

マンションの適正な管理の促進策の検討

第 1 回検討会での意見を踏まえた検討事項

- 届出対象について
 - ・ 建築の時期 1
 - ・ 戸数 2
- 届出事項について
 - 【必須事項に関すること】**
 - ・ 長期修繕計画・修繕積立金 5
 - 【任意事項に関すること】**
 - ・ 防災・コミュニティ（①：名簿関係、②：町会・自治会関係） . 9
 - ・ 環境 13
 - ・ 滞納関係 15
 - ・ 耐震化関係 17
 - ・ 設計図書関係 19
- 届出事項以外について 20
- その他 21

○ 届出対象について（建築の時期）

現行制度・意見

【現行制度】

- 管理組合に関する規定がなかった、昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションを届出対象としている。

【意見】

- 昭和59年以降に建築されたマンションは高経年化が進行していくが、現行制度では、届出対象となっておらず、管理状況の把握ができない状況であり、築40年を基準に届出対象を順次増やしていくのも有効な手法である。
- 昭和59年以降に建築されたマンションも届出対象としていく必要があるが、国土交通省においても、高経年マンションは築40年を一つの目安として考えられており、届出対象を築40年以上のマンションにすることは良いと思われる。

【論点】 届出対象を築40年以上まで拡大すべきか。

（留意点） 管理状況の把握に要する行政コストや届出義務者の負担等も考慮する必要がある。

○ 届出対象について（戸数）

現行制度・意見

【現行制度】

- 人の居住の用に供する独立部分を6以上有するマンションを届出対象としている。

（考え方）

- ・ 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、5戸以下のような小規模なマンションは、その管理の実施が比較的容易であることを考慮（マンション管理適正化法施行規則第62条（注1）の考え方を参考にしている。）
- ・ 5戸以下のような小規模なマンションが管理不全に陥った場合にも、周辺への影響は軽微であることを考慮

【意見】

- 届出データからは、小規模のマンションほど管理不全の兆候が見られることから、戸数の要件を5戸以下に引き下げてもよいのではないか。
- 対象を増やすということだけでなく、行政コスト等のバランスも考える必要がある。
- 戸数要件を下げると、届出対象に馴染まない親族間で共有している物件も含まれてくる可能性がある。

【論点】 5戸以下のマンションを対象に含めるべきか。

（留意点） 現行届出情報では、小規模なほど管理不全の兆候が見られるが、5戸以下のマンションにおいても同様であるのかは不明

○ 届出対象について（戸数）

参考資料

- 独自の管理状況届出制度を実施している自治体（横浜市、名古屋市、神戸市）にヒアリングしたところ、以下の事項を考慮して6戸以上のマンションを届出対象としている。
 - ・名古屋市：区分所有法第34条第3項（注2）を勘案し、他自治体の例も参考
 - ・横浜市：マンション管理適正化法施行規則第62条（注1）を勘案し、他自治体の例も参考
 - ・神戸市：マンション管理適正化法施行規則第62条（注1）を勘案し、他自治体の例も参考

- 墨田区では独自の管理状況届出制度を実施しているが、対象については、マンション管理適正化法施行規則第62条（注1）の考え方に加えて、木造や2階以下のマンションが仮にいわゆるスラム化状態になったとしても、解体に莫大な費用を要するものではないと考え、管理不全等による外部不経済の影響が大きい非木造、地上3階以上で、6戸以上のマンションを届出対象としている。

- 独自の管理状況届出制度で5戸以下も対象としている豊島区にヒアリングしたところ、5戸以下の小規模なマンションは、親族所有や二世帯住宅などが多く、大部分がオフィスで少数の住戸が付属しているようなものもあり、合意形成が容易なケースが少なくない。

○ 届出対象について（戸数）

関係法令

（注1）マンションの管理の適正化の推進に関する法律

（管理業務主任者の設置）

第五十六条 マンション管理業者は、その事務所ごとに、事務所の規模を考慮して国土交通省令で定める数の成年者である専任の管理業務主任者を置かなければならない。ただし、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第一条に規定する建物の部分をいう。以下同じ。）が国土交通省令で定める数以上である第二条第一号イに掲げる建物の区分所有者を構成員に含む管理組合から委託を受けて行う管理事務を、その業務としない事務所については、この限りでない。

（第2項、第3項略）

（注1）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

（法第五十六条第一項の国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数）

第六十二条 法第五十六条第一項の国土交通省令で定める人の居住の用に供する独立部分の数は、六とする。

（注2）建物の区分所有等に関する法律

（集会の招集）

第三十四条 集会は、管理者が招集する。

2 管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。

3 区分所有者の五分之一以上で議決権の五分之一以上を有するものは、管理者に対し、会議の目的たる事項を示して、集会の招集を請求することができる。ただし、この定数は、規約で減ずることができる。

（第4項、第5項略）

○ 必須事項に関すること（長期修繕計画・修繕積立金）

現行制度・意見

【現行制度】

- 「長期修繕計画」は任意事項とされているため、未回答の場合がある。
- 「修繕積立金」は必須事項であるが、その有無と専有面積1㎡当たりの月額しか記載を求めている。また、長期修繕計画との関係も不明である。

【意見】

- 長期修繕計画に基づき、修繕積立金が積み立てられているかを確認するためにも、「長期修繕計画」を必須事項にした方がよい。
- 「修繕積立金」の項目で、「均等積立方式」又は「段階増額積立方式」の選択肢を追加した方がよい。
- 積立金を何回増額するのが「段階増額積立方式」なのか、一時金の徴収はどのように扱うかなど、修繕積立金の積立方法は分かりにくく、管理組合などの記入者が迷わずに選択できるように工夫した方がよい。

- 【論点】
- ・ 「長期修繕計画」を任意事項から必須事項に変更すべきか。
 - ・ 「修繕積立金」に係る届出内容を拡充すべきか。

（留意点）修繕積立金の額が適切か否か把握するために、分かりやすい記入内容とする必要がある。

○ 必須事項に関すること（長期修繕計画・修繕積立金）

参考資料

○ 板橋区マンション管理状況届（一部抜粋）

長期修繕計画の作成	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成していない
長期修繕計画の見直し	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を点検し見直しを行っている →（最近の見直し実施日 年 月） <input type="checkbox"/> 当初のままで見直しを行ったことが無い
長期修繕計画による工事等の実施	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画により修繕工事を実施している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画による修繕工事を行っていない
修繕積立の実施状況	<input type="checkbox"/> 修繕費用の積立を実施している →（㎡当たり 円 / 1住戸 円） <input type="checkbox"/> 修繕費用と建替え費用を積み立てている →（㎡当たり 円 / 1住戸 円） <input type="checkbox"/> 積み立てていない
修繕積立金の見直し	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っている <input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っていない

○ 必須事項に関すること（長期修繕計画・修繕積立金）

参考資料

○ 名古屋市マンション管理状況届出書（一部抜粋）

建物の修繕に関する計画等	長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成している 計画期間 作成又は直近の変更の年月 西暦 <input type="text"/> 年 <input type="text"/> 月 <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成していない
	修繕積立金の額	<input type="checkbox"/> 修繕積立金を徴収している 届出時点の額 月額 <input type="text"/> 円/㎡ 計画期間全体での平均額 月額 <input type="text"/> 円/㎡ 計画期間内の一時金の徴収の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 修繕積立金を徴収していない
	修繕積立金の積立方法	<input type="checkbox"/> 均等積立方式 <input type="checkbox"/> 段階増額積立方式
	管理費と修繕積立金の区分経理	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無
	大規模修繕の実施状況	<input type="checkbox"/> 大規模修繕を実施している 直近の実施 西暦 <input type="text"/> 年 <input type="checkbox"/> 大規模修繕を実施していない 直近の実施予定 西暦 <input type="text"/> 年

○ 所沢市マンション管理状況届出書（一部抜粋）

修繕積立金	<input type="checkbox"/> 徴収している	
	積立方法	<input type="checkbox"/> 均等積立方式 <input type="checkbox"/> 段階増額積立方式
	㎡当たり月額	<input type="text"/> 円/㎡
	額の根拠	長期修繕計画に <input type="checkbox"/> 基づいている <input type="checkbox"/> 基づいていない
長期修繕計画	<input type="checkbox"/> 徴収していない	
	<input type="checkbox"/> ある	最新作成（更新）年 → （西暦） <input type="text"/> 年 計画期間 → <input type="text"/> 年間 （西暦） <input type="text"/> 年～ <input type="text"/> 年
	<input type="checkbox"/> ない	

○ 必須事項に関すること（長期修繕計画・修繕積立金）

参考資料

○ 東京都管理計画の認定基準（一部抜粋）

(4) 長期修繕計画の作成、見直し等	長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長
	① 期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること。
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。
	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、
	③ かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。
	④ 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。
⑤ 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。	
⑥ 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。	

○ 都内のマンション管理適正化推進計画作成状況（令和5年10月末時点）

19区18市で作成済

○ 管理計画認定済マンション棟数（令和5年10月末時点）

東京都：72棟

○ 任意事項に関すること（防災・コミュニティ①：名簿関係）

現行制度・意見

【現行制度】

- 「適正な維持管理に関する事項」の「区分所有者等名簿等」で「ある」か「ない」を選択する。
- 「マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項」の「避難行動要支援者名簿」で「ある」か「ない」を選択する。

【意見】

- 防災の観点から、区分所有者の名簿だけでなく、居住者の名簿もあった方がよい。
- 「避難行動要支援者名簿」という書き方ではなく、見守りの対象としている高齢者なども含めた要支援者の名簿のような表現にすれば、整備していると回答できる管理組合はかなりあると思う。
- 「居住者名簿」と「区分所有者名簿」、要支援者の名簿については、管理計画認定基準としている例もあるので参考になるのではないか。

【論点】 ・居住者名簿の項目を追加した方がよいか。

- ・「避難行動要支援者名簿」をそれに類する名簿に広げた方がよいか。

（留意点） 名簿の項目を増やした場合、それぞれの名簿がどのようなものか、管理組合が理解できるようにする必要がある。

○ 任意事項に関すること（防災・コミュニティ①：名簿関係）

参考資料

○ 板橋区マンション管理状況届（一部抜粋）

区分所有者名簿の作成	<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿を作成している <input type="checkbox"/> 区分所有者名簿は無い
居住者等名簿の作成	<input type="checkbox"/> 居住者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 居住者等名簿は無い
要援護者等※名簿の作成	<input type="checkbox"/> 避難等に支援を要する、要援護者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 要援護者等名簿は無い
名簿の取扱いに関する規程の作成	<input type="checkbox"/> 個人情報の保護等、名簿の取扱いに関する規程を作成している <input type="checkbox"/> 名簿の取扱いに関する規程を作成していない

※要援護者等：災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第49条の10第1項に規定する避難行動要支援者及び災害時に支援を自ら希望する者をいう。

○ 台東区マンション管理組合登録届出書兼変更届出書（一部抜粋）

区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所: <input type="checkbox"/> ない
居住者等名簿	<input type="checkbox"/> ある 保管場所: <input type="checkbox"/> ない

○ 墨田区マンション管理状況届出書兼変更届出書（一部抜粋）

要配慮者の情報把握状況	<input type="checkbox"/> 把握している ⇒ <input type="checkbox"/> 要配慮者名簿を作成 <input type="checkbox"/> 居住者等の名簿に情報を記載	<input type="checkbox"/> 把握していない
-------------	--	----------------------------------

○ 任意事項に関すること（防災・コミュニティ②）：町会・自治会関係）

現行制度・意見

【現行制度】

- 町会や自治会への加入状況については、届出を求めている。
- 「マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項」の「地域コミュニティの形成等の取組（例：町会・自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等））」について「ある」か「ない」を選択する。

【意見】

- 防災の取組は、マンション独自でできる場合と、町会と連携した方がよい場合があるため、（マンションの自主防災組織の有無だけでなく）自治会や町会との関係を把握した方がよい。

【論点】 町会、自治会への加入状況を追加した方がよいか。

（留意点） 町会、自治会には、必ずしもマンション管理組合単位で加入しているわけではない。区分所有者等が個人で町会等へ加入しているか、管理組合は把握できているか。

○ 任意事項に関すること（防災・コミュニティ②）：町会・自治会関係

参考資料

○ 豊島区マンション管理状況届出書兼変更届出書（一部抜粋）

地域コミュニティの形成等の取組	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	例：町会・自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等）	
町会への加入	<input type="checkbox"/> 加入 ⇒ <input type="checkbox"/> マンション全体で加入 <input type="checkbox"/> 個別に加入	<input type="checkbox"/> 未加入 ⇒ <input type="checkbox"/> 協議済 <input type="checkbox"/> 未協議

○ 板橋区マンション管理状況届（一部抜粋）

自治会の結成	<input type="checkbox"/> マンション内に自治会等（住民のコミュニティ組織）がある <input type="checkbox"/> マンション内に自治会等はない
地域の町会・自治会等への参加	<input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に参加している <input type="checkbox"/> マンション内の住民が各自任意で地域の町会・自治会等に参加している <input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に参加していない <input type="checkbox"/> 地域の町会・自治会等のことは分からない

○ 任意事項に関すること（環境）

現行制度・意見

【現行制度】

- 「マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項」の「バリアフリー化・環境への取組又は実施」は、以下の6項目について「ある」か「ない」を選択する。
 - 「エントランスのバリアフリー化」
 - 「共用廊下等への手すりの設置」
 - 「エレベーターの設置」
 - 「共用部分のLED化」
 - 「開口部の遮熱性の向上（二重窓・外断熱等）」
 - 「電気自動車等用充電設備の設置等」
- 太陽光発電設備の設置状況の届出は求めている。

【意見】

- 東京都では、太陽光発電の設置を推進しており、太陽光発電設備の設置の有無を任意項目に設けるのは、東京都らしくてよいと思う。
- 太陽光発電設備の設置の有無は必須項目ではなく、任意項目に設けるのがよいと思う。

【論点】 「バリアフリー化・環境への取組又は実施」の項目に太陽光発電設備の設置の有無を追加した方がよいか。

○ 任意事項に関すること（環境）

参考資料

○横浜市マンション登録申請書兼登録簿（一部抜粋）

1階専用庭	<input type="checkbox"/> あり （ 住戸数 <input type="text"/> ）	階段手すり	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	
	<input type="checkbox"/> なし	LED化	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	
スロープ設置等	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	電気自動車充電設備	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし
遮熱性能（二重窓、外断熱等）	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	太陽光発電設備	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし

○ 任意事項に関すること（滞納関係）

現行制度・意見

【現行制度】

- 「適正な維持管理に関する事項」の「滞納対応に関するルール」については、「ある」か「ない」を選択する。

【意見】

- 滞納については、管理費・修繕積立金が確実に入ってくるように、しっかりと対応しなければならぬため、滞納の状況を把握した方がよい。
- 「滞納対応に関するルール」については、有無だけ確認しても実効性があるか不明である。



【論点】 滞納の状況をどのように把握した方がよいか。

（留意点） 「滞納対応に関するルール」の実効性を把握するために設問をどのように工夫すべきか。

○ 任意事項に関すること（滞納関係）

参考資料

○横浜市マンション登録申請書兼登録簿（一部抜粋）

修繕積立金	<input type="checkbox"/> あり（平均・月額 円/戸）	<input type="checkbox"/> なし							
管理費・修繕積立合計	（平均・月額 円/戸）								
⇒ありの場合	収納率	<input type="checkbox"/> 30%未満	<input type="checkbox"/> 50%未満	<input type="checkbox"/> 70%未満	<input type="checkbox"/> 90%未満	<input type="checkbox"/> 90%以上			
	滞納者ルール	<input type="checkbox"/> 定めている			<input type="checkbox"/> 定めていない				

○神戸市マンション管理状況届出書（一部抜粋）

21.管理費（必須）		(徴収している場合)→床面積㎡当たりの月額	円/月・㎡
22.修繕積立金（必須）		(徴収している場合)→床面積㎡当たりの月額	円/月・㎡
23.滞納者に対するルール			
24.金融機関からの借入			
25.修繕積立金の収納率			
26.財務状況書類の整備	管理費会計と修繕積立金会計を分けて経理（必須）	貸借対照表・財産目録（管理組合法人の場合）	

以下の収納率
を選択回答
 ・ 30%未満
 ・ 30%～49%
 ・ 50%～69%
 ・ 70%～89%
 ・ 90%～99%
 ・ 100%

○ 任意事項に関すること（耐震化関係）

現行制度・意見

【現行制度】

- 「適正な維持管理に関する事項」の「耐震化の状況」における届出内容は、耐震診断、耐震改修に関するものに限られている。

【意見】

- マンションを長く持たせていくのか、建替えに備えていくのか、マンションの将来的な方向性を問う項目を設けた方がよい。



【論点】 耐震化や建替えの意向に関する項目も追加すべきか。

（留意点） 管理状況届出制度は、条例に基づき、管理組合に対して管理状況に係る届出を求めるものであり、管理不全を予防し、適正な管理を促進している。

管理組合が耐震化や建替え等の意向を回答するためには、決議等が必要となる。

○ 任意事項に関すること（耐震化関係）

参考資料

○墨田区マンション管理状況届出書兼変更届出書（一部抜粋）

耐震診断の 実施状況	<input type="checkbox"/> 実施済 ⇒ 全体のIs値： <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6未満 <input type="checkbox"/> 該当しない（昭和56年6月1日以降に着工したマンション）	<input type="checkbox"/> 未実施
耐震性能に 関する検討	<input type="checkbox"/> 検討済 ⇒ <input type="checkbox"/> 耐震改修を行う予定 <input type="checkbox"/> 建て替える予定 <input type="checkbox"/> 耐震改修や建て替えを行わない予定 <input type="checkbox"/> 該当しない（昭和56年6月1日以降に着工したマンション）	<input type="checkbox"/> 未検討

○ 任意事項に関すること（設計図書関係）

現行制度・意見

【現行制度】

- 「適正な維持管理に関する事項」の「設計図書」及び「修繕履歴」については、「ある」か「ない」を選択する。

【意見】

- 設計図書・修繕履歴の有無が分かっていても、必要な図書や情報が揃っているか不明であり、削除してもよいのではないか。



【論点】 「設計図書」、「修繕履歴」の有無を問う項目は削除してもよいか。

○ 届出事項以外について

現行制度・意見

【現行制度】

- 「マンションの概要」の「管理組合の形態」が「団地管理組合である」の場合、「棟別管理組合が中心となり、管理を行っている」、「団地管理組合が中心となり、管理を行っている」、「その他」の中から選択する。

【意見】

- 管理組合が団地管理組合であるか否かが必要な情報であり、中心となって管理を行っているのがどちらかという情報は必要ないと思われる。

【論点】 「団地管理組合」の「管理の形態」を選択する欄は削除してもよいか。

意見

【その他意見】

- 管理計画認定を受けているか、いないかを確認できる項目があれば、管理計画認定制度の周知につながるのではないかと。
 - ➡ 都は、高経年マンションに限らず、全てのマンションを対象として、実施主体である区市の制度導入を支援するとともに、都民向けのセミナーの開催等により普及啓発を実施
今年度から、区市が管理会社に向けて認定制度に関する講座を開催するなど、管理会社の制度への理解を深めることを目的とした取組を実施する場合、当該経費の2分の1を補助

- 管理状況を届け出ることのメリットをマンション管理者が感じられるような制度となることを期待している。
 - ➡ 届出の案内をする通知に合わせて、分譲マンション総合相談窓口に加え、届出をした場合にマンション管理アドバイザーの無料派遣が受けられることなどをお知らせ