

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案の概要

平成30年12月20日

東京都都市整備局

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なっています。
- 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ます。
- こうしたことから、都は、本年3月に、有識者による「マンションの管理適正化促進に関する検討会」を設置して、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、その社会的な機能の向上に向けた、新たな制度の検討を行ってきました。

※検討会資料及び議事録は、東京都マンションポータルサイトをご参照ください。
(<http://www.mansion-tokyo.jp/shisaku/01mansionkanri-kentoukai.html>)

- 本年9月に検討会の「中間まとめ」を受け、「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」について、都民の皆様から様々なご意見をいただきました。そのご意見も踏まえ、11月には、検討会から、施策の実効性を確保するために新たな条例を制定すべきとの内容を盛り込んだ「最終まとめ」をいただきました。

※意見募集結果は、東京都マンションポータルサイトをご参照ください。
(<http://www.mansion-tokyo.jp/shisaku/01mansionkanri-kentoukai.html>)

- 以上を受けて、今回、条例化を目指した制度の概要について、以下にお示しします。

制度の内容

- 本制度は、以下の3つの柱で構成します。

1 都や管理組合、事業者等の責務・役割の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務・役割を明確にします。

2 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）

マンションの管理組合は、管理状況の届出を行います。

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

行政は、届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援等を行います。

目的・定義

- この制度は、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ことを目的としています。
- この制度における主な用語の定義は以下のとおりです。

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

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

1 都や管理組合、事業者等の責務・役割の明確化

● この制度に関わりのある各主体の責務や役割は、以下のとおりとします。

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
- ・施策を推進するための総合的な計画及びマンションの管理の適正化に関する指針を定める
- ・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（役割分担については、今後区市町村と協議）

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る

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権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努める

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、管理組合又は区分所有者等の相談に応じ、助言等を適切に行うよう努める
- ・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る

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受託業務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る
- ・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る

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る

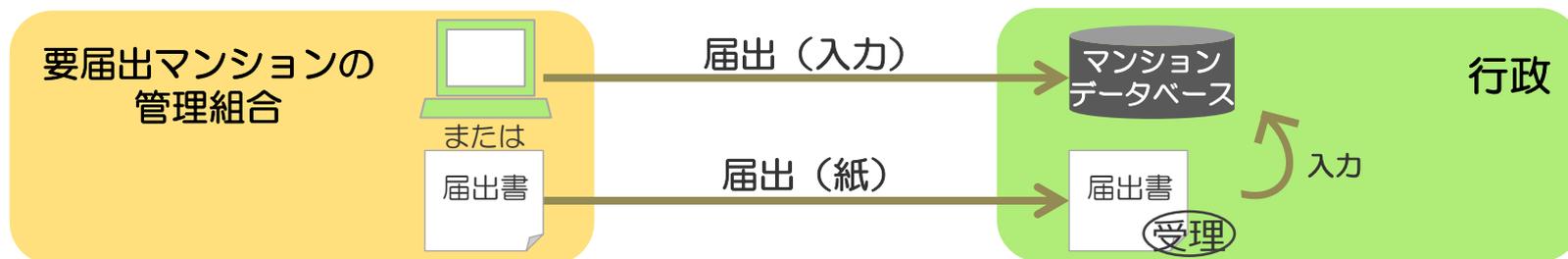
2 管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）

- 管理組合は、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、行政に届出を行います。
- 届出を行う必要があるマンション（=要届出マンション）は以下のとおりとします。

- ▶ 要届出マンションは、まずは、管理組合に関する明確な規定がなかった、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以上であるものとします。
- ▶ ただし、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、行政がその管理組合に、届出を求めることができます。
- ▶ 今後、順次、昭和59年以降に建築されたマンションも要届出マンションにしていきます。

※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ず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

- 要届出マンション以外のマンションであっても、届出を行うことができます。
- 届出は、インターネットからの入力又は届出書の提出によって行います。



- 届出項目は、「管理不全を予防するための必須事項」及び「適正な管理を行う上で重要な事項」とし、管理組合は、それぞれの取組の有無等を届け出ます。

▶ 管理不全を予防するための必須事項		届出様式のイメージ	
【管理組合の運営体制の整備】	①管理組合の設立	<input checked="" type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	②管理者等の設置	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
【管理規約の設定等】	③管理規約 (最新改正年)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無 _____年)
【総会の開催等】	④年1回以上の開催 (議事録の作成)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
		<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無)
【管理費及び修繕積立金の設定等】	⑤管理費	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無
	⑥修繕積立金 (㎡当たりの月額)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無 _____円)
【修繕の計画的な実施】	⑦大規模修繕工事の実施 (直近実施年)	<input type="checkbox"/> 有	<input type="checkbox"/> 無 _____年)

※「管理不全を予防するための必須事項」の上記①～⑦のいずれかが「無」の場合に、「管理不全の兆候があるマンション」とします。

▶ 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の策定
 - 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設計図書の保管
 - ⑧修繕履歴の作成及び保管
- 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

届出書のイメージ

届出書

●●マンション管理組合

・住所 _____

⋮

・管理組合の設立 有 無

・管理者等の設置 有 無

⋮

・長期修繕計画 有 無

計画期間 _____年

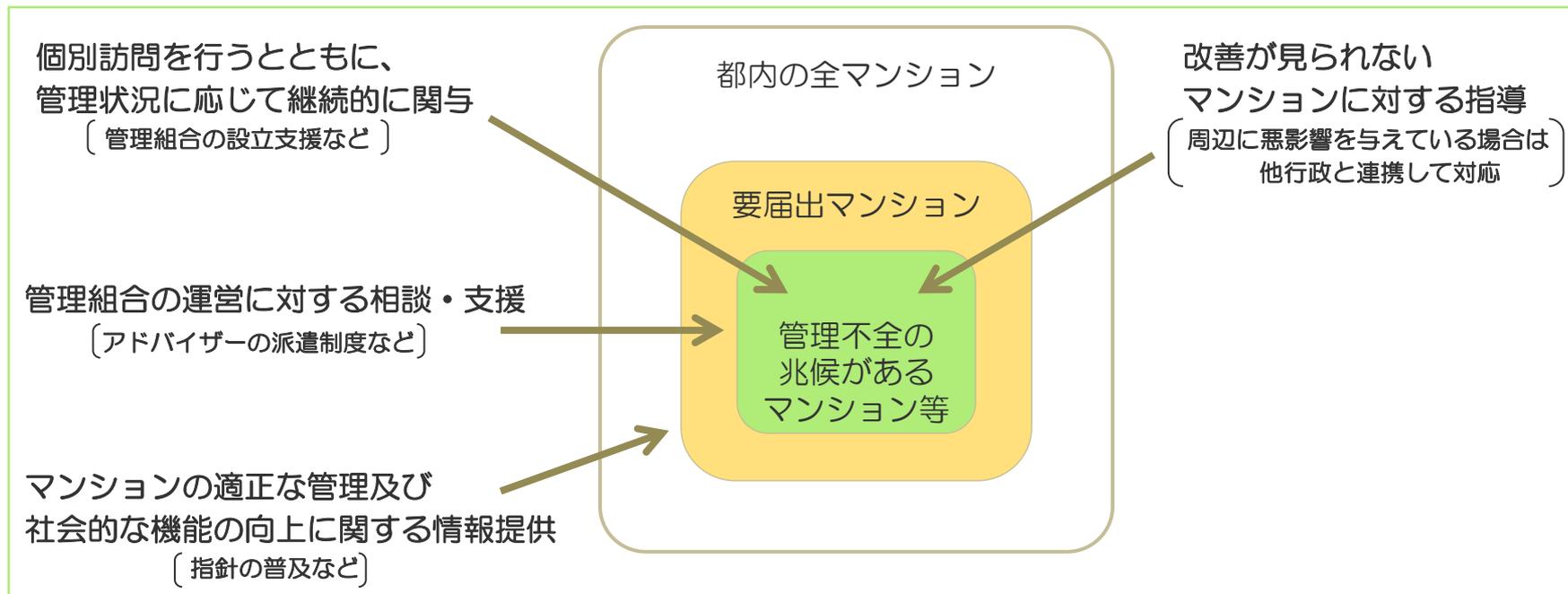
⋮

- ・取組の有無について
- ・取組内容など簡単な記述を想定

- 届出を行った管理組合は、届出内容を更新するために5年ごとに届出を行います。
- 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、届出がないマンションや届出を行ったマンションの管理組合に対し、管理組合や代表者等の協力を得て、建物等に立ち入り、建物及び書類等を調査するとともに、必要な指導又は勧告を行うことがあります。

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

- 行政は、届出を行ったマンションの管理組合等に対し、これまで実施してきた支援策※に加え、その管理状況に応じて必要な助言及び指導を行うとともに、マンションの適正な管理の促進のために必要な支援を行います。



※マンション管理に係る現行の主な支援策

■普及啓発

- ・マンション管理ガイドライン…管理組合や関係事業者が、実施することが望ましい事項を記載
- ・セミナー…管理や建替え・改修等について、専門家による講演・無料相談を実施

■技術的支援

- ・アドバイザー派遣…マンション管理士等の専門家を管理組合等に派遣し、情報提供・アドバイスを実施

■財政的支援

- ・マンション改良工事助成…共用部分の改良・修繕費用に対する借入金利への利子補給

■市場誘導

- ・優良マンション登録表示制度…建物性能と管理において、一定の水準を確保するマンションを認定・登録し、公表

スケジュール

- 以上、制度の概要についてお示しました。
管理状況届出制度や行政による支援策等に関して、都民の皆様のご意見をお寄せください。
- 皆様からいただいたご意見とともに、区市町村や関係団体等のご意見も伺いながら、制度の内容を充実させていきます。
- 平成31年第一回都議会定例会に、条例案を提出する予定としておりますが、管理状況届出制度については、周知期間を設けた上で実施（届出開始）します。