



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



平成30年9月25日

東京都都市整備局

# はじめに

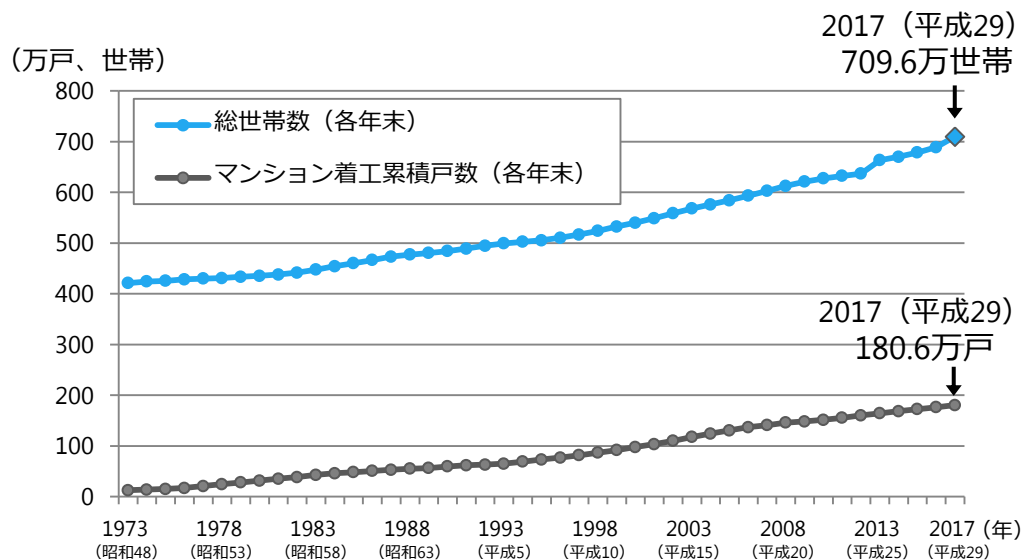
## 東京のマンションの重要性

- 2017（平成29）年における分譲マンション（以下「マンション」という。）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。

つい すみか

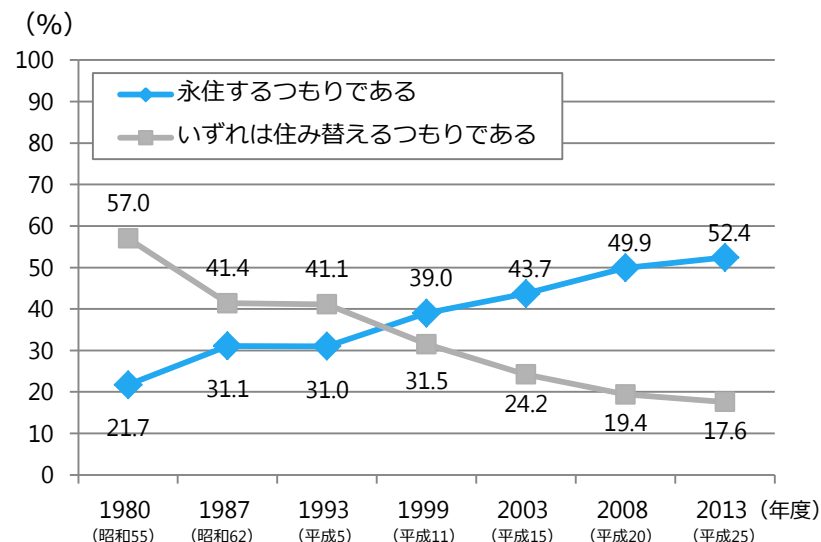
- マンション居住者の「終の棲家」としての永住意識は、年々高まっています。

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)

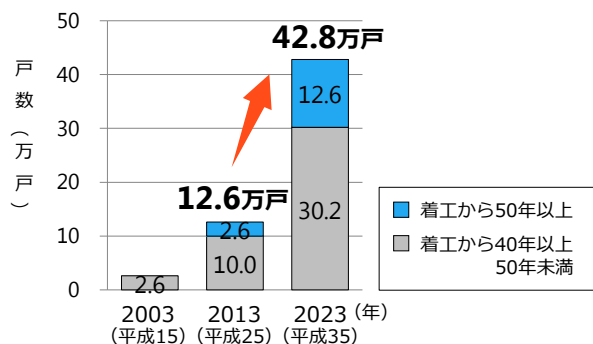


(資料) 平成25年度マンション総合調査結果 (2014 (平成26) 年4月公表) /国土交通省

## ■ マンションにおける「二つの老い（建物と居住者）」の進行

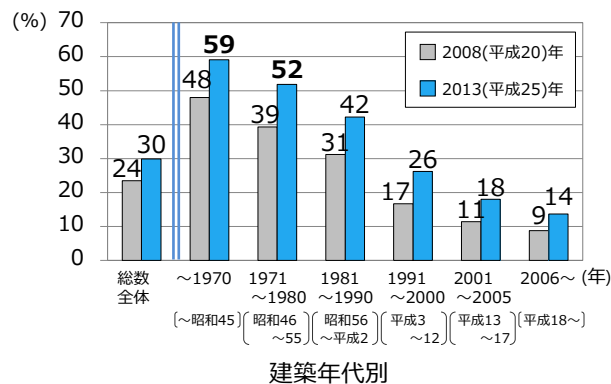
- ・ 着工から40年以上経過したマンションが、今後急増する見込みとなっています。（図3）
- ・ 1980（昭和55）年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が半数を超えています。（図4）
- ・ 築年数の経過したマンションほど、管理上の問題が多くなっています。（図5）

図3【着工から40年以上の都内マンション】



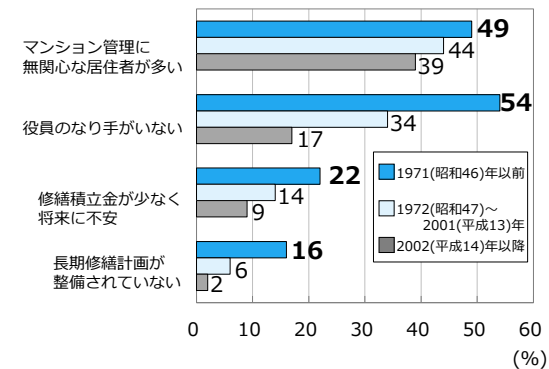
(資料) 住宅・土地統計調査/総務省  
住宅着工統計/東京都都市整備局

図4【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】(都内)



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

図5【日常管理の問題】



(資料) マンション実態調査結果  
(2013(平成25)年3月公表) / 東京都都市整備局

東京においてマンションは、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十分に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だけでは、「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

条例化を目指して制度を構築

- 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

管理不全を予防し、マンションの適正な管理を促進するため、行政が管理組合に対し、より積極的に関与して、良質なマンションストックの形成及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺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

## ■ 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（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）※<sup>1</sup>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※<sup>2</sup>

（建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第47条第1項に規定する法人を含む。）

### ○ 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

### ○ 管理不全の兆候

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

※1 ①二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  
②一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にある①に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

※2 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、（略）、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる（区分所有法第3条）。  
なお、区分所有建物の完成後は、当該建物の区分所有者は、第3条の規定により、当然に建物等の管理を行うための団体を構成するものとされている（『マンション管理の知識』（公益財団法人マンション管理センター）より引用）。

■ 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者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

- ・ 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留意し、適正な管理を行う
- ・ マンションの社会的な機能の向上に資する取組を行うよう努める

## ■ 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

- ・ 管理組合の運営や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、助言等を行う
- ・ 行政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

## ■ マンション管理業者

- ・ 管理組合の運営やマンションの管理に関し、受託業務を適切に実施するとともに、専門的見地から提案や助言を行う
- ・ 行政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に関して、管理組合を支援する

## ■ 分譲事業者

- ・ 管理組合の設立及び運営が円滑に行われるよう配慮したマンションの供給に努める

■ 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。

## ■ 管理不全を予防するための必須事項

### ■ 管理組合の運営体制の整備

- ・マンションの管理の主体である管理組合の運営体制を整備し、適正に管理を行う
- ・管理組合の運営のため、管理者等（理事長又は理事）を置く

### ■ 管理規約の作成等

- ・国が作成している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

### ■ 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

### ■ 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

### ■ 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工事（大規模修繕工事※）を計画的に実施する

※長期修繕計画を踏まえて計画的に実施する「計画修繕工事」のうち、建物の全体又は複数の部位について行う大規模な修繕工事（『マンション管理の知識』（公益財団法人マンション管理センター）より引用）

## ■ その他、適正な管理を行う上で重要な事項

- 設計図書の保管など、適正な管理を促進する取組
- 防災対策やコミュニティ形成など、マンションの社会的な機能を高めるために必要な取組

# 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等について5年ごとに届出を求めます。

○主な届出項目は、前ページに掲げた「管理不全を予防するための必須事項」及び「その他、適正な管理を行う上で重要な事項」とします。

<例>

■管理組合の運営体制の整備	①管理組合 〔有・無〕	②管理者等 〔有・無〕
■管理規約の作成等	③管理規約 〔有・無、最新改正年〕	
■総会の開催等	④総会開催 〔年1回以上の開催：有・無〕 議事録の作成：有・無	
■管理費及び修繕積立金の設定	⑤管理費 〔有・無〕	⑥修繕積立金 〔有・無、㎡当たり月額〕
■計画的な修繕の実施	⑦大規模修繕工事 〔有・無、直近実施年〕	

■「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、「管理不全の兆候が疑われる」とします。



■届出を求めるマンション（要届出マンション）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※<sup>1</sup>以上であるものとします。※<sup>2</sup>

■制度開始後、順次、昭和59年以降に建築されたマンションも届出対象にしていきます。

<管理状況の把握の流れ>

管理状況の届出

○要届出マンションの管理組合等は、当該マンションの管理状況を行政に対し、5年ごとに届出を行う。

督促・指導

○届出がない場合は、督促・指導を行うとともに、管理組合等の協力を得た上で、必要な調査を行う。

管理状況の確認

○届出により管理状況を確認し、管理不全の兆候が疑われるマンションを把握する。

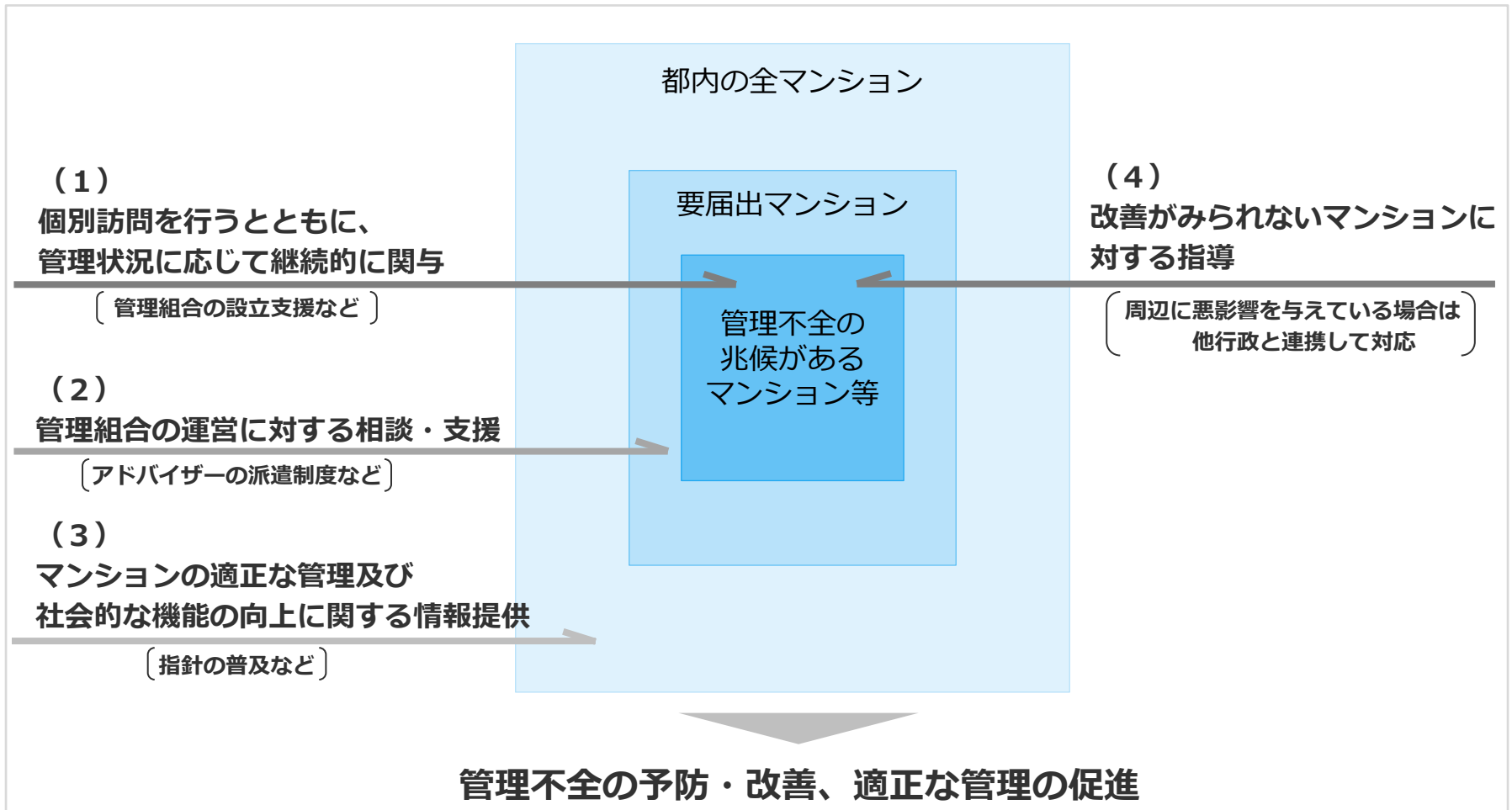
○行政は、管理組合等に対して結果を通知する。

※1 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』（公益財団法人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。

※2 要届出マンション以外のマンションのうち、管理不全の兆候が疑われるものには届出を求めます。また、要届出マンション以外のマンションでも、管理状況の届出を行うことができます。

# 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。



※ 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）

# 制度運用のイメージ

