

## 条例制定の背景

- 東京においてマンション（いわゆる分譲マンション）は、主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素
- 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
- 都は、管理組合の自主的な取組を後押しするため、ガイドラインやアドバイザー派遣などの支援を実施してきたが、管理に無関心で、管理組合が機能していないマンションには、これらの施策は届かない。

- 管理組合の自主的な取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難
- 現状を放置し、マンションが管理不全※<sup>1</sup>に陥れば、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

- **管理不全の予防・改善のため、管理組合の機能強化を図るため、「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」を制定**

<条例の主な内容>

- 1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化
- 2 管理組合による管理状況の届出（要届出マンション※<sup>2</sup>の管理組合は定期的に管理状況を届出【2020年4月届出開始】）
- 3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

## 条例と指針

### ■ 都の主な責務【第3条～第4条】

- ・ マンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずる
- ・ 施策の実施に当たって、区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対し、必要な支援を行う
- ・ 届出内容等を記録するためのデータベースを整備する
- ・ 目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定める
- ・ **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**

<指針の位置付け>

管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものとともに、  
管理組合に対して、行政が関与する際の目安となるもの

### ■ 管理組合の主な責務【第5条】

- ・ 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、**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機能※<sup>3</sup>の向上に向けて取り組むよう努める**

<適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項【第9条～第14条】>

- ・ 管理組合の運営体制の整備
- ・ 総会の開催等
- ・ 修繕の計画的な実施
- ・ 適正な管理の推進等（上記の他、指針の定めるところにより、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努める）
- ・ 管理規約の設定
- ・ 管理費及び修繕積立金の額の設定等

※1 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

※2 昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるもの

※3 マンション居住者と周辺住民との防災・防犯等における連携による地域社会の形成などの社会的貢献を果たすこと