建築士又は再開発プランナー
時間	1回あたり2時間
料金	Aコース・・・16,500円(オプション有) Bコース・・・25,300円～588,500円(オプション有)

※「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」の管理状況届出書が提出済みのマンションは無料で利用できる場合があります。

詳細についてはホームページにてご確認ください、上記担当にお問合せください。



相談窓口

一般社団法人再開発コーディネーター協会

問合せ ☎03-6400-0261 FAX 03-3454-3015

相談日時 月曜日～金曜日（祝日、年末年始を除く）

10：00～16：00



ホームページ

「マンション建替相談室」を設置しており、電話、FAX、メールにて建替えの進め方に関する相談や講師の派遣、専門家による対面相談を行っています。

なお、相談は無料ですが、講師の派遣等は有料です。

東京都住宅供給公社 住宅総合企画部 事業開発課（JKK）

問合せ ☎03-3409-2261

メール mansionsaisei@to-kousya.or.jp



ホームページ

マンション再生支援事業として、マンションの建替えや大規模修繕の検討を進めている管理組合に対し、合意形成を中心に、検討段階から工事完了まで支援しています。（初回相談料のみ無料）



仮住まい等が可能な公的住宅の情報提供

問合せ先 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
マンション建て替え支援担当 ☎03-5320-4941

相談日時 月曜日～土曜日（祝日を除く）
9：30～18：00



東京都マンション
ポータルサイト

マンション建替えをしている間に、建替え後のマンションに戻る区分所有者や借家人の方が、本人や建替組合等の努力によっても事業中の仮移転先を確保できない場合に、仮住居として都営住宅、都民住宅、UR都市機構賃貸住宅を提供しています。ただし、それぞれの住宅には入居条件があります。

詳細は「東京都マンションポータルサイト」にてご確認ください。それぞれ下記担当に直接お問合せください。

住 宅	担 当	連 絡 先
都営住宅	東京都住宅政策本部住宅企画部 マンション課	03-5320-5007
都民住宅	J K K東京募集センター 公社募集課	03-3409-2244
独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）	UR都市機構 東日本賃貸住宅本部 住宅経営部	03-5323-3571

仮移転住宅相談窓口

問合せ先 東京都住宅供給公社 営業推進係
☎03-3409-2244

相談日時 月曜日～土曜日（祝日を除く）
9：30～18：00



ホームページ

分譲マンションの建替えを予定し、なおかつ建替え期間中の仮移転先住宅をお探しの管理組合、建替組合又は区分所有者（個人）の方に対する相談窓口です。



7. 助成について

改修

ブロック塀等の撤去工事及び新設工事助成（区制度）

問合せ先 建築安全課 建築耐震係
☎03-3579-2554



ホームページ

地震の際に崩れ落ちる等の危険があるブロック塀等の撤去・撤去後の新設に対する助成です。

助成対象となるブロック塀等には、条件がありますので、上記担当にお問合せいただくか、板橋区のホームページでご確認ください。

がけ・よう壁安全対策工事助成（区制度）

問合せ先 建築指導課 構造審査係
☎03-3579-2579



ホームページ

がけ・よう壁の崩落防止のための安全対策工事を行う場合、当該工事に係る経費の一部を助成します。

助成対象となるがけ・よう壁には条件がありますので、上記担当にお問合せいただくか、板橋区のホームページでご確認ください。

マンション共用部分リフォーム融資（公益財団法人マンション管理センターを利用する場合） 【再掲】 P15 参照

問合せ先 住宅金融支援機構 マンション・まちづくり支援部
マンション・街づくり融資グループ
☎03-5800-9366



ホームページ

助成



マンションすまい・る債(住宅金融支援機構)【再掲】P16 参照

問合せ先 お客様コールセンター 住宅債券専用ダイヤル
☎0120-0860-23
☎048-615-2323 (PHS・国際電話等をご利用の方)



ホームページ

電気自動車充電設備の導入

充電設備等導入促進事業

問合せ先 クールネット東京
(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)
☎03-5990-5159

電気自動車等の充電設備を導入し、充電設備と同時に太陽光発電システム・蓄電池を導入する場合について、その経費の一部を助成します。

省エネルギー

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

問合せ先 クールネット東京
(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)
【断熱改修】 ☎03-5990-5066
【蓄電池】 ☎03-6258-1510
【V2H】 ☎050-3155-5646
【太陽熱・地中熱利用システム・エコキュート等】 ☎03-5990-5086
【太陽光発電設備】 ☎03-5990-5217
【総合相談窓口】 ☎03-5990-5236

高断熱窓・ドアへの改修や、蓄電池、V2H 及び太陽光発電設備に対し、その経費の一部を助成します。



耐震化

耐震に関する助成制度(区制度)

問合せ先 建築安全課 建築耐震係

☎03-3579-2554



ホームページ

昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条の規定による建築確認を受けた鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の建築物(プレハブを除く)等を対象として下記の助成をします。

詳細については上記担当にお問合せいただくか、板橋区のホームページでご確認ください。

- ◇耐震化診断経費助成
- ◇耐震補強設計費助成
- ◇耐震改修等工事費助成

助成



マンション改良工事助成制度(都制度)



ホームページ

問合せ先 【助成制度の内容、申込、利子補給額確定申請について】

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課

マンション施策調整担当

☎03-5320-7532

【利子補給金交付請求、利子補給金交付、繰り上げ償還について】

東京都 住宅政策本部 民間住宅部 計画課 助成管理担当

☎03-5320-4952

【住宅金融支援機構の融資について】

住宅金融支援機構 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

☎03-5800-9366

建物の共用部分の外壁塗装や屋上防水、バリアフリー化など、計画的に改良修繕する管理組合に対し、住宅金融支援機構と連携した助成（利子補給）を実施しています。

令和5年度の募集期間は、令和5年5月15日～令和6年2月22日です。

申込資格等については、上記担当にお問合せいただくか、「東京都マンションポータルサイト」でご確認ください。

なお、パンフレットや申込書等は、「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。



8. その他

東京都優良マンション登録表示制度(都制度)

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
建築性能課 ☎03-5989-1938



ホームページ

建物（共有部分）の性能と管理の両方から一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、広く公表する制度です。

東京都マンション環境性能表示制度(都制度)

問合せ先

【マンション環境性能表示届出書の作成・提出、その他各種届出に関すること】
「東京都建築物環境計画書制度」ヘルプデスク

☎03-5320-7879

【制度全般に関すること】

東京都 環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課

☎03-5320-7937



東京都 環境局

マンションの購入希望者等に、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に、「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「再エネ設備・電気」「維持管理・劣化対策」「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・賃貸の広告に掲載することを義務付けている制度です。



ラベル

東京防犯優良マンション・駐車場登録制度(都制度)

問合せ先 公益財団法人 東京都防犯協会連合会（警視庁内）
☎03-3581-0079



ホームページ

防犯性能設計に配慮したマンションや駐車場を推奨するための認定・登録をし、情報提供をしています。

その他



9. 問合せ一覧

	団体名	連絡先等	
マンション管理	板橋区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係(分譲マンション担当)	03-3579-2730	
	板橋区マンション管理士会 担当 坂本	080-5503-2422	
	板橋マンション管理組合ネットワーク 事務局 篠山	03-5210-1321	
	(一社)東京都マンション管理士会 板橋支部 担当 早獵	070-5450-8224	
	(一社)マンション管理業協会	050-3733-8982	
	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)	0570-016-100	
	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター	03-6427-4900	
	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 マンション管理担当	03-5320-5004	
	東京弁護士会	03-3581-2223	
(公財)マンション管理センター	組合運営・管理規約	03-3222-1517	
	建物・設備の維持管理	03-3222-1519	
改修	板橋区 都市整備部 建築指導課 構造審査係	03-3579-2579	
	(一社)マンションリフォーム推進協議会	03-3265-4899	
	お客さまコールセンター住宅再建専用ダイヤル	0120-0860-23	
	(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター	0570-016-100	
	住宅金融支援機構 マンション・街づくり支援部 マンション・街づくり融資グループ	03-5800-9366 048-615-2323	
	住宅金融支援機構 マンション・街づくり支援部技術統括室 技術統括グループ	03-5800-8159	
耐震化	板橋区 都市整備部 建築安全課 建築耐震係	03-3579-2554	
	(一社)東京建設業協会	03-3552-5656	
	(一社)東京都建築士事務所協会	03-3203-2601	
	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター	03-5989-1470	
建替え	板橋区 都市整備部 建築安全課 建築耐震係	03-3579-2554	
	(一社)再開発コーディネーター協会	03-6400-0261	
	(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	03-5989-1453	
	東京都住宅供給公社 営業推進係	03-3409-2244	
	東京都住宅供給公社 住宅総合企画部 事業開発課	03-3409-2261	
	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 マンション建替え支援担当	03-5320-4941	
助成	板橋区 都市整備部 建築安全課 建築耐震係	03-3579-2554	
	クールネット東京(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)	電気自動車	03-5990-5159
		断熱改修	03-5990-5066
	蓄電池	03-6258-1510	



助成	クールネット東京(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)	V2H	050-3155-5646
		太陽光発電設備	03-5990-5217
		太陽熱・地中熱利用システム・エコキュート等	03-5990-5086
		総合相談窓口	03-5990-5236
	住宅金融支援機構 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	03-5800-9366	
	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 計画課 助成管理担当	03-5320-4952	
東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 マンション施策調整担当	03-5320-7532		
その他	(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター 建築性能課	03-5989-1938	
	(公財) 東京都防犯協会連合会(警視庁内)	03-3581-0079	
	東京都 環境局地球環境エネルギー部 環境都市づくり課	03-5388-3536	
	東京都 建築物環境計画書 ヘルプデスク	03-5320-7879	



*板橋区では2つの「条例」と「届出制度」 皆さまのマンション管理を

板橋区の条例

- アドバイザー派遣無料
- マンション管理士無料相談会
- マンション管理セミナー・マンション居住者交流会（無料）の参加
- マンション管理に関する情報を区が管理組合や区分所有者へ提供

名称	「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」
目的	区内の分譲マンションにおける管理組合の設置義務など適正管理に必要な事項を義務化し、管理者の設置、管理規約の制定及び総会の開催など、分譲マンションの適正な管理に必要な事項を求め、マンションの適正な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、必要に応じて区が支援することで安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進すること。
施行年月日	平成30年7月1日

マンション管理状況届出制度	
対象	2以上の区分所有者が存在する建物で人の居住の用に供する専有部分があるもの（「マンション管理の適正化の推進に関する法律」で定義するマンション）
提出先	板橋区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係（分譲マンション担当） （板橋区板橋二丁目66番1号 北館5階14番窓口） ※郵送やメールでの提出も受け付けています。

問合先	
担当	板橋区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係（分譲マンション担当）
連絡先	03-3579-2730
メール	mansion@city.itabashi.tokyo.jp

を並行して適用することで 幅広く、手厚く支援しています！



○アドバイザー派遣1回無料（要届出マンション）

※管理不全兆候があると都が認めたマンションについては、5回まで無料になります。

○各種東京都の相談窓口や支援制度の利用

東京都の条例

名称	「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」
目的	マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与すること。
施行年月日	令和2年4月1日

マンション管理状況届出制度

対象	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 <u>6戸以上</u> のマンション(要届出マンション) ※上記以外のマンションであっても、任意で届出を行うことができます。
提出先	板橋区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係(分譲マンション担当) (板橋区板橋二丁目66番1号 北館5階14番窓口) ※郵送や東京都マンションポータルサイトのシステムによる提出も受け付けています。

問合先

<知りたい内容>	<担当>	<連絡先>
「マンション管理状況届」の記入方法について	分譲マンション総合相談窓口(東京都)	03-6427-4900
条例の内容全般について	東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課	03-5320-5004
届出について	板橋区 都市整備部 住宅政策課 住宅政策推進係(分譲マンション担当)	03-3579-2730

板橋区マンション管理ガイドブック

2023年7月発行

発行元 板橋区 都市整備部 住宅政策課

所在地 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話 03-3579-2730

メール mansion@city.itabashi.tokyo.jp



区のホームページ



メール

Ver.4