

# 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に基づく取組について

## ▶ 1 制度の開始

公布日：平成31年3月29日

全部施行日：令和2年4月1日（届出制度スタート）

条例及び届出制度の概要 ⇒ 別添パンフレット参照

## ▶ 2 令和2年度における取組及び実績

### （1）取組内容（各区市町で実施した主要な項目）

届出受理（DB登録）、督促、届出内容に対する助言

管理不全の兆候のあるマンションに対する調査・助言等

# 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に基づく 取組について

## (2) 実績

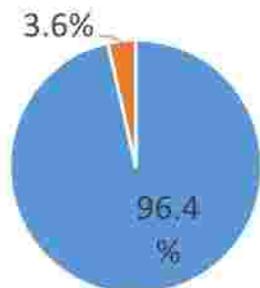
### 管理状況届出制度の実施状況【(速報・暫定値)】

R3年3月31日現在、届出は約8,500件 届出率 約68%

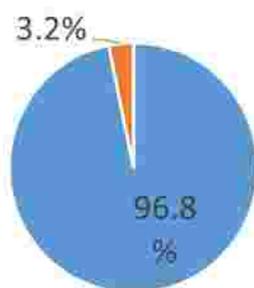
【届出対象】昭和58(1983)年12月31日以前に  
新築されたマンションのうち6戸以上のもの  
約12,400棟

○管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項(7項目)の状況  
いずれかが無いと回答したマンション 約14% ← 調査等の対象

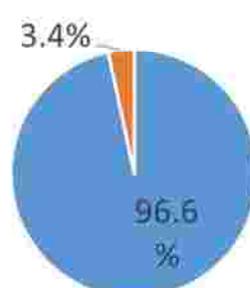
#### 【管理組合の有無】



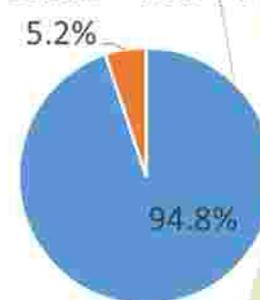
#### 【管理者の有無】



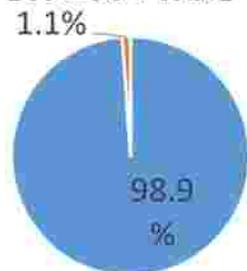
#### 【管理規約の有無】



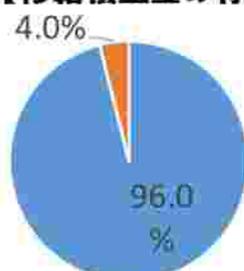
#### 【総会開催の有無(年1回以上)】



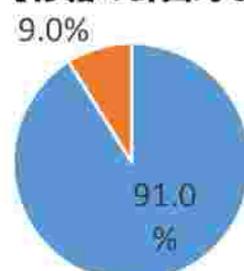
#### 【管理費の有無】



#### 【修繕積立金の有無】



#### 【修繕の計画的な実施】



■ 有の割合  
■ 無の割合

n=8,494

## 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に基づく取組について

【管理不全の兆候ありのマンションの必須7項目のうち、「無」の項目数別の棟数】



### ▶ 3 令和3年度における取組

管理不全の兆候があるマンションに対する17条1項調査  
未届マンションに対する17条2項調査

### ▶ 4 今後の施策展開の方向性

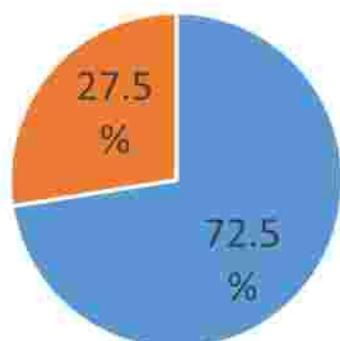
届出制度の確実な運用

届出により把握した管理状況の分析・活用（次ページ参照）

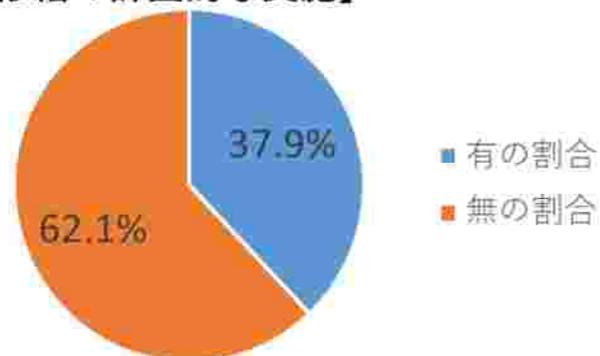
## 東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例に基づく取組について

【管理不全の兆候ありのマンション（1,226棟）における修繕積立金や修繕の計画的な実施の有無】

【修繕積立金の有無】



【修繕の計画的な実施】



# 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 のご案内



東京都は、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等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「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」を平成 31（2019）年 3月に制定しました。

この条例では、①都や管理組合、事業者等の責務の明確化、②要届出マンション※の管理組合による管理状況の届出、③管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定しています。

## ※要届出マンション

昭和 58(1983)年 12月 31日以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの  
また、要届出マンション以外の管理組合も、任意に届出を行うことができます。



## 条例を制定した背景

東京において分譲マンション（以下「マンション」という。）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となっています。一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化といった「二つの古い」が進行しており、一たびマンションが管理不全※<sup>1</sup>に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

このような状況を踏まえ、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、③管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定する「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（以下「条例」という。）」を制定しました。

※<sup>1</sup> 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



## 条例の目的

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、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能※<sup>2</sup>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おける防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的としています。

※<sup>2</sup> 社会的機能：マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと



## 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

都をはじめ、管理組合や関係事業者等の責務を明確にしています。

2

管理組合による管理状況の届出

要届出マンションの管理組合は、管理状況の届出が必要です。

3

管理状況に応じた助言・支援等の実施

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。

# 1

## 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

条例では、都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や区分所有者等、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の責務を規定しています。

### 管理組合の責務

管理組合は、マンションの管理の主体として、法令及びこの条例（以下「法令等」という。）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の向上に向けて取り組むよう努めなければならない。（条例第5条）

### 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

都は、条例に基づき、管理組合が、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際の具体的な指針「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」を令和元（2019）年10月31日に制定・公示しました。

#### ◆ 指針の概要（主なもの）

- ・管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら、区分所有者等の合意に基づいて行うことが必要である。
- ・区分所有者等は管理者を選任し、管理者等は法令等を遵守し、誠実に職務を執行する必要がある。
- ・管理規約等は、マンション管理の最高自治規範である。管理規約等は、区分所有者等や居住者の間で遵守され、居住実態や社会環境の変化に応じたものとする必要がある。
- ・少なくとも年1回総会を、2か月に1回理事会を開催することが必要である。
- ・管理費及び修繕積立金の額並びにそれらの徴収方法は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じたものとする必要がある。
- ・計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応じて、専門委員会の設置等が必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公正かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。

### 指針の内容を分かりやすく解説した 「マンションの管理のポイント」をご活用ください！

この冊子は、東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課の窓口などで配布しています。

また、「東京都マンションポータルサイト」にて、PDF ファイルのダウンロードが可能です。

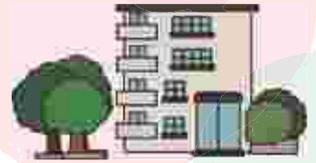


## 2 管理組合による管理状況の届出

要届出マンションの管理組合は、5年ごとに管理状況の届出が必要です。  
また、要届出マンション以外の管理組合も、任意に届出を行うことができます。

### 要届出マンション

昭和 58 (1983) 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションのうち、  
居住の用に供する独立部分が 6 以上であるもの



#### ◆ 新築年月日の確認方法

新築年月日は、登記事項証明書（登記簿）に記載されている日付を基に判断します。

### 届出事項

それぞれの事項について、有無のチェックのほか、簡単な数字の記入を行います。

#### ◆ 届出書【一部抜粋】

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input checked="" type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年（西暦）	2018 年
総会開催	年1回以上の開催	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	議事録	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
管理費	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	㎡当たり月額	220 円/㎡(月当たり)
修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年（西暦）	2017 年

・取組の有無について   
・その他、簡単な数字の記入

#### ◆ 留意事項

届出内容は、都と区市町村とで共有させていただきます。また、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

### 届出方法と届出先、届出の期限

届出方法は、以下の2つの方法からお選びください。

なお、届出は、令和2（2020）年9月30日までにを行う必要があります。

#### 《1》管理状況届出システムへの入力

インターネットからシステムにログインし、届出事項を入力

#### 《2》マンションが所在する区市町村への届出書の提出

届出書に届出事項を記入し、区市町村の担当窓口（本冊子 5 ページ）へ  
郵送又は直接持参 ※郵送などにかかる費用は自己負担となります。

## 管理状況届出システムへの入力によって届出を行う場合

要届出マンションの管理組合には、システムから届出を行うために必要なログイン ID と初期パスワードの通知書を、都から発送しています。

なお、要届出マンション以外の管理組合がシステムから届出を行うためには、ログイン ID と初期パスワードの発行が必要です。

ログイン ID 等の発行方法や、システムの操作方法については、「操作マニュアル」に記載しています。

《管理状況届出システム URL》 <https://www.mansion-todokede.metro.tokyo.lg.jp/>

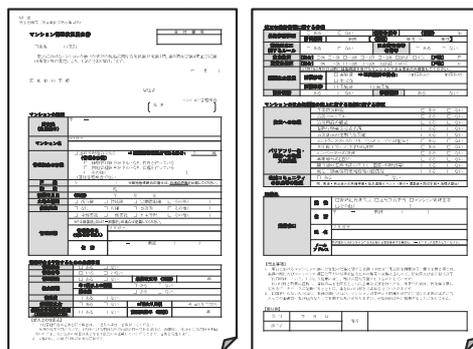
### ▼システムログイン画面



## 区市町村への届出書の提出によって届出を行う場合

届出書の記入方法については、「記入の手引」に記載しています。また、届出書の様式は、「東京都マンションポータルサイト」からダウンロードしていただけます。

### ▼届出書 (A4 両面)



管理状況届出システムの「操作マニュアル」、届出書の「記入の手引」、届出書の様式や Q&A は、「東京都マンションポータルサイト」でご覧いただけます。

東京都マンションポータルサイト

検索



## 管理状況届出制度に関するお問合せはこちら

都は、日常の維持管理、建替えや改修に関する様々なご相談や、管理状況届出システムの利用方法、届出書の書き方などの管理状況届出制度に関するお問合せにもお答えする総合相談窓口を開設しています（詳細は、本冊子の裏表紙をご覧ください。）。



### 分譲マンション総合相談窓口

(公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター)

☎ 03-6427-4900



# 届出書の提出先

※下記は、令和2年2月現在、予定されている窓口です。部署名・電話番号が変更される可能性がありますので、ご了承ください。窓口の最新の情報や、住所（届出等の郵送先）については、「東京都マンションポータルサイト」でご確認ください。

## 区の担当窓口

区名	部署名・電話番号
千代田区	環境まちづくり部 住宅課 03-5211-4312
中央区	都市整備部 住宅課 03-3546-5466
港区	街づくり支援部 住宅課 03-3578-2223, 2224,2346
新宿区	都市計画部 住宅課 03-5273-3567
文京区	都市計画部 住環境課 03-5803-1374
台東区	都市づくり部 住宅課 03-5246-1468
墨田区	都市計画部 住宅課 03-5608-6215
江東区	都市整備部 住宅課 03-3647-9473
品川区	都市環境部 住宅課 03-5742-6776
目黒区	都市整備部 住宅課 03-5722-9878
大田区	まちづくり推進部 建築調整課 03-5744-1416
世田谷区	都市整備政策部 居住支援課 03-5432-2504
渋谷区	都市整備部 住宅政策課 03-3463-3548
中野区	都市基盤部 住宅課 03-3228-5581
杉並区	都市整備部 住宅課 03-3312-2111(代表)
豊島区	都市整備部 住宅課 03-3981-1385
北区	まちづくり部 住宅課 03-3908-9201
荒川区	防災都市づくり部 防災街づくり推進課 03-3802-4178
板橋区	都市整備部 住宅政策課 03-3579-2186
練馬区	都市整備部 住宅課 03-5984-1289
足立区	都市建設部 建築室住宅課 03-3880-5963
葛飾区	都市整備部 住環境整備課 03-5654-8352
江戸川区	都市開発部 住宅課 03-5662-6389

## 市の担当窓口

市名	部署名・電話番号
八王子市	まちなみ整備部 住宅政策課 042-620-7260
立川市	市民生活部 住宅課 042-523-2111 (内2562)
武蔵野市	都市整備部 住宅対策課 0422-60-1976
三鷹市	都市整備部 都市計画課 0422-45-1151 (内2812・2813)
青梅市	都市整備部 住宅課 0428-22-1111(内2533)
府中市	都市整備部 住宅課 042-335-4458
昭島市	都市計画部 都市計画課 042-544-4413
調布市	都市整備部 住宅課 042-481-7545
町田市	都市づくり部 住宅課 042-724-4269
小金井市	都市整備部 まちづくり推進課 042-387-9861
小平市	都市開発部 都市計画課 042-346-9554
日野市	まちづくり部 都市計画課 042-514-8371
東村山市	環境安全部 環境・住宅課 042-393-5111 (内2424)
国分寺市	まちづくり部 まちづくり推進課 042-325-0111 (内453)
国立市	都市整備部 都市計画課 042-576-2111(内361)
福生市	都市建設部 まちづくり計画課 042-551-1961
狛江市	都市建設部 まちづくり推進課 03-3430-1111(内2546)
東大和市	都市建設部 都市計画課 042-563-2111(内1262)
清瀬市	都市整備部 まちづくり課 042-497-2093
東久留米市	都市建設部 都市計画課 042-470-7782
武蔵村山市	都市整備部 都市計画課 042-565-1111(内278)
多摩市	都市整備部 都市計画課 042-338-6817
稲城市	都市建設部 住所整理・団地再生課 042-378-2111(内324)
羽村市	都市建設部 都市計画課 042-555-1111 (内275・276)
あきる野市	都市整備部 都市計画課 042-558-2026
西東京市	まちづくり部 住宅課 042-438-4052

## 町村の担当窓口

町村名	部署名・電話番号
瑞穂町	都市整備部 都市計画課 042-557-0599
日の出町	まちづくり課 042-597-0511(内353)
檜原村	総務課 042-598-1011(内216)
奥多摩町	環境整備課 0428-83-2367
大島町	建設課 04992-2-1487
利島村	産業・環境課 04992-9-0011
新島村	建設課 04992-5-0212

町村名	部署名・電話番号
神津島村	建設課 04992-8-7757
三宅村	地域整備課 04994-5-0989
御蔵島村	産業課 04994-8-2121
八丈町	建設課 04996-2-1124
青ヶ島村	総務課 04996-9-0111
小笠原村	総務課 04998-2-3111

条例に関するお問合せ

東京都 住宅政策本部 マンション課 ☎ 03-5320-5004

管理状況届出制度に関するお問合せ

分譲マンション総合相談窓口

☎ 03-6427-4900

### 3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

届出を行ったマンションの管理組合に対し、その管理状況に応じ必要な助言や支援等を行います。

#### 調査

この条例の施行に必要な限度において、届出を行ったマンションや正当な理由なく届出を行わないマンション等に対し、その管理組合又は区分所有者等の協力を得て、個別訪問を行い、マンションへの立ち入り、書類や建物の調査を行うことがあります。

調査を実施する際には、事前に、条例施行規則に規定する「調査実施通知書」を送付し、調査の実施予定日時、調査員の人数や担当連絡先などをお知らせします。



#### 助言・支援

届出を行ったマンションの管理組合に対し、届け出られた管理状況について、必要な助言を行います。

管理組合や管理規約がない、管理者がいない、年1回以上総会を開催していない、管理費や修繕積立金を積み立てていない又は計画的に修繕工事を行っていないことが、届出によって分かったマンション（管理不全の兆候があるマンション）等に対して、個別訪問（調査）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支援を行います。

### 届出により、マンション管理士などの専門家派遣が無料で受けられます！

届出を行った管理組合は、その管理状況に応じて、管理や建替え・改修について、マンション管理士などの専門家による講義や個別具体的な相談に対するアドバイスを無料で受けることができます（令和2年第1回都議会定例会に予算案として提案中）。

#### ～支援の内容～

■届出を行った要届出マンション：1回まで無料

■届出を行ったマンションのうち、管理不全の兆候があるマンション：5回まで無料

#### ～専門家の無料派遣に関するお問合せはこちら～

令和2(2020)年3月まで→東京都住宅政策本部マンション課（☎03-5320-5004）

令和2(2020)年4月以降→分譲マンション総合相談窓口（☎03-6427-4900）



#### 指導・勧告

要届出マンションの管理組合等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又は助言によつては管理状況の悪化を防ぐことが困難である場合には、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することがあります。

東京都の

# 分譲マンション総合相談窓口

都では、日常の維持管理、建替えや改修に関する様々なご相談や、管理状況届出制度に関するお問合せにお答えする総合相談窓口を開設しています。お気軽にご相談ください。

大規模修繕工事の準備は  
どのように進めればいい？

合意形成はどのように  
図っていい？

管理状況届出制度  
について知りたい

マンションの専門家である  
マンション管理士がお答えします



## 分譲マンション総合相談窓口のご案内

相談料  
無料

公益財団法人 東京都防災・建築まちづくりセンター

☎ 03-6427-4900

来所による対面相談をご希望の方は、事前に電話にて予約の上、ご来所ください。

**相談日** 月曜日～金曜日、第1土曜日及び第3日曜日（祝日、年末年始は休業）

**相談時間** 9：00～17：00（水曜日は19：00まで）

※ 上記の相談日・相談時間は、令和2（2020）年4月以降のものであります。（予定）

※ 令和2（2020）年3月までの相談日・相談時間は、月曜日～金曜日（土曜日、日曜日、祝日は休業）の9：00～17：00となります。

**メール** mansion-soudan@tokyo-machidukuri.jp

**F A X** 03-6427-4901

**所在地** 東京都新宿区西新宿 7-7-30 小田急西新宿 O-PLACE 2F

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のご案内

編集・発行 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 03-5320-5004

印刷 鈴政印刷製本株式会社

令和2年3月発行

登録番号 (31) 38

