

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
(1) 管理状況の把握	3
(2) 管理状況に応じた助言・支援等	5

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177万戸あり、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（管理不全や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・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

管理不全・管理不全の兆候の考え方

【管理不全と判断する状況（例）】

〈建物状況（ハード面）〉

- 外壁が剥落し、隣家の通路に落下した。
- エレベーターの点検をしておらず、目的階でドアが開かない可能性がある。
- 搭屋の高架水槽の劣化が激しく、水質検査もしていないため、居住者は購入した水を使用している。
- 強風時に屋上に野ざらし状態のアンテナの落下が懸念される。
- 外壁が蔦で覆われており、ムカデが発生している。

〈管理運営状況（ソフト面）〉

- 共用部分の電気料金の滞納が発生し、電気供給の停止通告を受けている。
- 長期修繕計画がなく、不具合は各区分所有者が自己負担で、自分に関係のある箇所のみ修繕している。
- 清掃が十分にされず、居住者の私物放置、たばこの吸殻散乱、異臭発生など不衛生である。
- 敷地内に不法投棄と思われる家具や家電製品等のごみ、郵便ポスト周りにチラシ等が散乱している。

【定義（例）】

- 管理不全 : 維持・管理や修繕が適切に行われず、周辺にも悪影響を与えている状態
- 管理不全の兆候 : 維持・管理が適切に行われていない状態

【管理不全の兆候と判断する事項（例）】

- 次のいずれか一つ以上がない
- | | | | |
|---|-------|--------|-------------|
| ┌ | ①管理組合 | ②管理規約 | ③総会開催 |
| | ④管理費 | ⑤修繕積立金 | ⑥大規模修繕工事の実施 |

(1) 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、管理状況の報告を義務付ける。

- [論点]
- ・管理組合等に対し、管理状況報告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
 - ・報告義務対象マンションの規模（階数、戸数など）

- 報告内容は、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、報告内容に変更があった場合は変更の報告をする。

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

- 未報告マンションに対しては、報告をするよう督促、指導を行う。

- [論点]
- ・報告率を上げるための、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）
 - ・虚偽の報告をした管理組合等への対応

管理状況報告の対象のイメージ

都内の全分譲マンション（約53,000棟）

報告義務対象マンション（約15,000棟）

昭和58年以前に建設されたマンション

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、報告を求める

(2) 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。

[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・立入調査を行う。

[論点] ・ 指導・立入調査の妥当性
・ 建物が著しく劣化したマンションへの対応

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

