

東京におけるマンションの
適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて

最終まとめ

平成 30（2018）年 11 月 26 日

マンションの適正管理促進に関する検討会

(目次)

はじめに	1
I マンションの管理をめぐる状況 ～「二つの老い」の進行～	2
1 マンションストックの状況	2
2 都の実態調査から見る東京のマンション管理の実態	4
3 これまでの行政の取組	7
II マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方	11
III 具体的な施策	12
1 都、管理組合、事業者等の責務・役割	12
2 管理状況届出制度の創設	14
3 管理状況に応じた助言・支援等の実施	17
4 運用のイメージ	18
IV 施策の実施に向けて	19
1 条例の制定	19
2 条例の制定に当たって留意すべき視点	20
おわりに	21

参考資料

マンションの適正管理促進に関する検討会委員名簿
検討経過

別冊

マンションストックの状況
マンション管理の実態
マンション管理の適正化等に向けた行政の取組

本最終まとめにおいて使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

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（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）であって、東京都内に所在するもの

管理組合

マンション管理適正化法第2条第3号に規定するマンションの管理を行う団体又は法人

区分所有者等

マンション管理適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等

管理者等

マンション管理適正化法第2条第4号に規定する管理者等

管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

管理不全の兆候

管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥る恐れがある状態

はじめに

東京においてマンションは、都民の主要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化といった「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。

都は、これまで、マンションの管理の適正化を図るため、管理組合の自主的な取組に対する普及啓発や支援に取り組んできたが、管理組合の取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難であり、今後、マンションの管理不全を予防・改善し、適正な管理を促進するために、これまでより踏み込んだ施策を打ち出していく必要がある。

このような認識の下、当検討会は、平成 30（2018）年 3 月の発足以降、専門的かつ集中的に検討を進め、9 月 25 日には、中間まとめを行い、これを受けて都は「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み案」を公表し、マンションの管理をめぐる状況を示すとともに、管理不全を予防・改善し、適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組みについて示した。

その後、この案に対し都民等から寄せられた意見も参考にしながら、さらに検討を加え、このたび、その結果を取りまとめたので、ここに報告する。

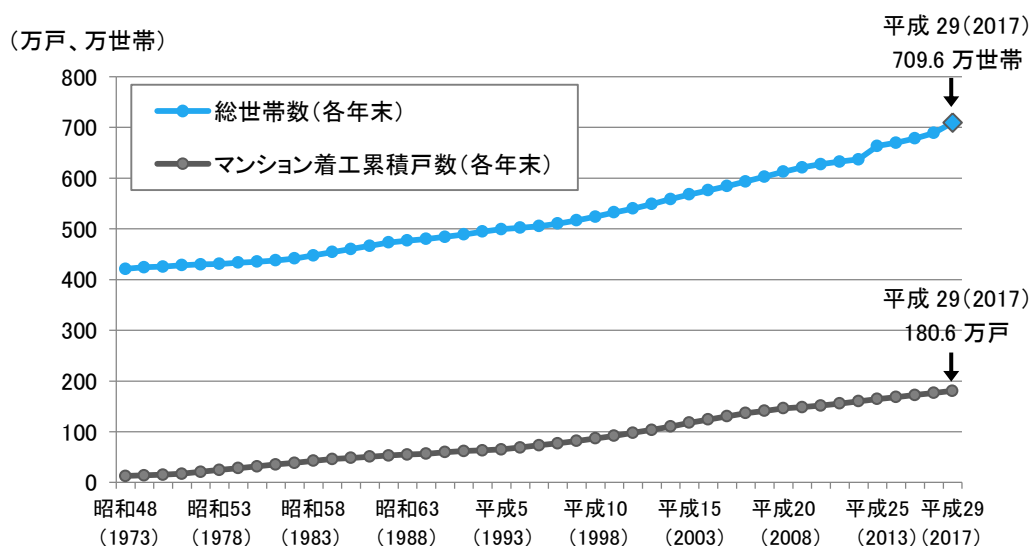
I マンションの管理をめぐる状況 ～「二つの老い」の進行～

1 マンションストックの状況

(東京のマンションの重要性)

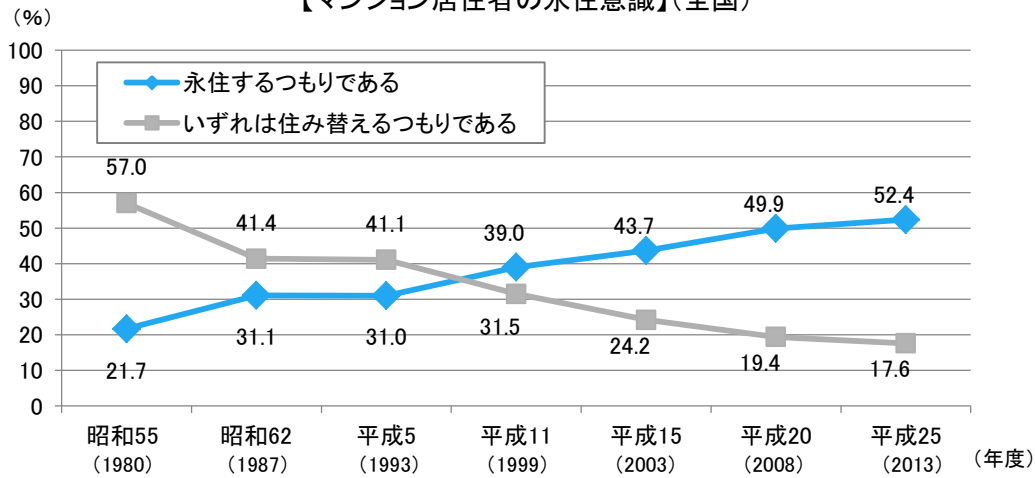
- ・都の推計によると、平成 29 (2017) 年末時点におけるマンションの総戸数は、約 181 万戸となっている。これは、全国のマンションの戸数の約 3 割、都内総世帯数の約 4 分の 1 に相当する数であり、マンションは都民の主要な居住形態として広く普及している。
- ・都が平成 23 (2011) 年度に実施した「マンション実態調査」(以下「実態調査」という。)によれば、都内のマンションの棟数は約 5.3 万棟で、9 割弱の約 4.4 万棟が区部に立地している。また、昭和 58 (1983) 年の「建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)」改正前に建築されたものは、約 1.5 万棟あると推計される。
- ・国が実施した「マンション総合調査」(以下「総合調査」という。)では、平成 5 (1993) 年度に、「永住するつもりである」と回答した区分所有者の割合は 31.0%であったが、平成 25 (2013) 年度には 52.4%にまで増加するなど、マンション居住者の「終の棲家」としての永住意識は、年々高まっている。

【都内総世帯数とマンション戸数の推移】



(資料)住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局
住宅着工統計/東京都都市整備局を基に作成

【マンション居住者の永住意識】(全国)

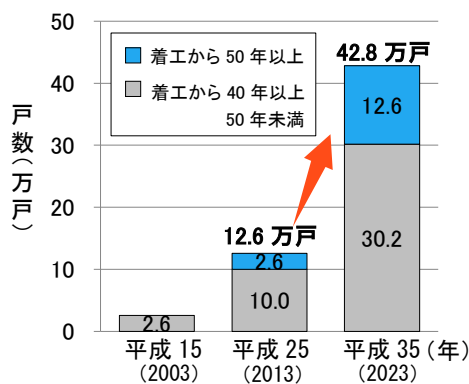


(資料)平成25年度マンション総合調査結果(平成26(2014)年4月公表)/国土交通省

（「二つの古い（建物と居住者）」の進行）

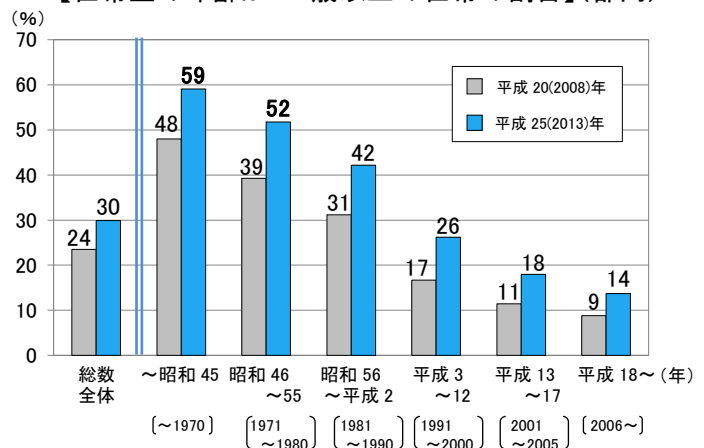
- ・着工から40年以上が経過したマンション戸数は、平成25(2013)年末時点では約12.6万戸であるが、建替えが進まなければ、平成35(2023)年には、約3.4倍の約42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。
- ・国が実施した平成25(2013)年の「住宅・土地統計調査」によれば、昭和55(1980)年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の割合が半数を超え、前回平成20(2008)年調査から大きく増加しており、居住者の高齢化が進んでいる。
- ・このように、都内のマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が進行している。

【着工から40年以上の都内マンション】



(資料)住宅・土地統計調査/総務省
住宅着工統計/東京都都市整備局

【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】(都内)



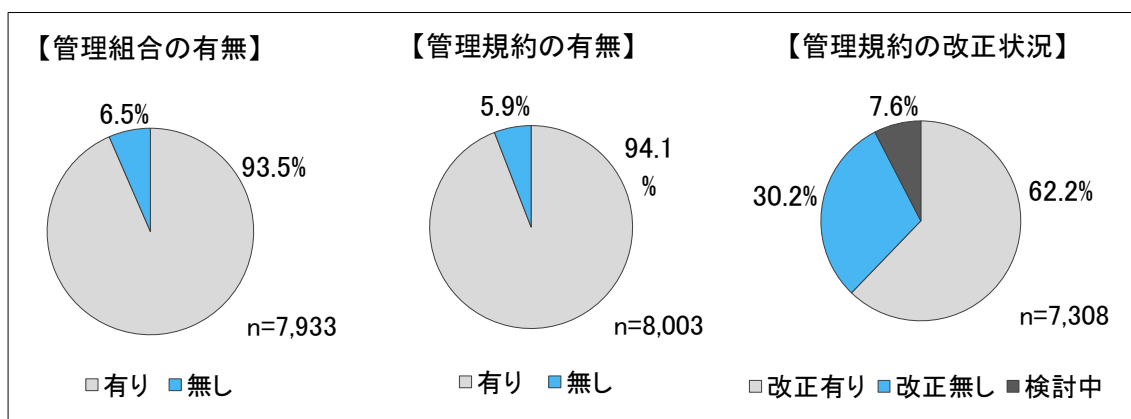
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

2 都の実態調査から見る東京のマンション管理の実態

都が平成 23（2011）年度に実施した実態調査によって把握した、マンションの管理状況について以下に示す。

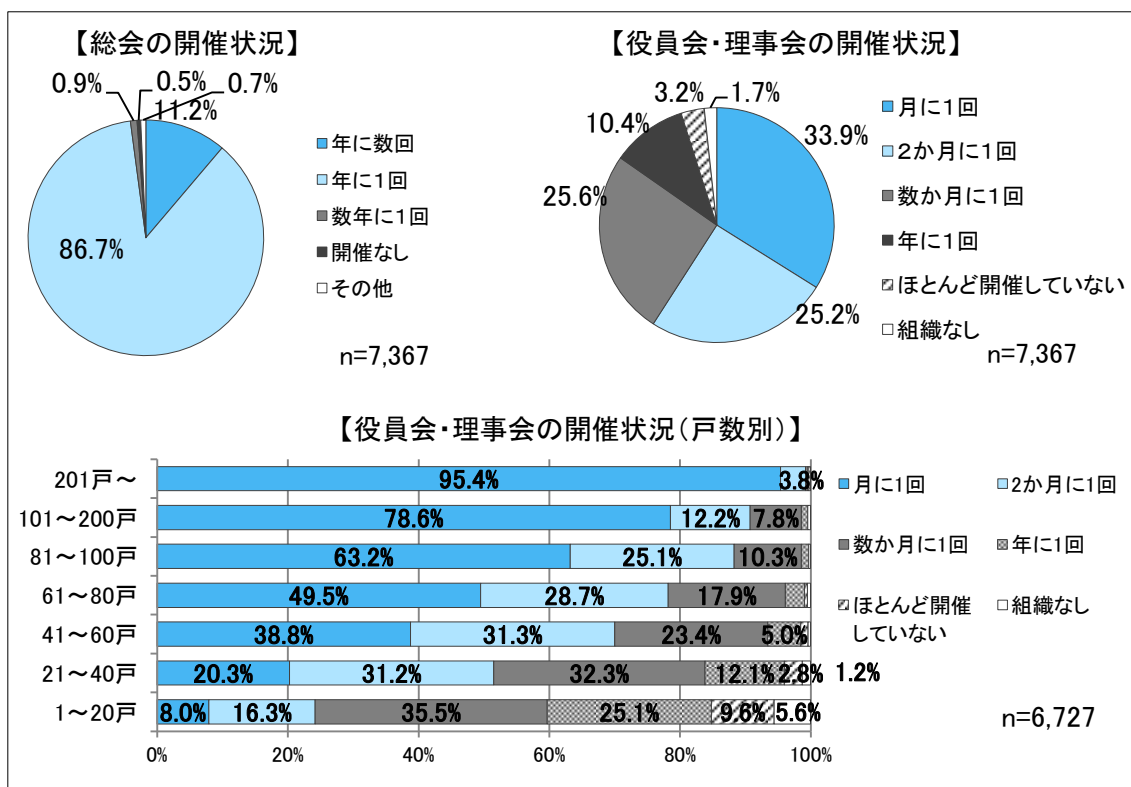
（管理組合・管理規約の有無）

- ・管理組合があると回答したマンションは 93.5%であり、また、94.1%が管理規約を定めているが、30.2%が管理規約を一度も改正したことがない。



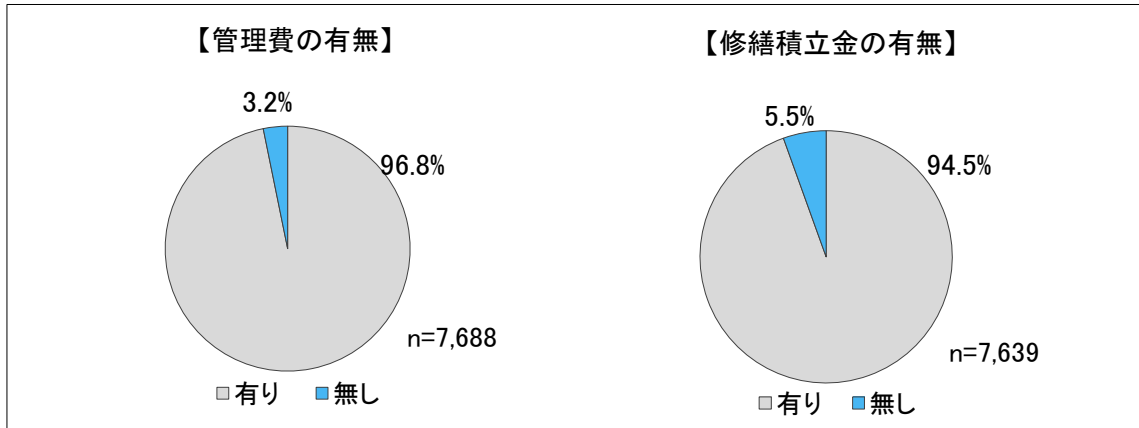
（総会・理事会の開催状況）

- ・ほぼ全てのマンションが年 1 回以上総会を開催し、約 6 割のマンションが役員会・理事会を 2 か月に 1 回以上開催しているが、小規模なマンションほど、役員会・理事会の開催頻度が低くなっている。



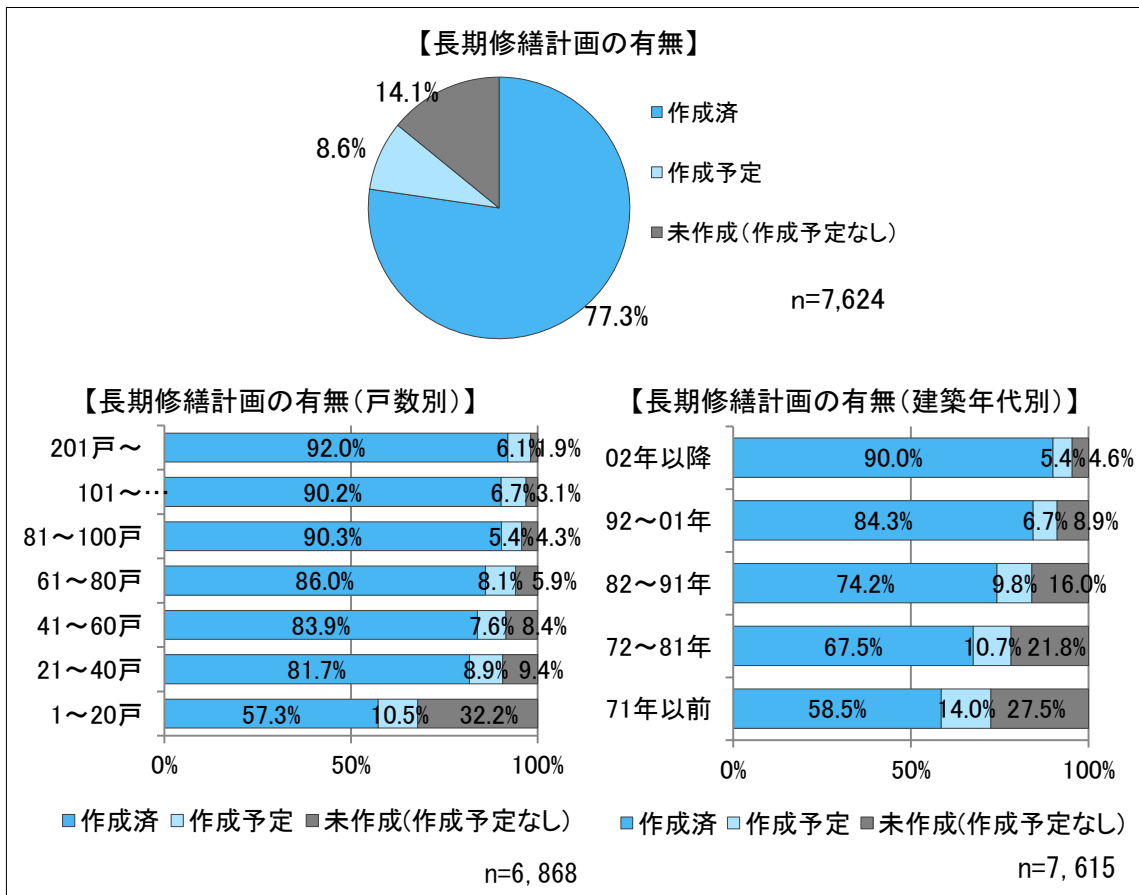
(管理費・修繕積立金の有無)

・管理費は3.2%、修繕積立金は5.5%のマンションが設定していない。



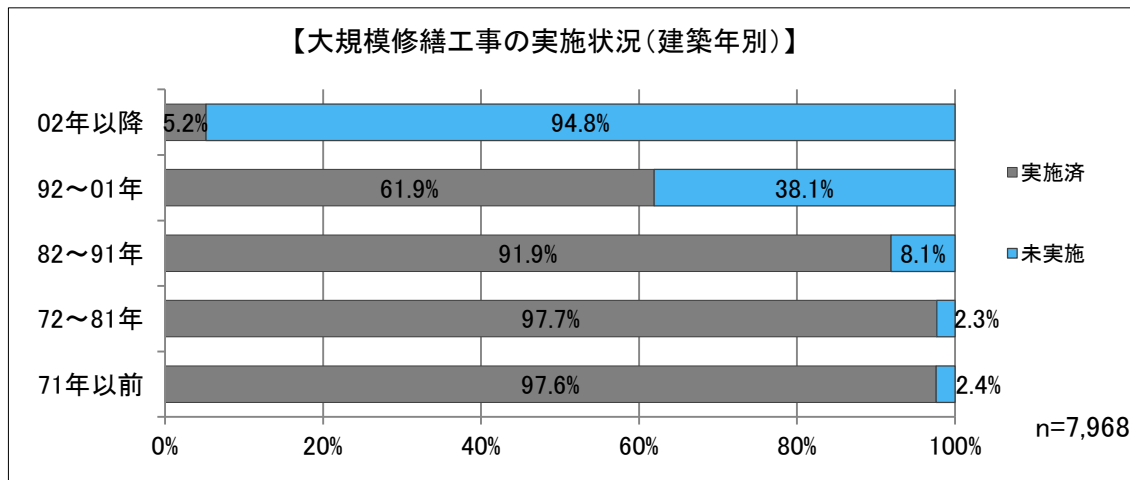
(長期修繕計画の有無)

・77.3%のマンションが長期修繕計画を作成しているが、未作成で、作成予定もないマンションが14.1%となっている。小規模なマンション、築年数の経過したマンションほど、長期修繕計画が未作成で、作成予定もないと回答した割合が高くなる傾向にある。



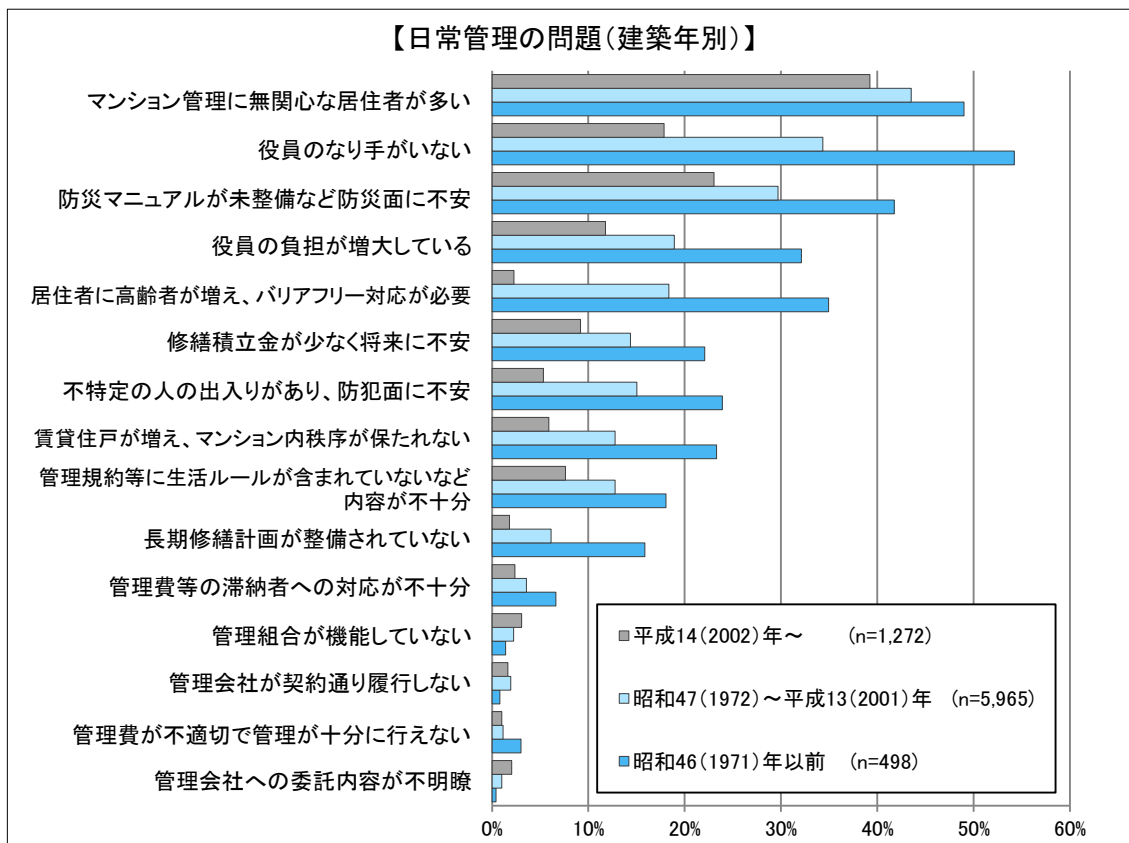
(大規模修繕工事の実施状況)

- ・ 築 20 年以上経過したマンションの 1 割弱は、大規模改修工事を実施していない。



(日常管理の問題)

- ・ 築年数の経過したマンションほど、居住者の高齢化や賃貸化が進み、区分所有者の管理組合活動への参加が困難となっている。また、管理に無関心な居住者が増え、役員のみ手が不足するなど、管理上の問題が多い傾向がみられる。



3 これまでの行政の取組

行政によるマンション管理の適正化に向けた主な取組を以下に示す。

(1) 都の取組

(これまでの支援策)

- ・ 都は、国に先駆けてマンション施策に取り組んできており、管理組合による自主的かつ適正な維持管理に向けた管理組合の取組を促進するため、ガイドライン等の作成、セミナーの開催などの普及啓発を実施している。
- ・ マンション管理士等の専門家を派遣する「マンション管理アドバイザー制度」(平成 12 (2000) 年～) などによる技術的支援を実施している。
- ・ マンション共用部分の改良修繕工事費用に対する借入金利への利子補給を行う「マンション改良工事助成」(平成 4 (1992) 年～) などの財政的支援を実施している。
- ・ 適正な維持管理の促進とともに既存住宅市場の流通活性化を目的とした「東京都優良マンション登録表示制度」(平成 15 (2003) 年～) を実施している。

(実態調査)

- ・ 平成 23 (2011) 年度に実施した実態調査において、管理状況等について、都内全てのマンション(約 5.3 万棟)の管理組合等へのアンケート調査を実施した。
- ・ この調査で得られた情報をもとにデータベースを構築し、利用協定を締結した区市町村とともに、マンション施策の基礎データとして活用している。
- ・ アンケート回収率は約 17%にとどまり、管理状況を十分に把握することはできていない。

(実態調査の補足調査)

- ・ 平成 25 (2013) 年度に、実態調査に未回答だったマンションのうち 444 棟を抽出し、管理状況についてヒアリングする補足調査を行い、444 棟のうち 277 棟(約 6 割)について、管理状況の実態を把握した。
- ・ 実態調査では、管理組合の無いマンションが 6.5%だったものが、補足調査では 15.9%とその割合が高くなるなど、実態調査に回答していないマンションほど、管理上の問題が見られるマンションの割合が相対的に高いことが明らかとなった。

(管理組合活動活性化モデル事業)

- ・平成 25 (2013) 年度に、管理組合が組織されていないなど一定の条件を満たす管理不活性マンション (管理不全の兆候のあるマンション) 5 棟を選定し、都がマンション管理士を概ね半年間派遣し、管理組合活動の活性化に向けて支援を行った。
- ・管理不活性の主な要因は、組合運営に対する無関心、専門知識の不足、区分所有者間での協力体制の欠如等であることが明らかになった。
- ・マンション管理士を派遣し、区分所有者を含めた話し合いを重ねることにより、既存体制の見直しや管理規約案の策定、管理費・修繕積立金の改定など、各マンションにおいて一定の成果を得た。

(良質なマンションストックの形成促進計画の策定)

- ・平成 28 (2016) 年 3 月に、住宅政策審議会からの提言を受け、「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定した。
- ・計画では、施策の柱として、マンションの適正な管理、老朽マンションの再生の促進の 2 つを据え、それぞれ 3 つの目標を定めている。
- ・「目標 2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善」において、管理組合が行政に、管理組合の運営状況等を定期的に報告する「(仮称)マンション管理状況報告制度」を創設すること、報告対象は、一定の高経年マンション (建築後相当の年数を経たマンション) 等に限定し、報告の義務化等も検討することとしている。

(管理状況報告の試行)

- ・平成 28 (2016) 年度に、中央区、新宿区、品川区内の全分譲マンションを対象に、3 区の協力を得て管理状況報告の試行を行った。
- ・報告項目は、マンション名等の基本情報、管理組合の運営状況等の管理情報、管理費等の状況等の会計情報などの計 83 項目とし、回収率は 21.5%であった。
- ・回答のあったマンションのうち、管理規約、総会開催、管理費、修繕積立金、大規模修繕工事実施 (築 25 年以上) のいずれか 1 つ以上がないものを「管理不全の疑いのあるマンション」と仮定するとともに、このマンションに対し、平成 29 (2017) 年度にヒアリング調査を行い、詳細に実態を把握した。
- ・昭和 58 (1983) 年の区分所有法改正前に建築されたマンションは、法改正後に建築されたマンションと比べて管理不全の疑いがある割合が高いことが明らかとなった。

(2) 国等の取組

(区分所有法の制定・改正)

- ・昭和 30 年代に入ると、都市部で中高層の複合用途ビルや分譲形式の共同住宅の供給が行われるようになり、このような建物の区分所有については、従来の民法の規定のみではその権利関係を律することができなくなった。
- ・昭和 37 (1962) 年に「区分所有法」を制定し、区分所有権の対象を明確化したほか、管理者、管理規約、集会等について規定した。
- ・昭和 58 (1983) 年の改正では、制定後に生じた様々な問題や状況等の変化に対応するため、区分所有者の団体に関する規定等が整備された。
- ・平成 14 (2002) 年の改正では、共用部分の変更のうち、形状又は効用の著しい変更を伴わないものについて、集会の普通決議で実施できるようするなどの規定の整備を行った。

(マンション管理適正化法の制定等)

- ・平成 12 (2000) 年に、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するため、「マンション管理適正化法」を制定した。
- ・地方公共団体の役割は、「管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努める」とことと規定された。
- ・また、マンション管理士制度を創設するとともに、マンション管理業者の登録制度を任意から法定に改めることなどが規定された。
- ・この他、国は標準管理規約や管理標準指針、長期修繕計画や修繕積立金に関するガイドラインなど、各種の指針等を策定している。

(都内自治体の取組)

- ・豊島区では、マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化と居住者間等及び地域とのコミュニティ形成を推進し、もって安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成に資することを目的とし、平成 25 (2012) 年 7 月に「豊島区マンション管理推進条例」を施行した。
- ・この条例では、管理組合が適正な管理に向けて取り組むべき事項を規定するとともに、条例の実効性を確保するため、マンション代表者等に管理状況の届出を義務化するとともに、届出をしないマンションや、届出の内容が条例の規定に適合しないマンションに対し、指導・勧告の上、マンション名を公表する規定を整備している。

- ・届出がない高経年マンションを中心に、区職員とマンション管理士等が個別訪問して届出を依頼するとともに管理状況を確認し、管理で困っていることがあれば重ねて訪問するなど、管理不全を予防するための支援を行っている。
- ・同様に、墨田区では平成 29（2017）年 4 月に「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」を、板橋区では平成 30（2018）年 7 月に「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を施行している。

（他府県等の取組）

- ・大阪府では、管理組合が管理状況を報告することにより、管理状況の課題に気づき、その改善に取り組むきっかけを提供することを目的とし、平成 29（2017）年 2 月に「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」を創設した。
- ・任意で管理状況を報告した管理組合に対して、適正な管理のために必要な情報の提供や専門家のアドバイスを行っている。
- ・京都市では、平成 23（2011）年度に市内の高経年マンションの実態調査を行い、管理組合や規約の有無等、管理運営のポイント及び建物の劣化の状況によってマンションを分類し、「要支援マンション」に位置付けたマンションに対しては、ヒアリング及び建物外観調査の実施やマンション管理士等の専門家派遣などを行っている。

Ⅱ マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方

マンションは、都市や地域社会を構成する重要な要素であるとともに、都市の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、個人の私的生活の場にとどまらず、高い社会性を有しており、その適正な管理を促進することは、公共性・公益性の観点からも重要である。

都は、これまで述べてきたように、マンションの管理の適正化を図るため、「マンション管理ガイドライン」の作成や「マンション管理アドバイザー制度」の実施など、管理組合の自主的な取組を後押ししてきたが、これらの施策は、区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届かないという課題がある。

建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、この現状を放置すれば、管理不全に陥るマンションが増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など地域の生活環境や市街地環境にも影響を及ぼすことが懸念されるため、管理組合等の求めを待つことなく、行政として積極的に改善に向けた働きかけを進めていく必要がある。

このため、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他のマンションに関わる者の協力の下、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、適正な管理の促進とともに、その社会的な機能を向上させる施策の構築が必要である。

こうした施策を構ずることにより、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及ぼす悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上と市街地環境の向上に寄与する必要がある。

Ⅲ 具体的な施策

1 都、管理組合、事業者等の責務・役割

施策を構築するに当たっては、マンションの適正な管理に関する都及び関係者の責務・役割を明確にする必要がある。

(都)

- ・マンションの適正な管理の促進を図るための支援その他の必要な措置を講ずる。
- ・基本的施策を具体化し、これらを推進するための総合的な計画を定めるとともに、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定める。
- ・マンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、区市町村と緊密に連携及び情報共有するとともに、区市町村の行う施策に関し、必要な支援を行う。

なお、マンションの適正な管理を効果的・効率的に促進するため、広域自治体である都と基礎的自治体である区市町村が適切な役割分担の下、連携して取り組んでいく必要がある。

(管理組合)

- ・マンションの管理の主体として、法令等の定めるところにより、そのマンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的な機能が向上する取組に努めなければならない。

(区分所有者等)

- ・法令等の定めるところにより、区分所有者としての責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない。

(マンション管理士)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等又は区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。
- ・都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策と連携するよう努めなければならない。

(マンション管理業者)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について管理組合から委託を受けた業務（以下「受託業務」という。）を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めなければならない。
- ・管理組合が都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

(マンション分譲事業者)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努めなければならない。

2 管理状況届出制度の創設

管理状況に応じた支援を確実にを行うためには、それぞれのマンションの管理状況を把握する必要がある。

(届出を求めるマンション)

- ・管理組合等から、管理組合の運営その他マンションの管理の状況（以下「管理状況」という。）について、行政への届出を求める必要がある。
- ・届出を求めるマンション（以下「要届出マンション」という。）は、管理組合に関する明確な規定がなかった、昭和 58（1983）年の区分所有法改正以前に建築されたマンションほど、管理上の問題が多いということを考慮し、まずは、昭和 58（1983）年の区分所有法改正以前に建築されたマンション（不動産登記法第 44 条に定める建物の表示に関する登記のあるもの）とするべきである。
- ・多数の区分所有者が存在し、管理の実施に当たってこれら多数の区分所有者間の合意形成を必要とするマンションに比較し、その管理の実施が比較的容易（「マンション管理の知識」（公益財団法人マンション管理センター）より引用）であることを考慮し、要届出マンションの規模については、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第 1 条に規定する建物の部分という。）の数が 6 以上のものとするべきである。
- ・要届出マンション以外のマンションであっても、管理不全の兆候があると思われる場合には届出を求めることが必要である。
- ・要届出マンション以外のマンションでも管理状況の届出は可能とするべきである。
- ・届出を求める頻度は、建築基準法に基づく特殊建築物定期調査報告では、延べ面積 1000 m²超かつ 5 階建て以上の共同住宅に対し、3 年ごとに報告を求めていることを参考にしつつ、管理不全が及ぼす外部性リスクの発生と、管理組合等の届出の負担等を考量し、5 年ごととするべきである。
- ・管理組合は届出内容に変更があったときには、随時変更の届出をすることが必要である。
- ・今後、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進していく観点から、制度開始後、順次、昭和 59（1984）年以降に建築されたマンションも届出対象にしていく必要がある。

(届出項目)

- ・管理組合の運営その他マンションの管理状況を把握するため、マンションの適正な管理を促進するために管理組合が取り組む事項を、以下のとおり定め、届出項目とすることが必要である。

(i) 管理不全を予防するための必須事項

将来的に管理不全に陥らないためには、以下の事項全てが整備又は実施されている必要がある。

【管理組合の運営体制の整備】

- ① 管理組合の設立
- ② 管理者等の設置

【管理規約の作成及び保管】

- ③ 管理規約の作成及び必要に応じた見直し

【総会の開催等】

- ④ 年1回以上の開催及び議事録の作成

【管理費の設定】

- ⑤ 管理費の設定及び必要に応じた見直し

【修繕積立金の設定】

- ⑥ 修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し

【計画的な修繕の実施】

- ⑦ 長期修繕計画を踏まえた、一定年数の経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施

(ii) 適正な管理を行う上で重要な事項

マンションを適正に管理し、その社会的な機能を向上させるためには、以下の事項が実施されるべきである。

【マンションを適正に管理するための取組】

- ①適切な計画期間の長期修繕計画の策定及び必要に応じた見直し
- ②滞納対応に関するルール of 策定
- ③区分所有者等名簿の作成
- ④空き住戸の割合又は戸数の把握
- ⑤賃貸化住戸の割合又は戸数の把握
- ⑥耐震化（耐震診断、耐震改修）の取組
- ⑦設計図書 of 保管
- ⑧修繕履歴 of 作成及び保管 ほか

【マンションの社会的な機能を高めるための取組】

- ①防災対策
- ②コミュニティ形成の取組
- ③環境への取組 ほか

- ・なお、(i) 管理不全を予防するための必須事項の①から⑦までの7項目のいずれかが無い場合には、「管理不全の兆候がある」とするべきである。

(届出方法)

- ・届出は、管理組合又は区分所有者等が届出事項を記載した届出書を行政に提出することによって行うこととする。
- ・管理組合等の届出の利便性を考慮し、届出システムを構築することにより、電子でも提出が可能なものとするのが望ましい。

(調査等)

- ・管理不全の兆候があるマンションを確実に把握するため、行政は、届出を行ったマンションや未届出のマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について、必要な報告を求め、又はこれらの者の協力を得て、建物等に立ち入り、建物等及び書類等について必要な調査を行えるようにするべきである。

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

届出によって、確実に管理状況を把握し、これまで実施してきた支援策に加えて、管理状況に応じた助言・支援、指導・勧告を行うことで、管理不全の予防・改善及び適正な管理を促進することが必要である。

(助言)

- ・行政は、届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について、適正な管理を促進するための技術的助言その他必要な助言を行うことが必要である。

(支援)

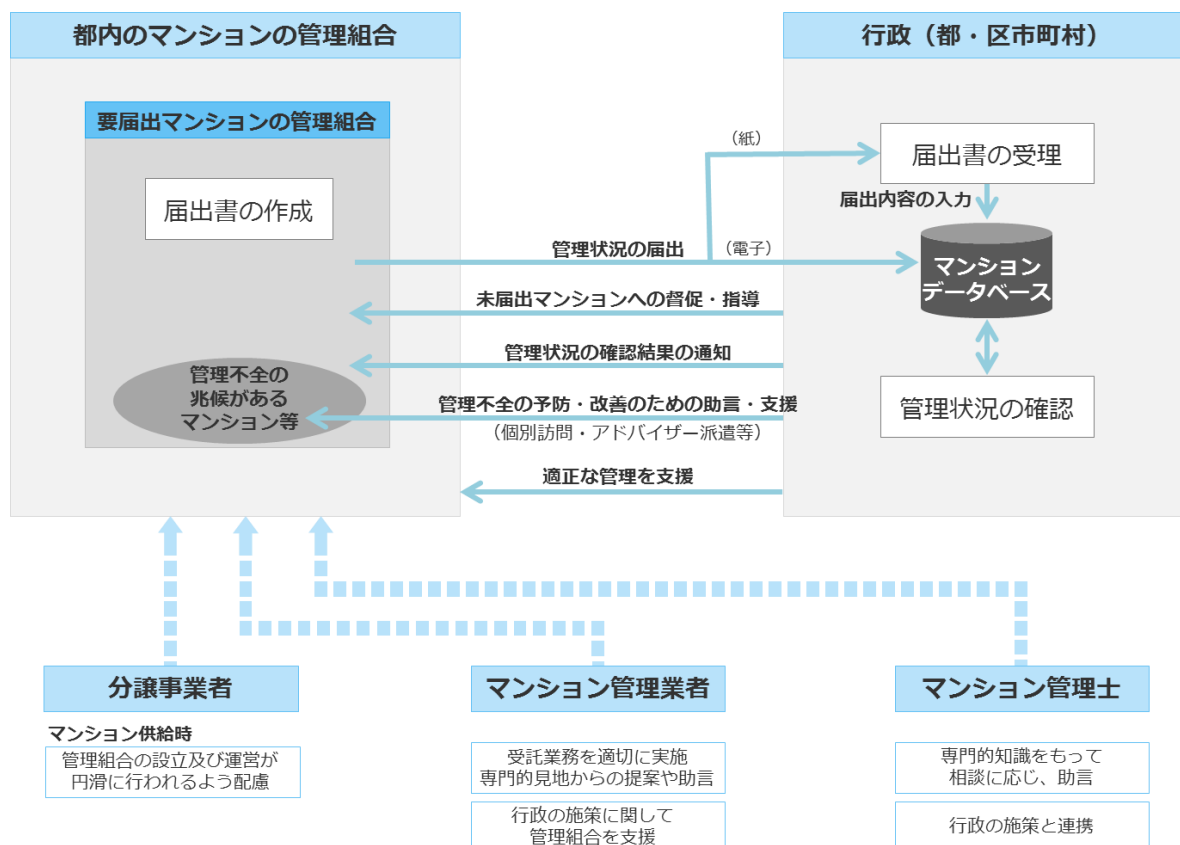
- ・管理不全の兆候があるマンション等に対しては、個別訪問を行うとともに、管理組合の設立支援など管理状況に応じた継続的な支援を行うことが必要である。
- ・届出があったマンションに対しては、アドバイザーの派遣制度などにより、管理組合の運営に対する相談に応じ、支援を行うことが必要である。
- ・都内の全マンションに対しては、指針の普及などにより、マンションの適正な管理及び社会的な機能の向上に資する情報提供を行うことが必要である。

(指導・勧告)

- ・本制度は、将来的に生活環境等へ悪影響を生じさせないように、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を目的としている。
- ・したがって、行政は、要届出マンションから正当な理由なく届出がない場合、届出内容が事実と著しく異なる場合や助言及び支援を行っても管理状況が改善されない場合は、その管理組合又は区分所有者等に対し、指導又は勧告を行えるようにすべきである。
- ・また、既に、管理状態が劣悪であるため、周辺的生活環境等に悪影響を及ぼす管理不全に陥っている場合は、他行政と連携して対応することが必要である。

4 運用のイメージ

マンションの管理の主体である管理組合に対し、関係者の協力の下、管理状況届出制度により把握した管理状況に応じ、行政が助言・支援等を行うことで、管理不全の予防・改善及び適正な管理の促進を図ることが必要である。



また、マンションの管理は専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、その課題に応じ、マンション管理士のほか、建築士、弁護士等の専門的な知識を有する者の支援を得ながら、適正な管理を行うことが望ましい。

IV 施策の実施に向けて

1 条例の制定

これまで述べてきたように、東京においてマンションは、都市や地域社会を構成する重要な要素となっており、マンションの問題は東京の問題と言っても過言ではない。

マンションの管理は、管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本であり、都は、これまで管理組合の取組を後押しする施策を実施してきた。

しかし、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、管理組合の取組だけに委ねていたのでは限界がある。

都も様々なマンション施策を実施してきたが、管理に無関心で、活動が不活発なマンションには施策が届かないなど不十分な面もある。

例えば、平成 23（2011）年度に実施した実態調査におけるアンケート調査の回収率が約 17%に留まっていることから、任意の届出制度では管理状況を十分に把握することが困難であった。

このため、管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援することが必要であり、これまで提言してきた施策の実効性を確保するため、管理状況の届出の義務化などを規定した新たな条例を制定することが必要である。

条例で定めるべき内容は、これまでの「東京都住宅マスタープラン」、「良質なマンションストックの形成促進計画」での記述や、本検討会における検討経緯並びに最終まとめをもとに、原案を作成することを期待する。

2 条例の制定に当たって留意すべき視点

マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方及びマンションの管理を取り巻く状況を踏まえ、条例の制定を目指すに当たっては、以下の点に留意すべきである。

(管理組合がマンションを適正に管理するために取り組む事項の法的性質)

- ・管理組合がマンションを適正に管理するために取り組む事項について規定する場合は、区分所有法やマンション管理適正化法の趣旨を踏まえた規定とするべきである。

(要届出マンション以外に届出を求める際の基準)

- ・昭和 59 (1984) 年以降に建築されたマンションや 5 戸以下のマンションなど、要届出マンション以外のマンションに、行政が届出を求める際には、その基準を指針等に定めることにより、明らかにすることが必要である。

(区市町村との役割分担)

- ・管理状況届出制度や管理状況に応じた助言・支援等を行っていくに当たり、都と区市町村が適切な役割分担の下、連携して取り組んでいく必要がある。
- ・条例を制定した場合の都と区市町村との役割分担の手法の一つとして事務処理特例の活用が考えられるが、その場合は、区市町村に委任する事務内容の設定や先行して制定している区条例の取扱いを定めることなどについて、区市町村との十分な協議・調整が必要である。

おわりに

本検討会では、管理不全を予防し、適正な管理の促進に向けた行政のより踏み込んだ施策について、具体的な提言を行った。

今後、都においては、提言の実現に向けて、以下の取組を行うことを求めたい。

第一に、マンションに関する施策を具体化し、これらを推進するための総合的な計画を定めることである。再生に向けた施策も含め、安全で良質なマンションストックの形成に関する中長期的な目標を設定し、施策を総合的かつ計画的に推進すべきである。

第二に、マンション管理の適正化に関する指針を定めるとともに、現行のマンション管理ガイドラインについて、今回の取組を反映して見直しを図っていくべきである。

第三に、管理組合に対する届出の誘導策の検討である。届出をすることが管理組合の適正な管理に対するモチベーションとなる、例えば、優良な管理が行われているマンションが幅広く評価される効果的な仕組みも望まれる。

都においては、本提言を十分に活かし、安全で良質なマンションストック及び良好な居住環境を形成していくことを期待する。

參考資料

マンションの適正管理促進に関する検討会委員名簿

	氏名	現職
座長	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
座長代理	篠原 みち子	篠原法律事務所 弁護士
委員	浅見 真二	公益財団法人マンション管理センター 総合研究所長
	荒 昌史	株式会社 HITOTOWA 代表取締役
	川上 湛永	特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会 会長
	北村 喜宣	上智大学法科大学院 教授
	小林 正博	江東・マンションふぉーらむ 21 会長
	鈴木 良宜	一般社団法人マンション管理業協会 事務局長
	森川 誠	一般社団法人不動産協会 事務局長
	若林 雪雄	一般社団法人東京都マンション管理士会 副理事長

(検討会中に退任した委員)

氏名	役職	在任期間
高田 卓二	公益財団法人マンション管理センター 企画部長兼業務部長	平成 30 年 3 月 15 日 ～平成 30 年 4 月 6 日

検討経過

区分		開催期日	検討内容
平成 29 (2017) 年度	第 1 回	平成 30 年 3 月 29 日	・ マンションの適正管理促進に向けた施策について
平成 30 (2018) 年度	第 2 回	平成 30 年 5 月 14 日	・ マンションの適正管理促進に向けた施策について
	第 3 回	平成 30 年 6 月 11 日	・ マンションの適正管理促進に向けた施策について
	第 4 回	平成 30 年 7 月 18 日	・ 中間まとめ素案について
	第 5 回	平成 30 年 9 月 12 日	・ 中間まとめ案について
	第 6 回	平成 30 年 11 月 26 日	・ パブリックコメントの結果と寄せられた意見に対する都の考え方について ・ 最終まとめ案について