



東京における分譲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
素案（案）



平成 3 0 年 7 月 1 8 日

東京都都市整備局

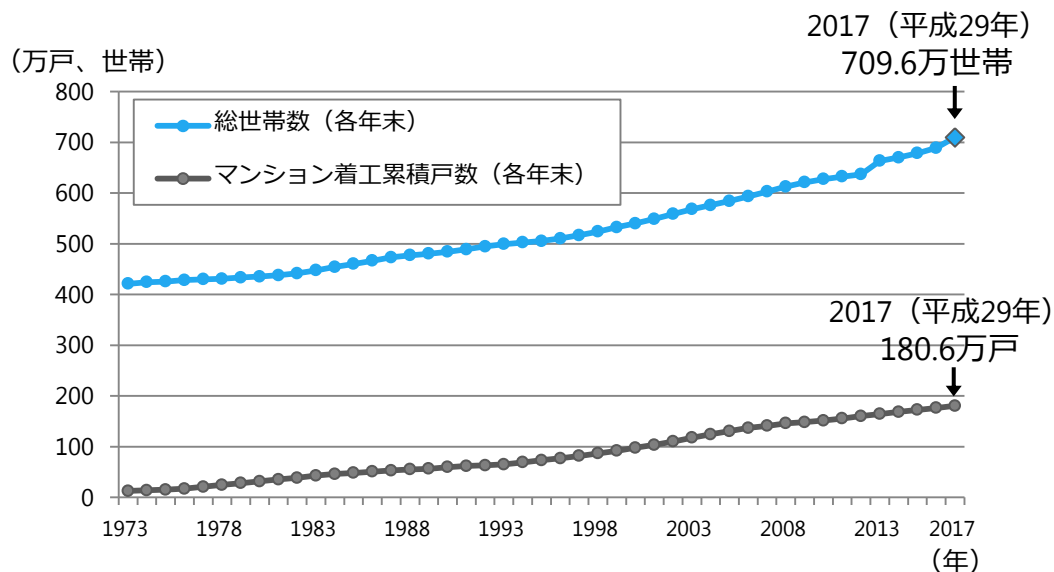
はじめに

東京の分譲マンションの重要性

- 2017（平成29）年における分譲マンションのストック数は約181万戸（全国の約3割、都内総世帯数の約4分の1相当）となっています。

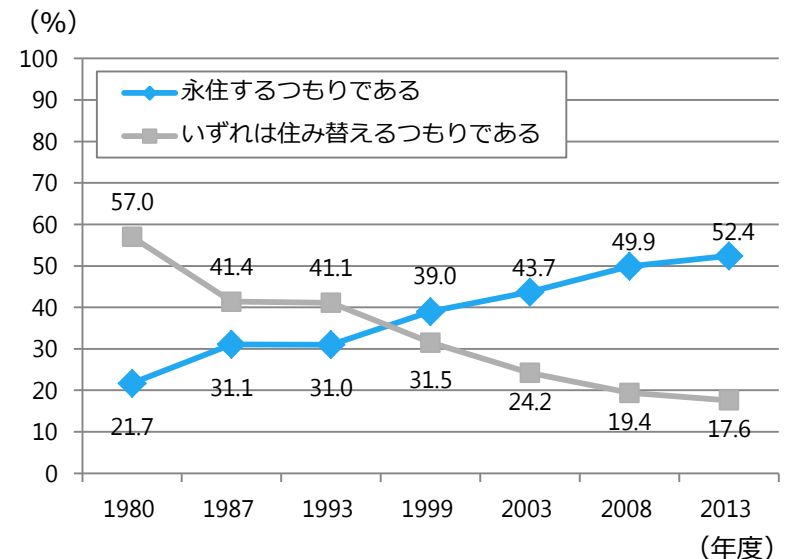
- マンション居住者の「^{ついすみか}終の棲家」としての永住意識は、年々高まっています。

図1 【都内総世帯数とマンション戸数の推移】



(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局住宅着工統計/東京都都市整備局を基に作成

図2 【マンション居住者の永住意識】(全国)

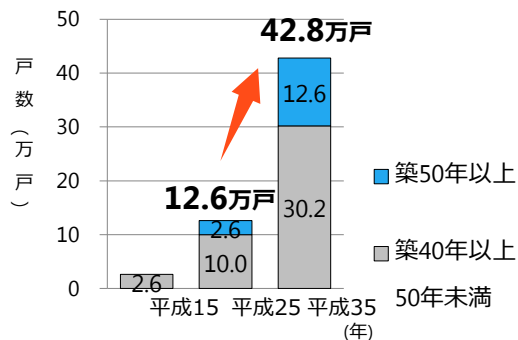


(資料) 平成25年度マンション総合調査結果/国土交通省

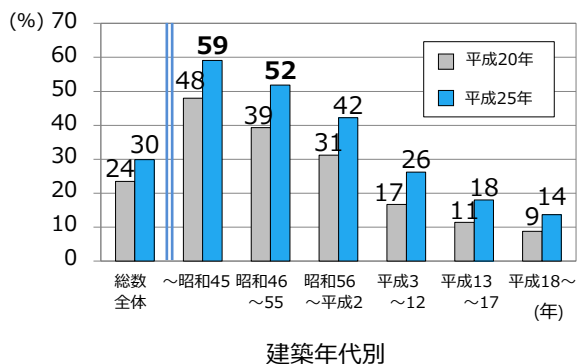
■ 分譲マンションにおける「二つの老い（建物と居住者）」の進行

- ・着工から40年以上経過したマンションが、今後急増する見込みとなっています。（図3）
- ・昭和55年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が半数を超えています。（図4）
- ・築年数の経過したマンションほど、管理上の問題が多くなっています。（図5）

図3【築40年以上の都内分譲マンション】 図4【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】（都内）

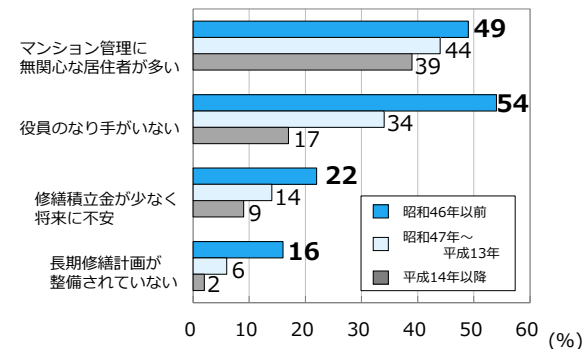


住宅・土地統計調査/総務省 住宅着工統計/東京都



住宅・土地統計調査/総務省

図5【日常管理の問題】



マンション実態調査 [平成23年] /東京都

東京において分譲マンションは、都市や地域社会を構成する重要な要素
その適正な管理、良質なストックの形成は不可欠

■ ■ これまでの都の取組と課題

- ・ 都はこれまで、管理組合の自主的な取組を後押しするため、マンション管理ガイドラインやセミナー、アドバイザー派遣などの支援を行ってきました。
- ・ しかし、これらの施策は、区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届かないという課題があります。
- ・ また、都は2011（平成23）年度にマンション実態調査を実施しましたが、回答率は約17%に留まり、どのマンションがどのような管理上の問題を抱えているのかを把握することができませんでした。

管理組合の自主的な取組では限界があり、「二つの老い」に的確に対処することは困難

現状を放置すると

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、より踏み込んだ施策が必要

条例化も視野に制度を構築

- 行政や管理組合、事業者等の責務・役割の明確化
- マンションの管理状況の把握
- 管理状況に応じた助言・支援等の実施

制度のイメージ

■ 制度を構築する上での目的や用語の定義は、以下のとおりとします。

■ 目的

マンションの適正な管理を促進し、管理不全を予防することにより、

- ・ 良質なマンションストックの形成
 - ・ 良好な居住環境の形成
 - ・ 周辺への悪影響を防止
- 
- ・ 都民生活の安定向上に寄与
 - ・ 市街地環境の向上に寄与

■ 定義

○ 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（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に定めるマンションであって、東京都内に所在するもの

○ 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、周辺にも悪影響を与えている状態

○ 管理不全の兆候

マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

■ 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。

■ 行政（都）

- ・ マンションの適正な管理の促進を図るための必要な施策を推進する
- ・ 施策を推進するために必要な計画・指針を策定する
 - 施策を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画を定める
 - マンションの居住環境向上に資するため、マンション管理に関わるものが適正に管理を行う際の基本となるべき指針を定める
- ・ 施策の実施に当たっては、区市町村と適切に役割分担を行い、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

- ・ 法令等の定めるところに留意して、適正な管理を行う

■ 区分所有者等

- ・ 法令等の定めるところに留意して、マンションの所有者としての役割を果たし、その管理運営に参加する

■ マンション管理士、マンション管理業者

- ・ 専門的知識をもって、管理組合の運営に対し、助言等を行う
- ・ 都及び区市町村が実施するマンションの適正な管理を促進するための施策と連携する

■ 分譲事業者

- ・ マンションの管理運営にも配慮したマンションの供給に努める
- ・ 都及び区市町村が実施するマンションの適正な管理を促進するための施策と連携する

■マンションの適正な管理の促進を図るために、管理組合は次の事項に取り組みます。

■ 管理組合が取り組むべき事項

(1) 管理組合の運営体制の整備

- ・マンション管理の主体として、団体又は法人の運営体制を整備し、適正に管理を行う
- ・管理業務の執行等のため、管理者等を置く

(2) 管理規約の作成等

- ・標準管理規約を参考に、マンションの実態に応じた管理規約を定める

(3) 総会の開催等

- ・少なくとも年に1回総会を開催する
- ・総会の議事について議事録を作成する

(4) 管理費及び修繕積立金の設定

- ・マンションの管理・維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額や徴収方法を定め、必要に応じて額の見直しを行う

(5) 計画的な修繕の実施

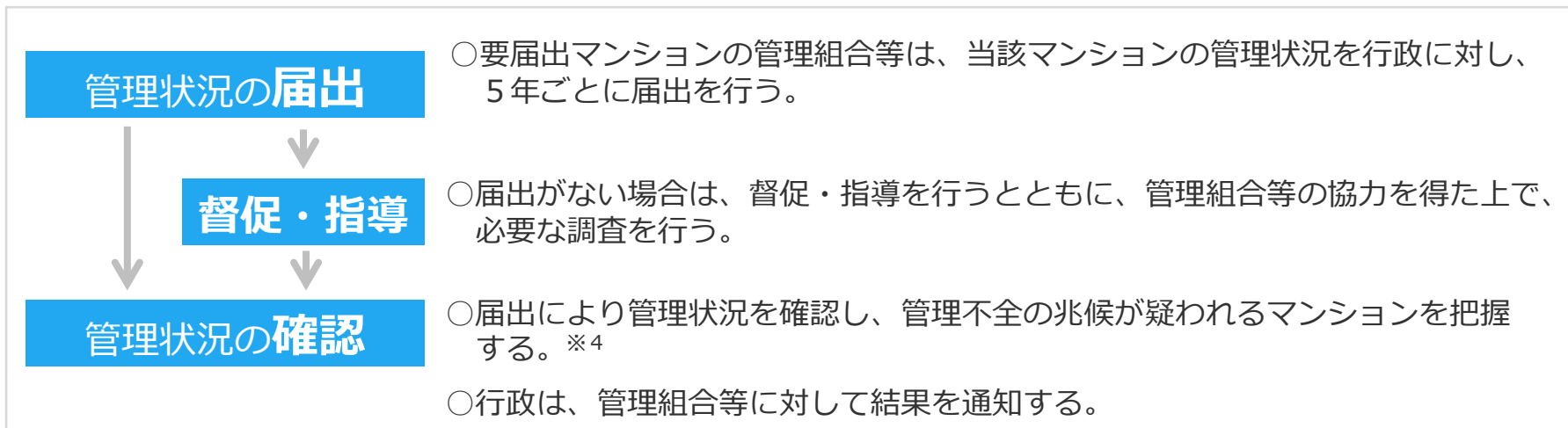
- ・建物、その敷地内の施設又は設備の不具合等の発生を予防するため、一定年数の経過ごとの修繕を計画的に実施する

(6) その他、適正な管理を行う上で重要な取組

- ・上記のほか、設計図書の保管など、適正な管理の促進及び防災対策など、マンションの社会的な機能を高めるために必要な取組を行う

管理組合の機能強化を図る施策イメージ①〔管理状況の把握〕

- 管理不全の兆候が疑われるマンションを確実に把握するため、マンションの管理組合等から管理状況について5年ごとに届出を求めます。
- 届出を求めるマンション（要届出マンション）については、まず、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^{※1}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^{※2}以上であるものとします。^{※3}
- 制度開始後、届出状況等をみながら、すべてのマンションを届出対象にしていきます。



※1 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）

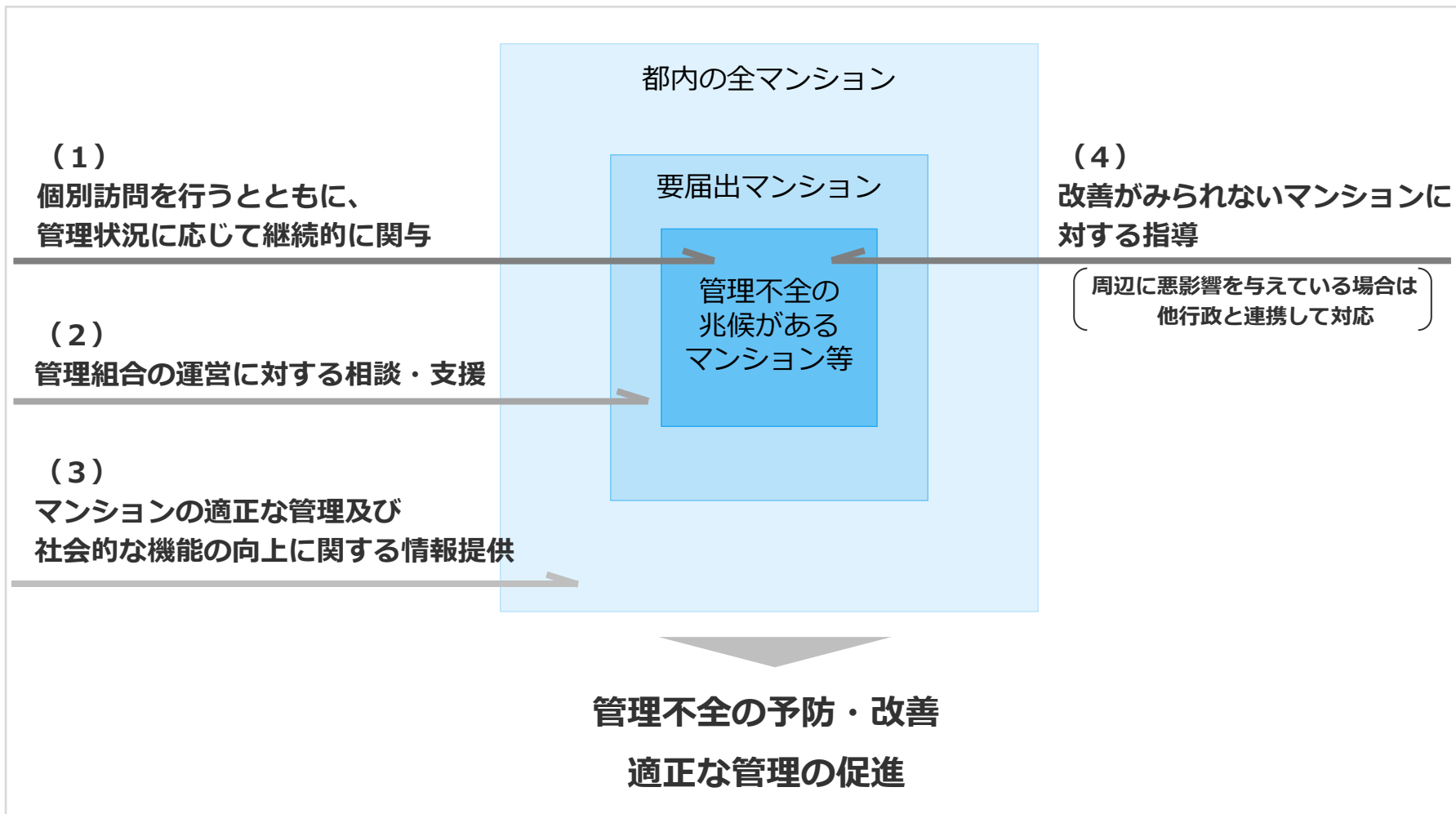
※2 人の居住の用に供する専有部分が極めて少ないマンションの管理組合については、多数の区分所有者が存在し、その管理の実施に当たってこれら多数の区分所有者間の合意形成を必要とするマンションに比較し、その管理の実施が比較的容易である（『マンション管理の知識』（マンション管理センター）より引用）。なお、マンション管理適正化法において、人の居住の用に供する独立部分の数が5以下のマンションのみの管理事務の委託を受ける管理業者は、管理業務主任者の設置が不要と規定されています。

※3 要届出マンション以外のマンションであっても、管理状況の届出を行うことができます。

※4 管理組合が取り組むべき事項の（1）から（5）のいずれかが行われていない場合に、「管理不全の兆候が疑われる」とします。

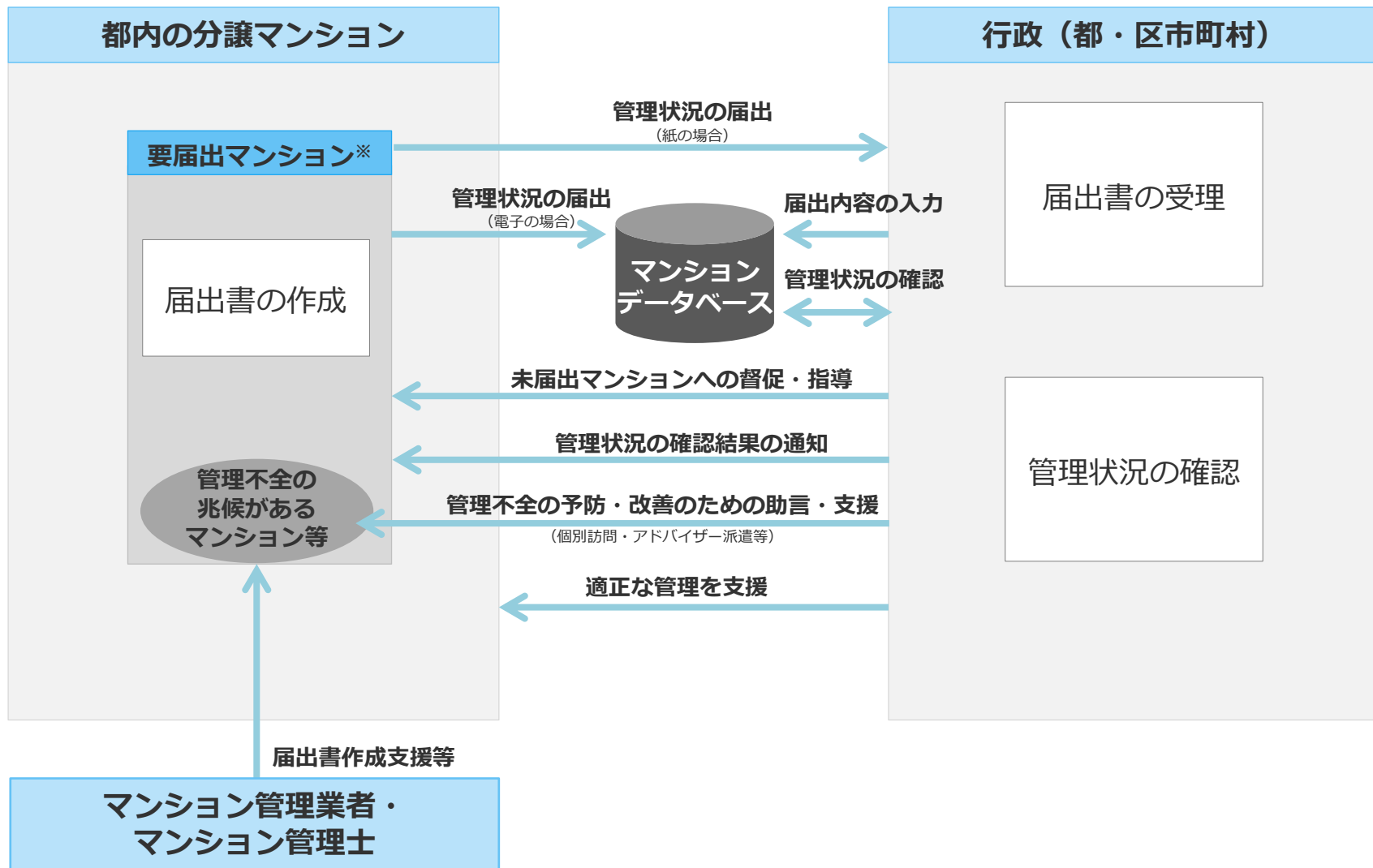
管理組合の機能強化を図る施策イメージ② (管理状況に応じた助言・支援等)

■届出によって管理状況を確認し、これまで実施してきた支援策に加え、管理状況に応じた助言・支援等を行うことで、管理不全の予防・改善及び適正な管理を促進します。



※ (2) の相談・支援を利用するために、要届出マンション以外のマンションは管理状況の届出を行うことができます。

制度運用のイメージ



※要届出マンション以外のマンションであっても、管理不全の兆候が疑われるものには届出を求めます。