

制度化に向けた検討事項

マンションに対する行政の関与	1
管理状況の把握	2
管理状況に応じた助言・支援等	13

マンションに対する行政の関与

現状・課題

【現状】

- マンションは都内に約181万戸あり、全国の約4分の1、東京の総世帯数の約4分の1を占めている。
- 居住者の「終の棲家」として、永住意識が高まっている。
- 東日本大震災を契機に、コミュニティへの関心が高まり、災害対応などで地域との連携が求められている。

【課題】

- 建物と居住者の「二つの老い」の進行に伴い、管理上の問題が増加している。
- これまで都が実施してきた施策は、管理に関心のない管理組合には届かない。
- 管理組合の運営状況は外見から把握できず、大多数のマンションは管理組合の有無すら分からない。
- 管理状況の改善には、区分所有者間の合意形成などが必要なため、相当の時間を要する。
- 管理組合の自主的な取組だけでは限界のものもあり、「二つの老い」に的確に対処するのは困難。
- こうした現状のままでは、マンションの居住環境の悪化に加え、防災や防犯、衛生など、地域の生活環境や市街地環境に悪影響を及ぼす危険性がある。（⇒管理不全マンションの発生）

方向性案・論点

- 管理不全の予防・改善のため、管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策を実施
 - (1) マンションの管理状況を把握（管理不全の兆候等を確認）
 - (2) 把握した管理状況に応じて、助言や個別訪問、支援等を実施

- [論点]
- ・ マンションに対する行政関与の程度
 - ・ マンション管理適正化法の趣旨との整合性
 - ・ 管理不全及び管理不全の兆候の考え方・定義

管理状況の把握

課題

- 任意の管理状況調査では、マンションの情報を得るのは困難であり、未回答のものほど管理上の問題が多い。
- 管理組合についての明確な規定がなかった、昭和58年の区分所有法改正前に建築されたマンションほど、管理上の問題が多い。

方向性案・論点

- 管理組合等が管理状況を報告（届出）する制度により、行政が管理不全の兆候を把握する。
- 昭和58年の区分所有法改正前に建築されたマンションに対しては、管理状況の報告（届出）を義務付ける。

- [論点]
- ・管理組合等に対し、管理状況の報告（届出）を義務付けることの妥当性
 - ・新築及び昭和59年以降に建築されたマンションについて、情報を把握する必要性・目的
 - ・報告（届出）義務対象マンションの規模（階数、戸数など）

- 報告（届出）内容は、管理不全の兆候を判断するための情報とする。
- 管理組合等は、報告（届出）内容に変更があった場合など、定期的に報告（届出）をする。

- [論点]
- ・報告（届出）内容
 - ・報告（届出）を求める頻度（数年おきに定期的に求める、変更の都度求めるなど）

- 未報告（届出）マンションに対しては、報告（届出）をするよう督促、指導を行う。

- [論点]
- ・報告（届出）率を上げるための、より強い手段の必要性（立入調査、マンション名の公表、過料など）
 - ・虚偽の報告（届出）をした管理組合等への対応

報告（届出）対象マンションの定義

豊島区・板橋区

適正化法におけるマンション※1

- ・規模によらず、広くマンションの適正化を図ることが可能（区分所有されたテラスハウスや長屋建てにも対応）。
- ・一方、区分所有登記された二世帯住宅や併用住宅なども対象に含まれる。

墨田区

適正化法におけるマンション※1のうち、共同住宅の用途を含み、地下を除いた階数が3以上かつ人の居住の用に供する独立部分の数が6※2以上であるもの

- ・建物周辺に、ある程度影響を及ぼすと考えられるマンションに対象を絞ることが可能。
- ・一方、管理不全の恐れのあるマンションであっても、3階建かつ6戸未満は対象外となる。

方向性案

- ・適正化法におけるマンション※1のうち、昭和59年1月1日(昭和58年の改正区分所有法の施行日)以前に竣工し、人の居住の用に供する独立部分の数が6※2以上であるものに報告(届出)を義務付ける。(報告(届出)対象外であっても、管理不全の疑いがあるものは報告(届出)を求める。)
- ・制度施行後、報告(届出)状況を見ながら、報告(届出)対象マンションの拡大を行う。(例：築40年以上経過したマンションを、次の報告(届出)時期に合わせて追加)
- ・制度施行以降に竣工するマンションについては、分譲事業者の協力を得て、基本情報を把握する。

※1 2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

※2 適正化法において、人の居住の用に供する独立部分の数が5以下のマンションのみの管理事務の委託を受ける管理業者は、管理業務主任者の設置が不要。

管理状況報告（届出）の対象のイメージ

都内の全分譲マンション（約53,000棟）

報告（届出）義務対象マンション（約14,000棟）

昭和58年以前に建設されたマンションのうち、
6戸以上のもの

管理不全の兆候があるマンション

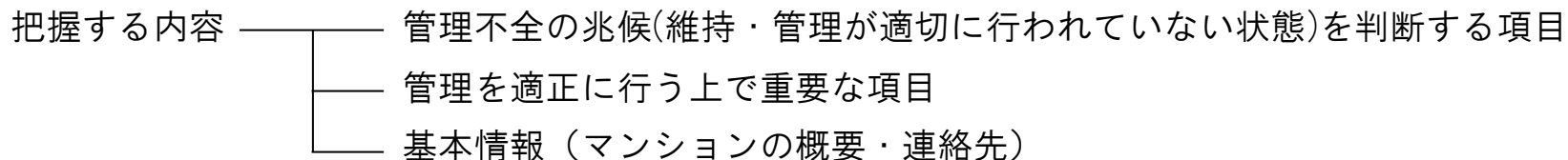
管理不全マンション

※報告（届出）対象外であっても、管理不全の疑いのある
マンションに対しては、報告（届出）を求める

把握する内容（1）

方向性案

【把握する内容の区分】



【管理不全の兆候を判断する項目】

次のいずれか一つ以上に
「無」と回答があった場合

①管理組合
(有・無)

②管理者等
(有・無)

③管理規約
(有・無、
最新改正年)

④総会開催
(年1回以上開催の有無、
議事録の有無)

⑤管理費
(有・無)

⑥修繕積立金
(有・無、
㎡当たり月額)

⑦大規模修繕工事
(有・無、
直近実施年)

把握する内容（2）

方向性案

【管理を適正に行う上で重要な項目】

<管理組合の適正な維持管理>

- ・ 長期修繕計画
〔 有・無、
計画期間、最新作成年 〕
- ・ 滞納対応に関するルール
(有・無)
- ・ 区分所有者等名簿
(有・無)
- ・ 空き住戸の割合※
- ・ 賃貸化住戸の割合※
※該当がある場合のみ
- ・ 耐震化の状況
〔 診断の有無、
診断結果、改修の有無 〕
- ・ 設計図書
(有・無)
- ・ 修繕履歴 など
(有・無)

<その他（マンションの社会的な機能をもつめるための項目）>

- ・ 防災対策(マニュアル作成、防災訓練など)の実施
(有・無)
- ・ 地域とのコミュニティ形成の取組(地域と連携した活動)の実施
(有・無)
- ・ 環境への取組(LED化、外断熱、EV充電設備など)の実施
(有・無)
- ・ 住宅宿泊事業への対応(規約への記載) など
(有・無)

把握する内容（3）

方向性案

【基本情報】

<マンションの概要>

- | | | | |
|-----------|-------------------------|--------------|----------------------------|
| ・ マンション名称 | ・ 所在地 | ・ 建築（竣工）年月 | ・ 総戸数 |
| ・ 階数 | ・ 土地の権利
(所有・借地・定期借地) | ・ 建物用途（併設用途） | ・ 管理形態
(全部委託・一部委託・自主管理) |

<連絡先（氏名、住所、電話番号、メールアドレス等）>

- | | | | |
|--|----------|--------|-----------|
| ・ 管理者又は代表者の属性
(理事長・区分所有者・管理業者
・マンション管理士・その他) | ・ 受託管理業者 | ・ 連絡窓口 | ・ 報告（届出）者 |
|--|----------|--------|-----------|

[資料] 類似制度の項目との比較(管理状況にかかる項目)

項目	東京都(案)		豊島区		墨田区	
管理規約	○	有・無、最新改正年	○	有・無、最新作成年等	○	有・無、最新作成年
管理組合	○	有・無				
管理者等	○	有・無	○	有・無	(○)	(基本情報)
総会等の開催	○	年1回以上開催の有無				
総会・理事会議事録	○	有・無	○	有・無	○	有・無
管理費	○	有・無				
滞納対応に関するルール	○	有・無				
管理員室			○	有・無	○	有・無
管理員の管理体制					○	巡回・駐在・常駐
区分所有者・居住者等名簿	○	有・無	○	有・無、保管場所、細則	○	有・無、保管場所
空き住戸・賃貸化住戸	○	割合				
法定点検・定期点検			○	有・無	○	有・無
設計図書	○	有・無	○	有・無、保管場所	○	有・無、保管場所
修繕履歴	○	有・無	○	有・無、保管場所	○	有・無、保管場所
長期修繕計画	○	有・無、計画期間、最新作成年	○	有・無、最新作成年、計画期間	○	有・無、最新作成年、計画期間
修繕積立金	○	有・無、㎡当たり月額			○	有・無、使用目的
大規模修繕工事	○	有・無、直近実施年				
コミュニティ形成の取組	○	有・無	○			
環境への取組	○	有・無				
町会への加入			○	有・無、マンション全体・個別		
町会・自治会の広報誌の掲示等					○	有・無
緊急連絡先表示板			○	有・無、連絡先	○	有・無、連絡先
住宅宿泊事業に関する規定	○	有・無				
居住者組織			○	有・無		
自主防災組織						
防災マニュアル			○	有・無、最新作成年	○	有・無、最新作成年
防災用品の備蓄	○	有・無	○	種類	○	有・無、内容
災害時要援護者名簿等			○	有・無	○	有・無、名簿作成方法
防災訓練の実施状況			○	年間回数、内容、参加率等	○	有・無、年間回数
耐震化の状況(診断・改修)	○	耐震性、診断・改修実施の有無	○	耐震性、診断・改修実施の有無	○	耐震性、診断・改修実施の有無、検討の未済
管理組合用郵便受け			○	有・無、専用・兼用	(○)	(基本情報)

[資料] 類似制度の項目との比較(基本情報)

	項目	東京都(案)	豊島区	墨田区
マンションの概要	マンション名称	○	○	○
	管理組合の法人格		○	○
	所在地	○	○	○
	建築(竣工)年月	○	○	○
	総戸数	○	○	○
	階数	○ 地上・地下	○ 地上	○ 地上・地下
	土地の権利	○ 所有権、借地権、定期借地権	○ 所有権、借地権、定期借地権	○ 所有権、借地権、定期借地権
	建物用途(併設用途)	○ 店舗・事務所・その他	○ 住居・店舗事務所複合	○ 店舗・事務所・その他
	管理形態(委託・自主)	○	○	○
	管理者	(○) (管理状況にかかると項目)	(○) (管理状況にかかると項目)	○ 有・無
	管理組合用郵便受け		(○) (管理状況にかかると項目)	○ 有・無、専用・兼用
連絡先	代表者(理事長)	○ 属性	○ 氏名、住所、電話番号	○ 氏名、住所、電話番号
	受託管理業者	○ 会社名、所在地、担当者、電話番号	○ 会社名、所在地、担当者、電話番号	○ 会社名、所在地、担当者、電話番号
	連絡窓口	○ 氏名、住所、電話番号、Mail	○ 氏名、住所、電話番号、Mail	○ 氏名、住所、電話番号、Mail
	届出者	○ 氏名、役職、電話番号	○ 氏名、役職、電話番号	○ 氏名、役職、電話番号

報告（届出）を求める頻度

○ 報告、届出、登録の各制度の課題

	報告	届出	登録
収集方法	行政に対し、必要事項を報告	届出事項を行政が受理	登録の申請に基づき、行政が登録
適用事例	○建築基準法第12条の定期報告	○条例に管理状況に関する事項の「届出」及び「変更の届出」を規定 ・豊島区マンション管理推進条例 ・墨田区分譲マンション適正管理条例 ・板橋区良質なマンション管理等推進条例	○要綱に「登録申請」及び「登録事項変更届出」を規定 ・大阪府分譲マンション管理適正化推進制度 ・横浜市マンション登録制度
メリット・デメリット	○定期的な報告により最新の管理状況の把握が可能 ○虚偽記載等に対する罰則を設けることにより、正確な情報把握が可能	○届出事項を形式的に満たせば受理されるため、手続きが簡便 ○期限がないため、督促等により、未届マンションに対し、継続的に対応が可能 ○届出に基づき行政との窓口が定まるため、その後の定期的な報告徴収等が容易	○更新期間があるため、定期的に最新の管理状況の把握が可能 ○申請事項と登録基準との適合性等の確認を行うため、正確な情報の把握が可能
	○定期的な報告更新があるため、未報告のままのマンションへの継続的な対応が困難 ○建築基準法の報告とマンション管理状況報告では公益性が異なり、虚偽報告等に対する罰則は比例原則から均衡を逸する	○届出事項を形式的に満たせば受理されるため、情報の正確性を担保できないおそれ ○更新期間がないため、変更の届出がない限り、最新の管理状況の把握が困難	○対象マンションからの申請を受け、登録基準との適合性を確認するなど手続に手間と時間を要する ○登録更新があるため、未登録のままのマンションへの継続的な対応が困難

方向性案

○管理状況は変化することから、定期的な報告又は更新期間のある届出とする（5年を想定）。

施策の実効性を上げるための措置（１）

	豊島区マンション管理 推進条例	墨田区分譲マンション 適正管理条例	板橋区良質なマンション 管理等推進条例
調査等	○マンション代表者等は、区が行う調査等に協力するものとする	○代表者は、区が行う調査に協力しなければならない ○区長は、代表者に対し、届出の内容を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる	○区分所有者、管理組合、管理者、管理業、分譲事業者等、マンション管理士等、宅地建物取引業者、居住者等は、区長が実施する調査、施策等に協力するよう努めなければならない ○区長は、管理者等に対し、届出の内容を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる
立入 検査	なし	なし	なし
指導 ・ 勧告等	○区長は、届出をしないマンション、届出内容が条例の規定に適合していないマンション、その他、区長が必要と認めるマンションの代表者等に対し、必要な措置を講じるよう指導することができる ○区長は、代表者等が指導に応じない場合は、指導に応じるよう要請することができる ○区長は、指導又は要請を行った代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、是正させるための勧告をすることができる	○区長は、届出をしないマンション、届出の内容が条例の規定に適合しないマンションの代表者に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる ○区長は、代表者が指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該代表者に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる	○区長は、届出がないマンション、届出の内容が条例の規定に適合しないマンションの管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる ○区長は、管理者等が指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該管理者等に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる
履行確保 措置	○区長は、勧告に従わないマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる	○区長は、代表者が勧告に従わない場合において、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる（規則において、名称・所在地・勧告の内容を公表する旨定めている）	○区長は、管理者等が勧告に従わない場合において、特に必要があると認めるときは、その旨並びにマンションの名称及び所在地を公表することができる
支援等	○区長は、届出内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、専門家の派遣等の支援を行うことにより、当該マンションの管理の適正化に努めるものとする	○区長は、届出の内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、支援等を行い、当該届出に係るマンションの管理の適正化に努めるものとする	○区長は、届出の内容その他マンションの管理に関する事項について、この条例の規定に適合しない事項がある場合は、区長が必要と認める支援を行い、当該マンションの管理の適正化の促進を図るものとする

施策の実効性を上げるための措置（2）

方向性案

- 未報告（届出）のマンションに対しては、督促や指導を実施する。（罰則的措置は行わない。）
- 未報告（届出）のマンションに対しては、管理組合等の同意を得て、必要な調査を行う。
- 報告（届出）の内容を確認するため、必要に応じ、管理組合等の同意を得て、調査を行う。
- 管理状況に応じて、必要な助言・支援、指導を行う。

管理状況に応じた助言・支援等

課題

- 都は、ガイドラインやセミナー等による普及啓発や、管理アドバイザー派遣等の支援を行っているが、管理組合がないマンションや、管理に関心のない管理組合には施策が届かない。

方向性案・論点

- 管理状況を確認し、管理組合に対して結果を通知するとともに、管理状況に応じた助言を行う。
- 管理不全の兆候があるマンションに対しては、個別訪問・アドバイザー派遣等による積極的な支援を行い、管理状況の改善を促す。
- 管理不全を予防するため、すべてのマンションに対して、適正な管理に資する取組を支援する。

[論点]・管理不全の予防・改善に向けた支援策、費用負担

- 支援しても改善が見られないマンションに対しては、指導を行う。（罰則的措置は行わない。）

[論点]・指導・立入調査の妥当性
・建物著しく劣化したマンションへの対応

方向性案

- 報告（届出）により管理状況を確認し、管理組合に対して結果を通知し、必要に応じ助言を行う。
- これまで実施してきた支援策に加え、結果に応じた支援により、管理状況の改善及び適正な管理を促す。
 - （1）管理不全の兆候があるマンションに対しては、個別訪問を行うとともに、報告（届出）内容に応じた積極的な支援により、管理状況の改善を促す。

【考えられる支援メニューの例】

- ・ 管理組合設立（管理規約の作成、管理費設定含む）支援
- ・ 外部管理者（役員）派遣支援
- ・ 長期修繕計画、修繕積立金設定支援
- ・ 劣化診断調査費助成、マンション改良工事助成制度による支援

- （2）報告（届出）があったマンションに対するインセンティブとして、管理組合の運営、マンション再生に対する普及啓発や支援により、適正な管理及び再生を促す。

【参考：管理状況報告の試行で実施した支援メニュー】

- ・ 東京都マンション管理アドバイザーの1回無料派遣
- ・ マンションみらいネットの初回登録料無料

方向性案

（3）全てのマンションに対して、マンションの管理や再生等に関する個別相談や支援により、適正な管理及び再生を促す。

【考えられる支援メニューの例】

- ・ 東京都マンション総合相談窓口を設置し、助言
- ・ 優良マンション登録表示制度の活用（登録マンションに対する優遇策を拡充）
- ・ 他マンションや地域コミュニティとの連携活動に対する支援

＜参考＞現在、都で実施している管理組合に対する支援策

○普及啓発

- ・ マンションポータルサイト
- ・ マンション管理ガイドライン
- ・ マンション再生ガイドブック
- ・ セミナー

○技術的支援

- ・ アドバイザー派遣
- ・ 耐震化サポーター派遣
- ・ 専門相談

○財政的支援

- ・ マンション改良工事助成
- ・ マンション耐震化促進事業
- ・ 都市居住再生促進事業
- ・ マンション再生まちづくり制度

○市場誘導

- ・ 優良マンション登録表示制度

管理状況の把握及び管理不全の予防・改善の流れのイメージ

