

# マンション管理状況届出制度の運用状況

- 管理状況届出制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 届出マンションの概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 管理不全を予防するための必須事項・・・・・・・・・・ 9
- 適正な維持管理に関する事項（任意事項）・・・・・・・・ 13
- マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項（任意事項）・・ 18
- 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進策等・・・・ 19

# ○管理状況届出制度の概要

## ● マンション管理条例制定の経緯

- ✓ マンションの「二つの老い（建物と居住者）」が進む中、適正な管理を行う際に合意形成が必要である分譲マンションの管理組合の取組だけに委ねていたのでは限界がある。
- ✓ 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あり

### 「マンションの適正管理促進に関する検討会」（平成30年3月～同年11月）の意見

- 管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、行政がこれまでより踏み込んで管理組合を支援することが必要
- 施策の実効性を確保するため、管理状況の届出の義務化などを規定した新たな条例を制定することが必要
- 届出を求めるマンション（要届出マンション）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ほど、管理上の問題が多いことを考慮し、まずは、昭和58年の同法改正以前に建築されたマンションとするべき
- 今後、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進していく観点から、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くことが必要
- 管理組合の運営その他マンションの管理状況を把握するため、マンションの適正な管理を促進するために管理組合が取り組む事項を、以下のとおり定め、届出項目とすることが必要
  - （i）管理不全を予防するための必須事項、（ii）適正な管理を行う上で重要な事項

### 『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』制定（平成31年3月）

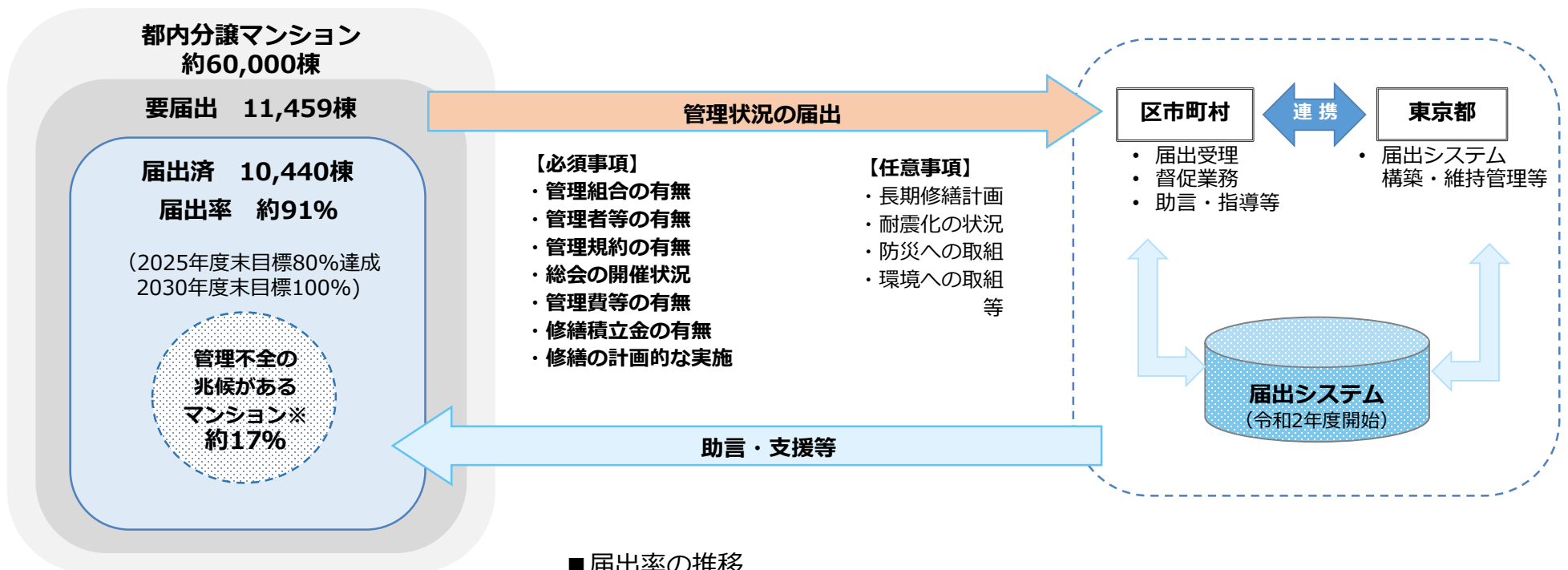
（目的）管理組合に対し行政が積極的に関わり、管理不全の予防・改善、適正な管理、防災・環境等の機能向上等を促進

（内容）①都、管理組合、事業者等の責務・役割、②管理状況届出制度の創設、③管理状況に応じた助言・支援等の実施

# ○管理状況届出制度の概要

## ● 管理状況届出制度（令和2年4月～）の運用状況

- ✓ 管理組合に関する規定がなかった、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、6戸以上のものを対象
- ✓ 管理不全の兆候を把握するため、管理組合等から管理状況等について5年ごとに届出を義務化



※「管理不全を予防するための必須事項」のいずれかが「無」のマンション

### ■届出率の推移

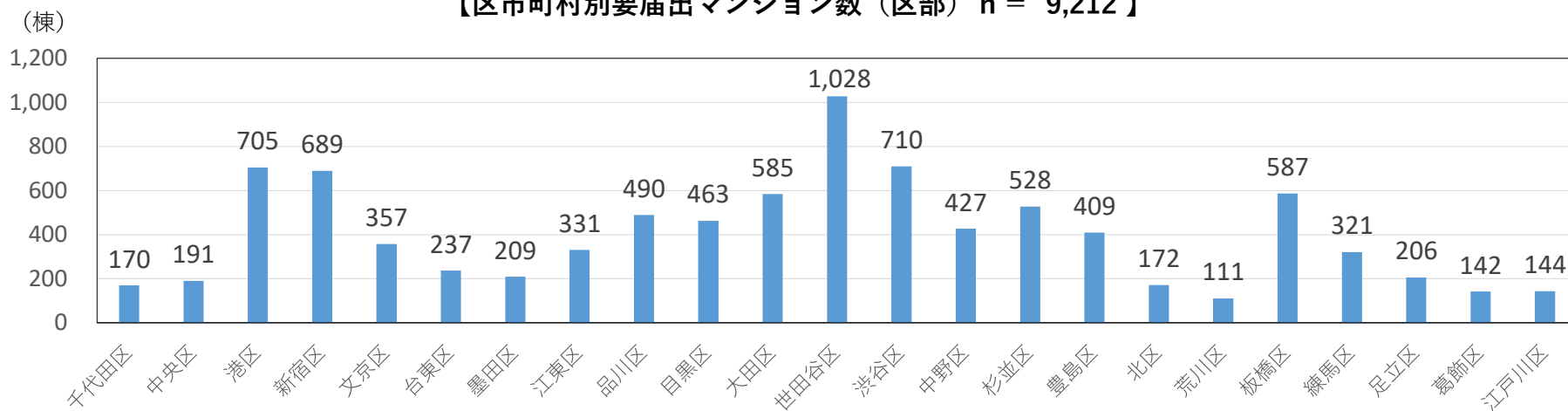
年月	令和2年 4月開始	令和2年 9月末	令和3年 3月末	令和4年 3月末	令和4年 9月末	令和5年 3月末
届出率	—	38.8%	67.8%	83.2%	86.1%	91.1%



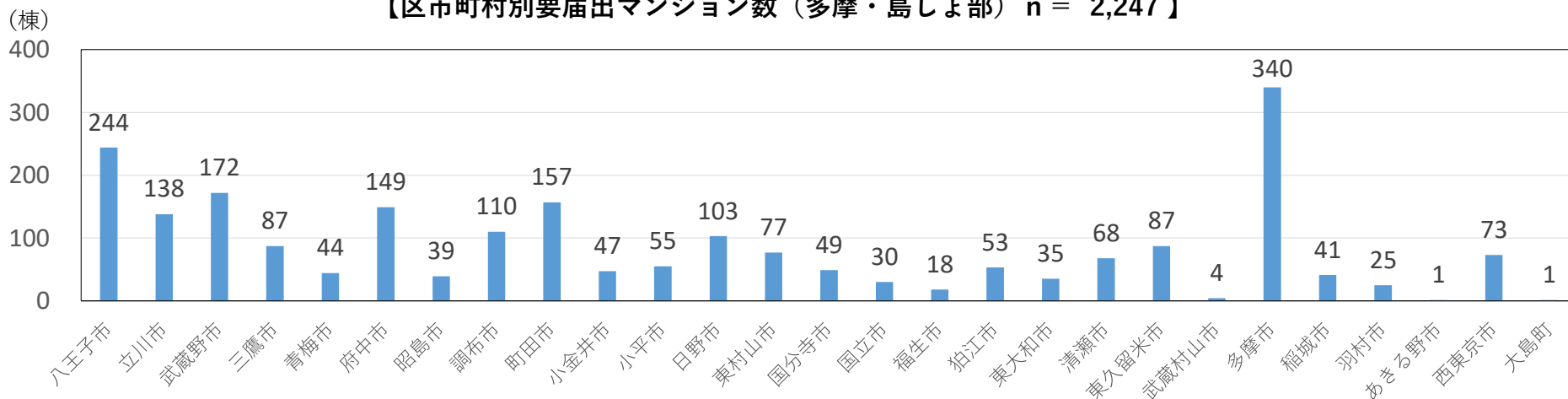
# ○管理状況届出制度の概要

- ・届出マンションの棟数は全体で11,459棟であり、そのうち約8割が区部に立地
- ・区部では、城西・城南地区に多く立地。市部では、多摩ニュータウンなどの大規模な団地を抱える市に多く立地

【区市町村別要届出マンション数（区部） n = 9,212】



【区市町村別要届出マンション数（多摩・島しょ部） n = 2,247】

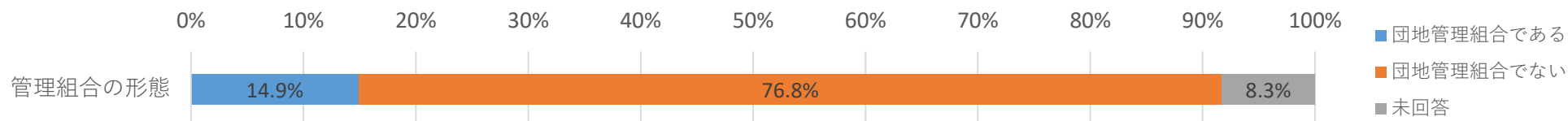


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

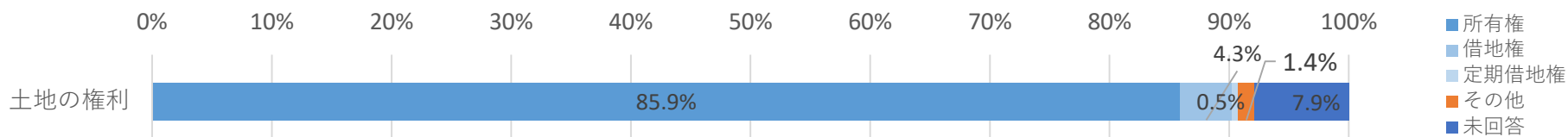
# ○届出マンションの概要

- ・団地管理組合「あり」は、14.9%
- ・土地の権利を見ると、「所有権」が最も多く85.9%。併設用途「あり」は、43.2%

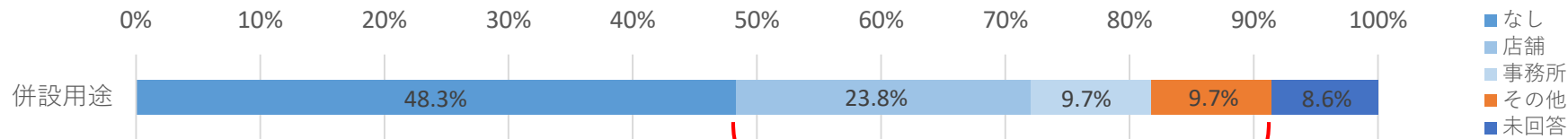
【団地管理組合か否か n = 10,440】



【土地の権利 n = 10,440】



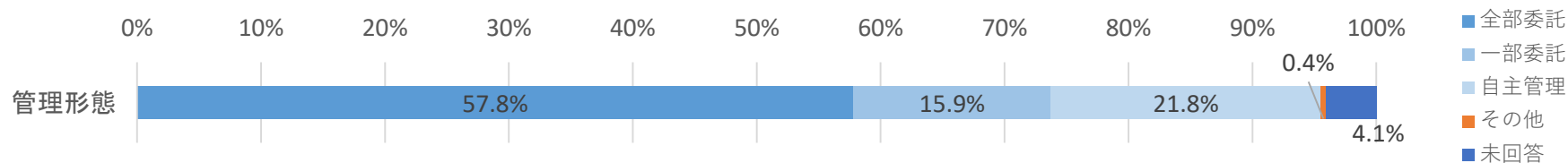
【併設用途 n = 10,440】



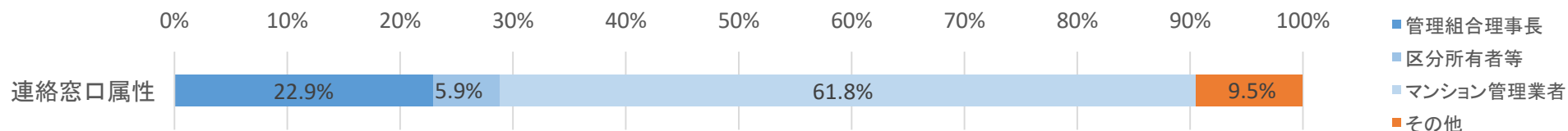
# ○届出マンションの概要

- ・管理形態を見ると、「全部委託」が57.8%、「一部委託」が15.9%、「自主管理」が21.8%
- ・連絡窓口を見ると、「マンション管理業者」が最も多く61.8%、次いで「管理組合理事長」が22.9%

【管理形態 n = 10,440】



【連絡窓口 n = 10,440】

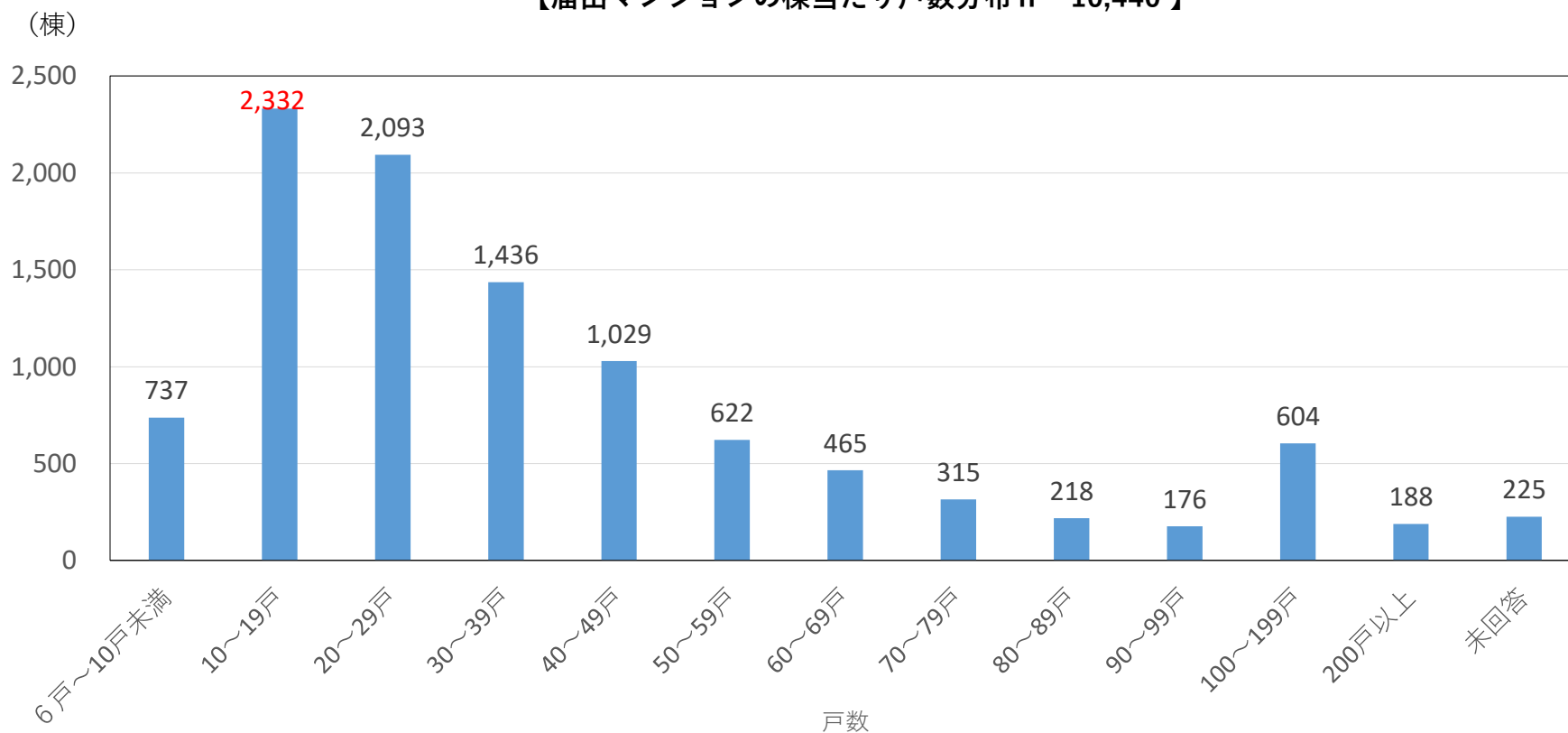


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

# ○届出マンションの概要

- ・届出マンションについて、棟当たり戸数別に棟数を見ると、10～19戸のマンションが最も多く、次いで20～29戸となっている。
- ・棟当たり平均戸数は、43.2戸となっている。

【届出マンションの棟当たり戸数分布 n = 10,440】



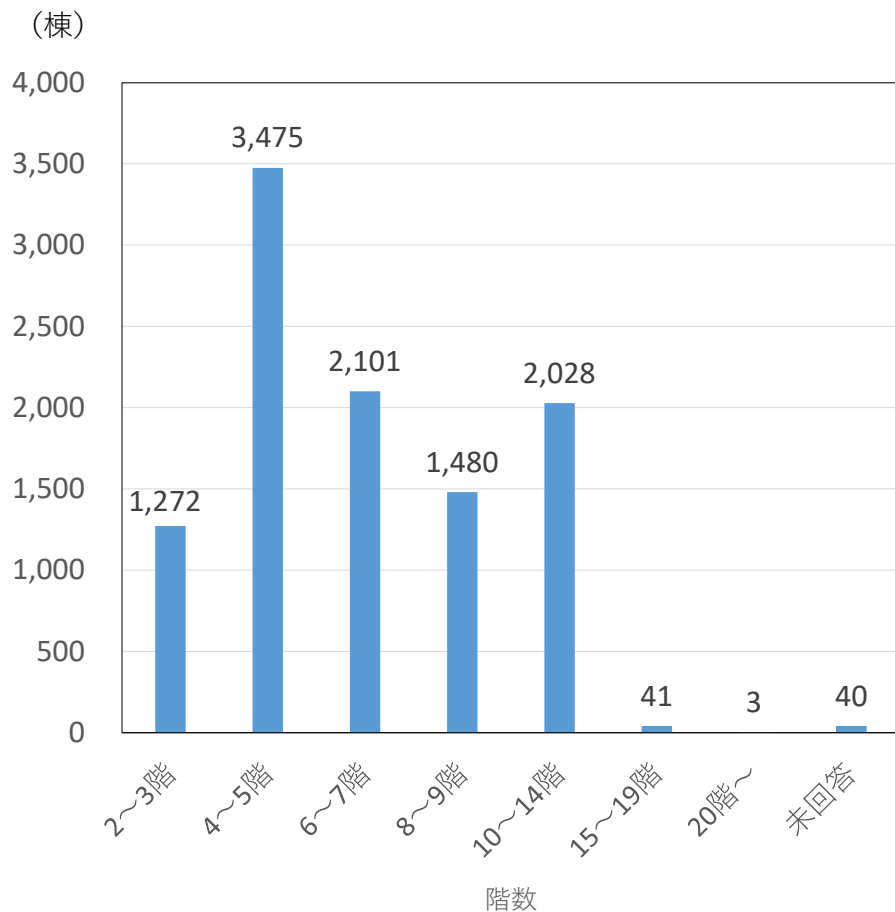
(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都



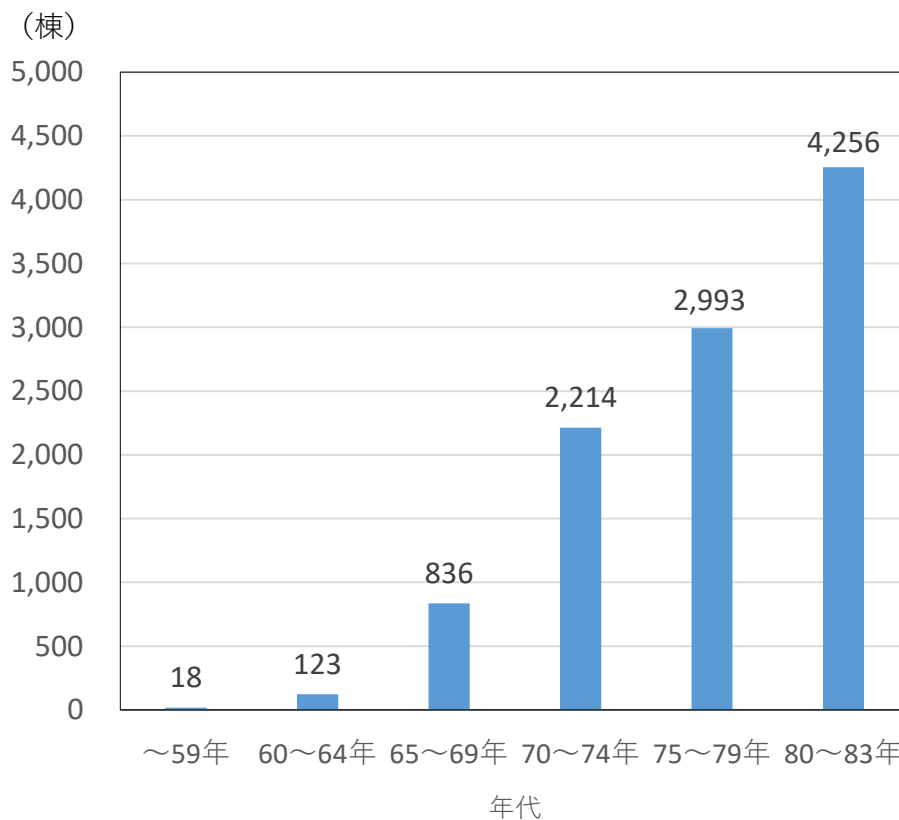
# ○届出マンションの概要

- ・届出マンションの階数は、4～5階が最も多い。
- ・建築年代別に棟数を見ると、新しいものほど多くなっている。

【階数別の棟数分布 n = 10,440】



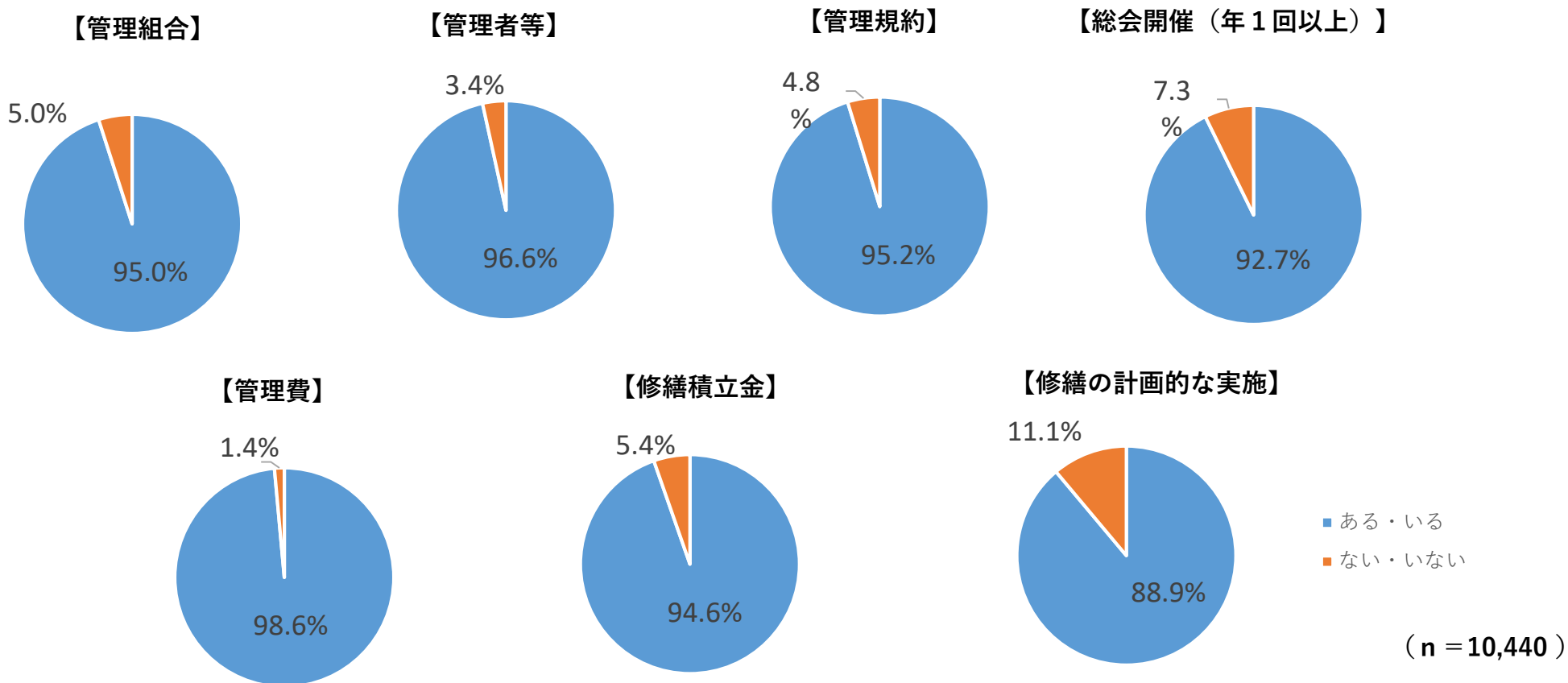
【建築年別の棟数 n = 10,440】



(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) / 東京都

# ○管理不全を予防するための必須項目

- ・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）のうち、いずれかが「ない」と回答したマンション（以下「管理不全の兆候のあるマンション」という。）は1,811棟で届出済マンション10,440棟の約17%
- ・7項目のうち「ない」と回答した割合が最も高いものは「修繕の計画的な実施」で、11.1%

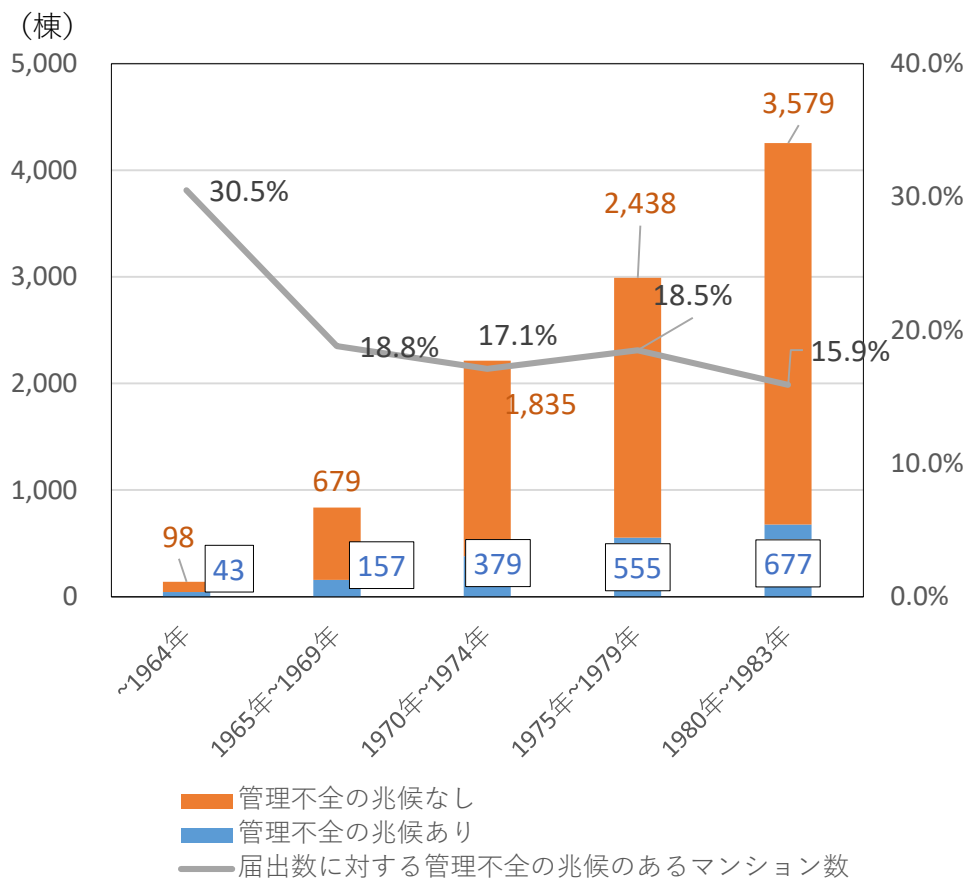


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

# ○管理不全を予防するための必須項目

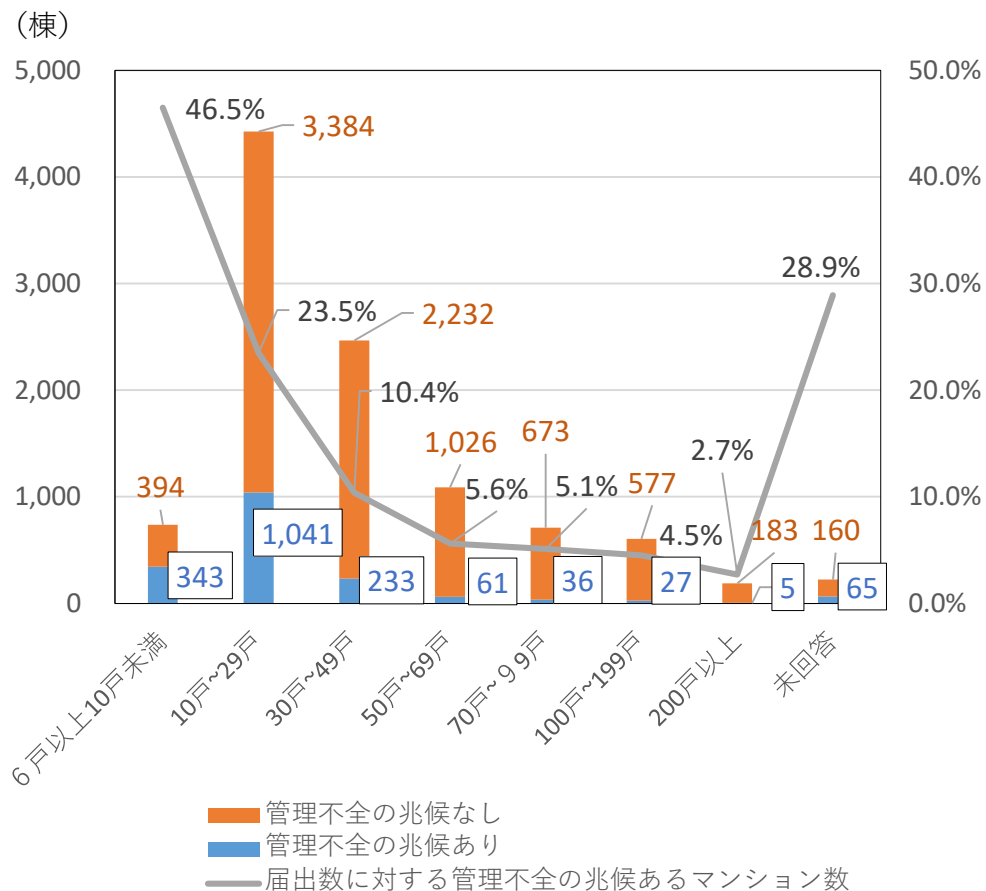
- ・昭和39(1964)年以前に建築されたマンションは、管理不全の兆候のあるものの占める割合が約3割だが、それ以降のマンションについては、2割以下で横ばいとなっている。
- ・小規模なマンションほど、管理不全の兆候のあるマンションの占める割合が大きい。

【管理不全の兆候のあるマンション（建築年別） n = 10,440】



(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

【管理不全の兆候のあるマンション（戸数別） n = 10,440】

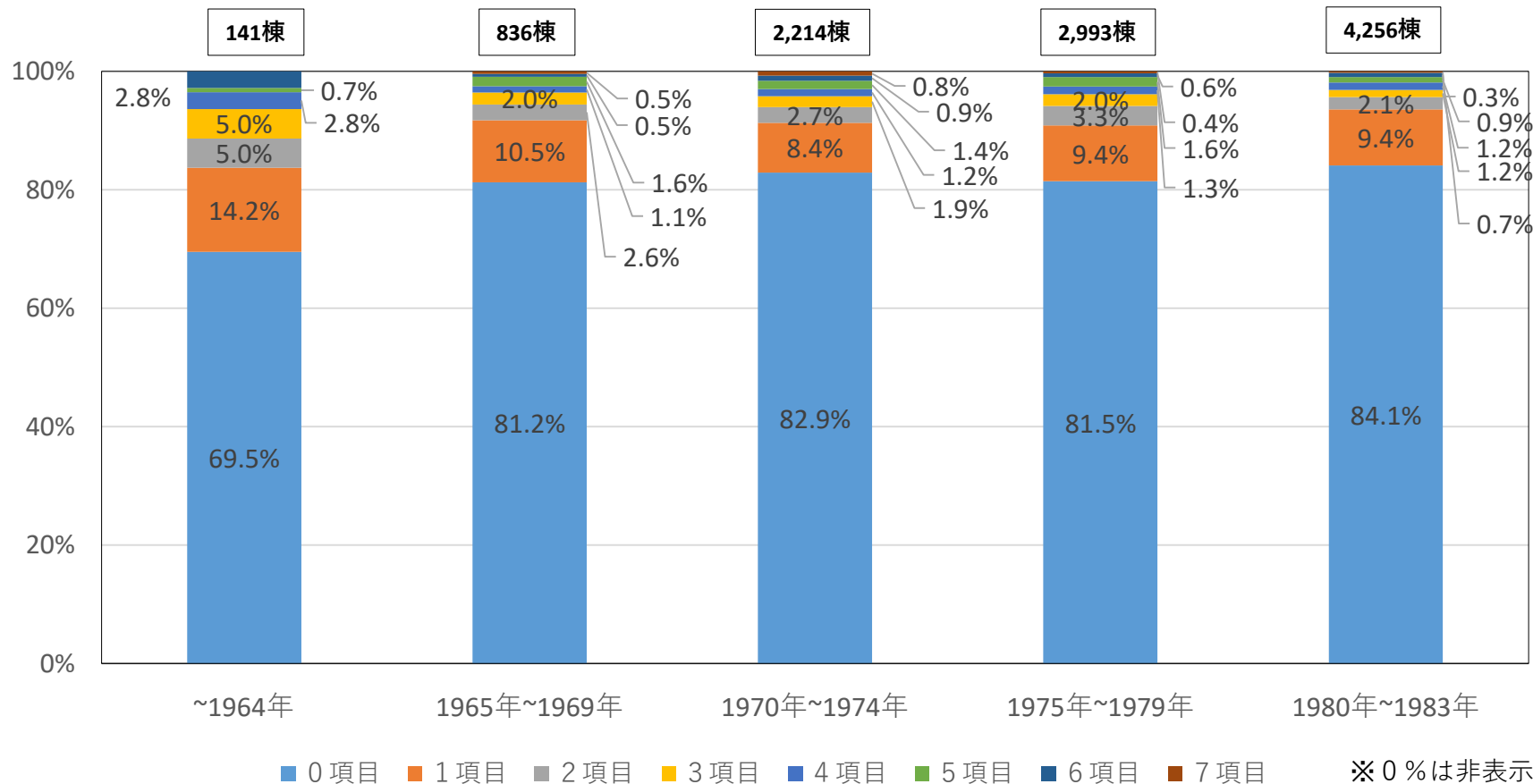


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

# ○管理不全を予防するための必須項目

- ・昭和39(1964)年以前に建築されたマンションは、管理不全の兆候のあるものの占める割合が約3割だが、それ以降のマンションについては、2割以下で横ばいとなっている。

【管理不全の兆候のあるマンション（建築年別・項目数別） n = 10,440】

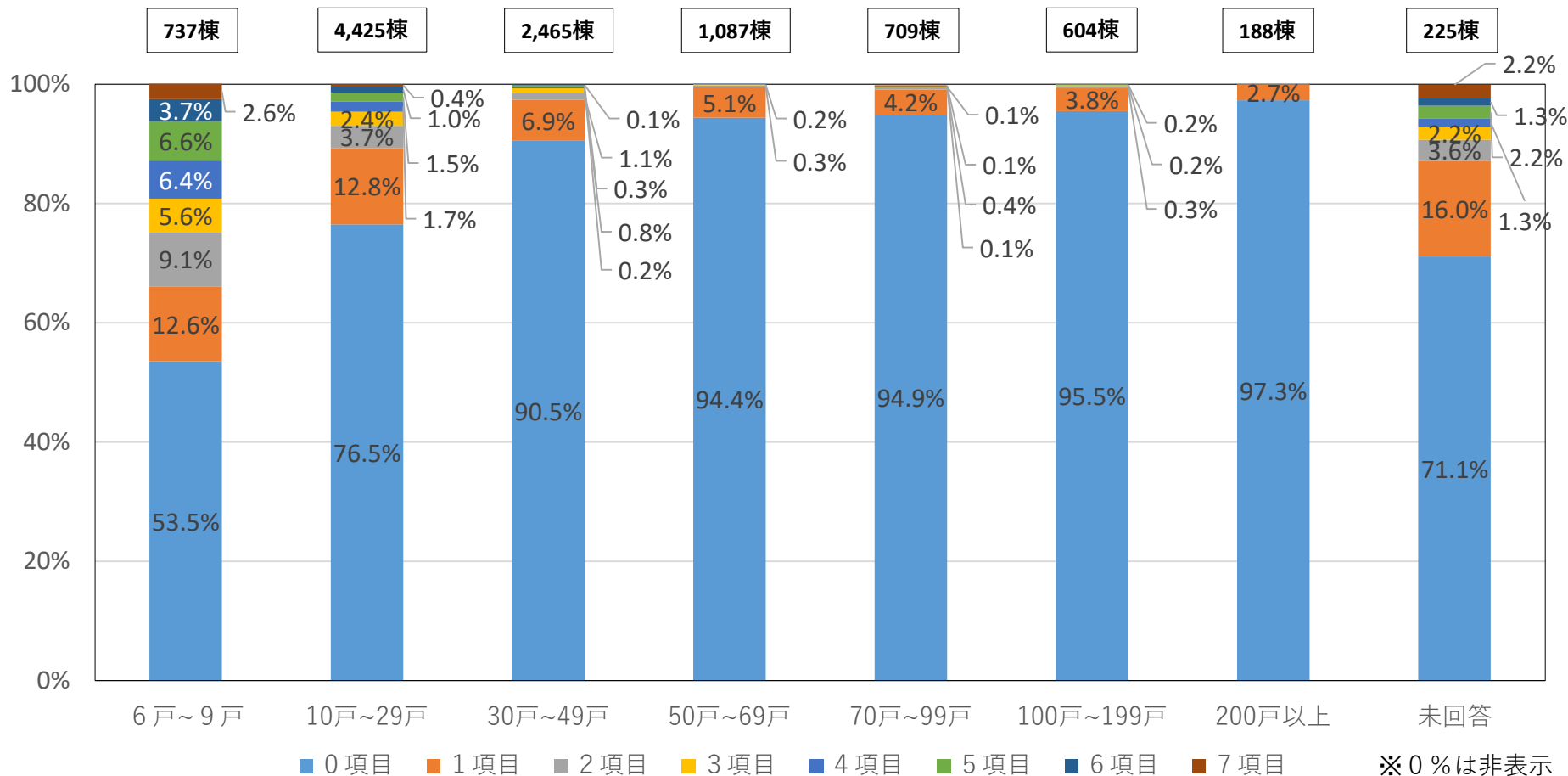


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

# ○管理不全を予防するための必須項目

・小規模なマンションほど、管理不全の兆候のあるマンションの占める割合が大きい。

【管理不全の兆候のあるマンション（戸数別・項目数別） n = 10,440】

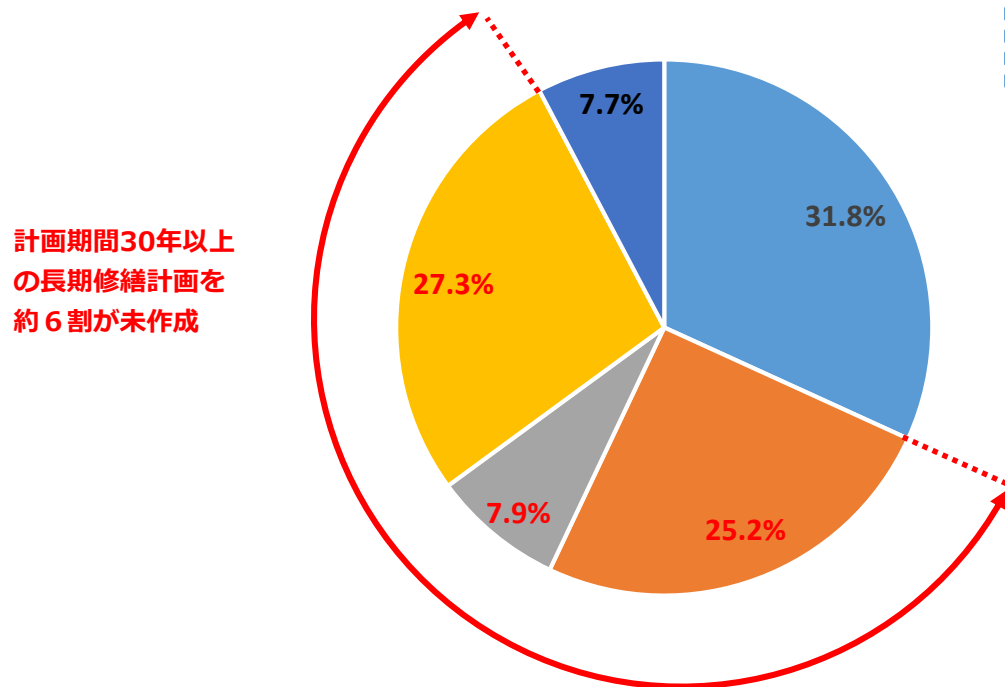


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) / 東京都

## ○適正な維持管理に関する事項（任意事項）

- ・ 計画期間30年以上の長期修繕計画の有無について見ると、約6割のマンションが作成していない。

【長期修繕計画の有無・期間 n = 10,440】



国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」では、長期修繕計画の期間を 2回の大規模修繕工事を含む30年以上 とすることを推奨

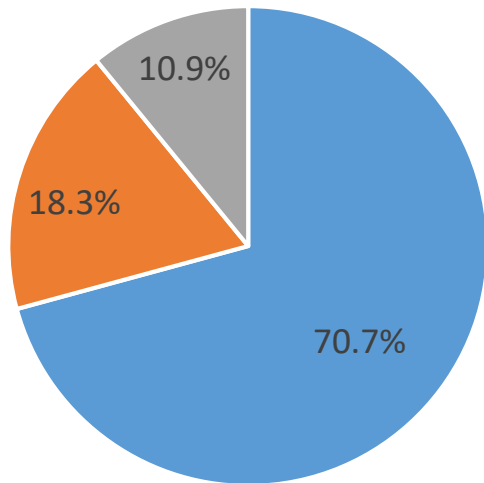
- 計画あり：30年以上
- 計画あり：30年未満
- 計画あり：期間の記載なし
- 計画なし
- 未回答

（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和5年3月末時点）/東京都

## ○適正な維持管理に関する事項（任意事項）

- ・滞納対応に関するルールが「ない」と回答した割合は、18.3%
- ・区分所有者名簿が「ない」と回答した割合は、4.8%

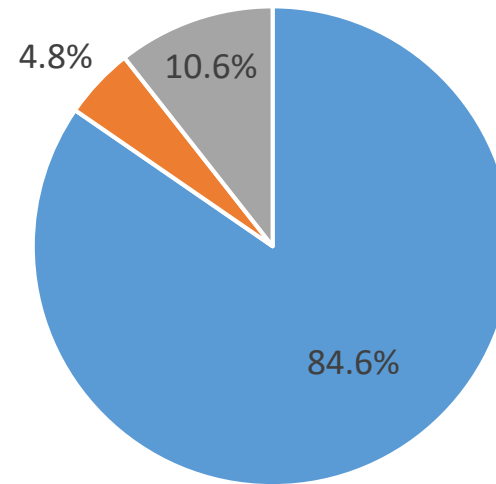
【滞納対応に関するルールの有無 n = 10,440】



■ 有 ■ 無 ■ 未回答

(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

【区分所有者名簿等の有無 n = 10,440】



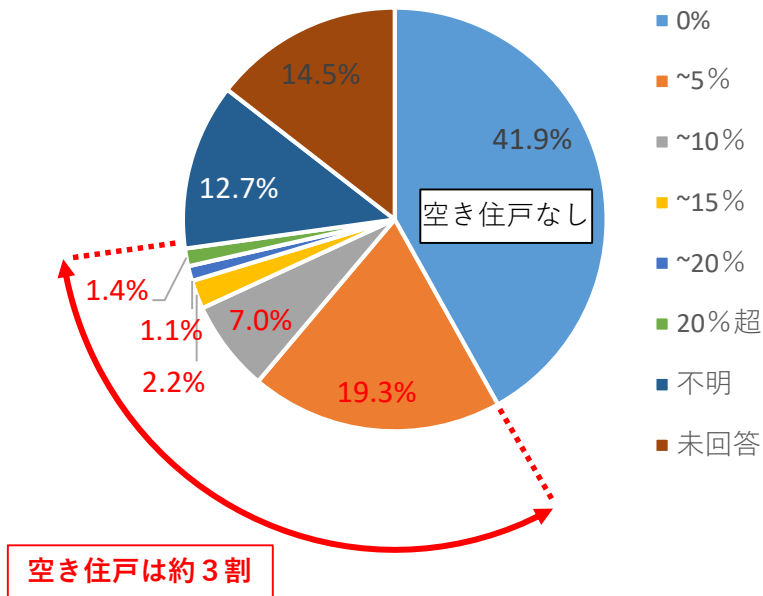
■ 有 ■ 無 ■ 未回答

(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

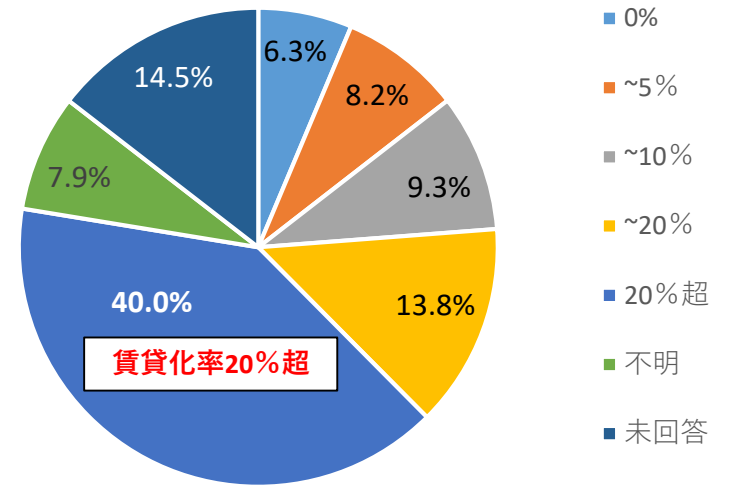
# ○適正な維持管理に関する事項（任意事項）

- ・ 空き住戸が「ある」と回答した割合は、約3割
- ・ 賃貸化率20%超と回答した割合は、4割

【空き住戸の割合 n = 10,440】



【賃貸化住戸の割合 n = 10,440】



(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

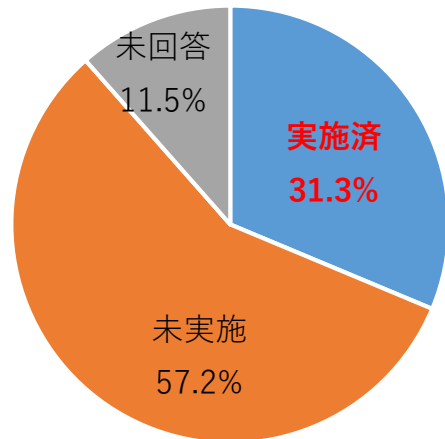
(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都



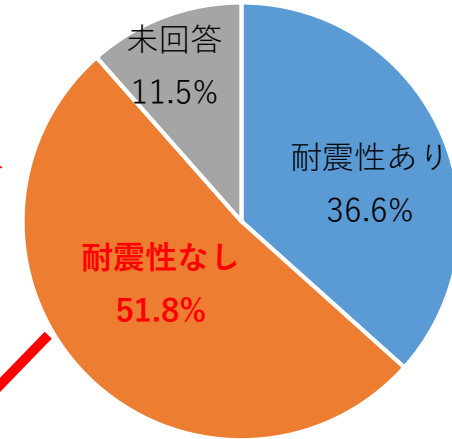
## ○適正な維持管理に関する事項（任意事項）

- ・「東京都耐震改修促進計画（一部改訂）」（令和5（2023年）3月）によると、新耐震基準で建築されたものを含めると、全体で94.4%のマンションが耐震性を満たしていると見込まれている。
- ・このうち、管理状況届出制度によって把握された旧耐震基準のマンション（昭和56（1981）年5月31日以前に建築確認を受けたマンション）については、5割以上が耐震診断未実施であり、また、耐震性「なし」と回答したマンションのうち約7割が、耐震改修未実施

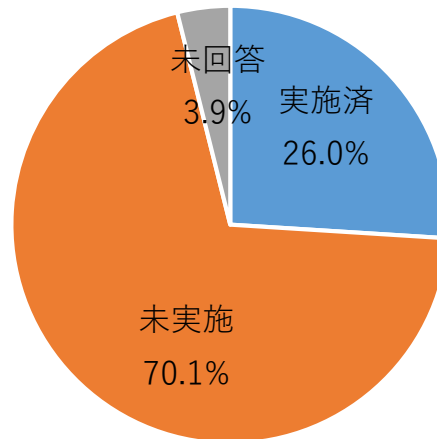
【新築年月日が昭和56（1981）年5月31日以前のマンションの耐震診断の実施状況n=7,645】



【耐震診断「実施済」と回答したマンションにおける耐震性の有無n=2,391】



【耐震性「なし」と回答したマンションの耐震改修の実施状況n=1,239】

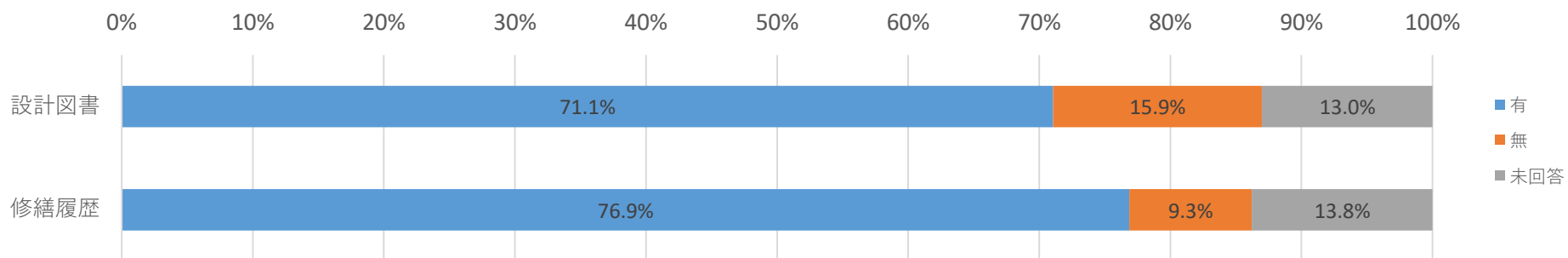


（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和5年3月末時点）/東京都

## ○適正な維持管理に関する事項（任意事項）

- ・設計図書が「ない」と回答したマンションは、15.9%
- ・修繕履歴が「ない」と回答したマンションは、9.3%

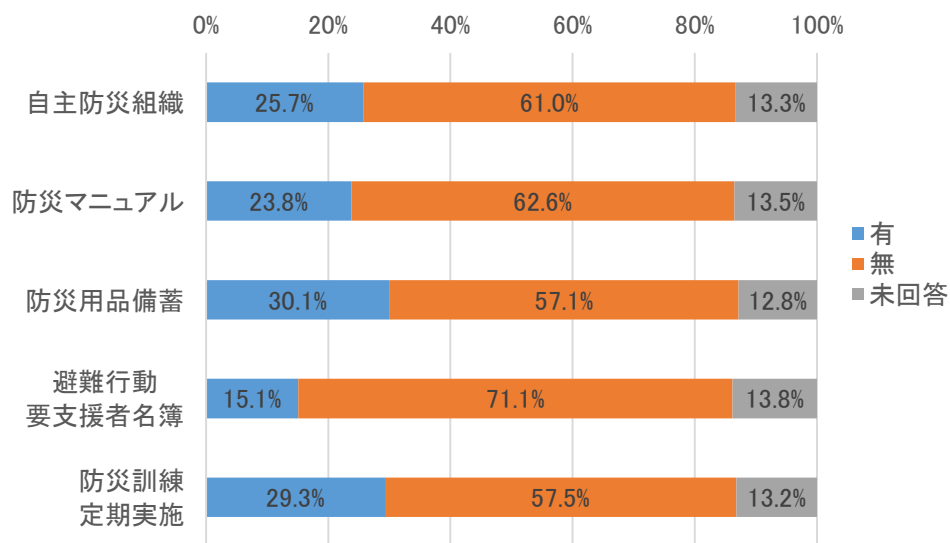
【設計図書・修繕履歴の有無 n = 10,440】



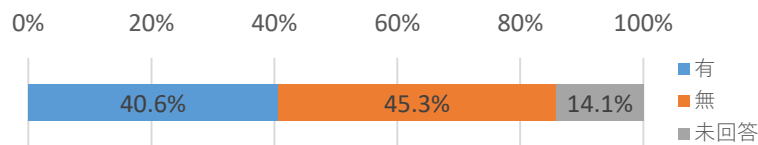
# ○マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項（任意事項）

- ・防災への取組については、いずれの項目も半数以上のマンションが「ない」と回答している。
- ・環境への取組については、共用部分のLED化は過半で対応しているが、他の項目はほとんどの管理組合が「ない」と回答している。
- ・地域コミュニティの形成等の取組については、45.3%が「ない」と回答している。

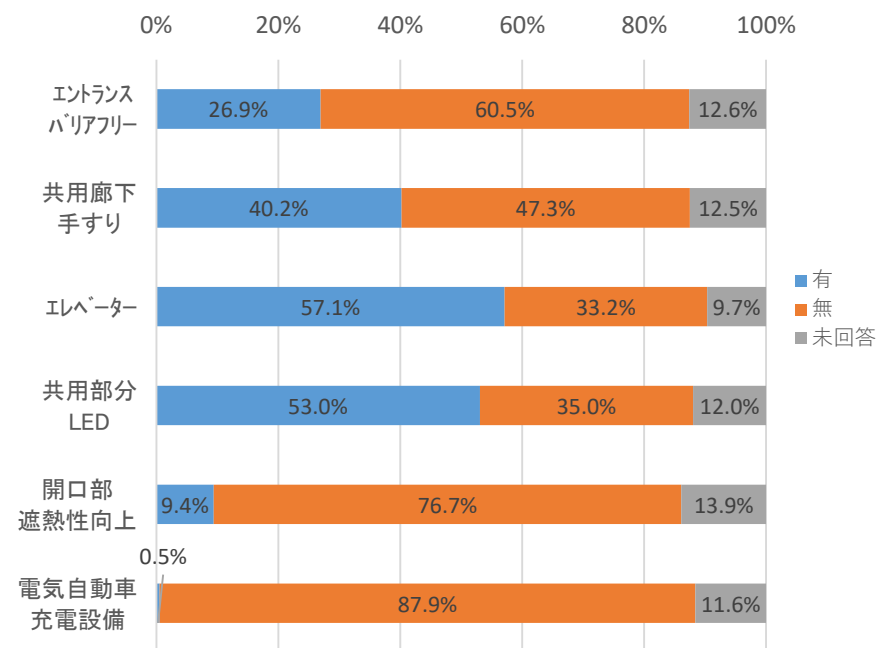
【防災への取組 n = 10,440】



【地域コミュニティの形成等の取組 n = 10,440】



【バリアフリー化・環境への取組又は実施状況 n = 10,440】



(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

# ○管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進策等

## 【管理の適正化に向けた支援策】

### ■ 分譲マンション総合相談窓口（令和元（2019）年開設）

マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が、管理組合等からの管理、建替えや改修に関する相談に無料で対応（電話又は対面）する。

### ■ 東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣（令和2（2020）年開始）

届出を行った管理組合に対し、管理の良好なマンションは1回、管理不全の兆候のあるマンションは5回まで、財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターで実施しているマンション管理アドバイザー制度、マンション建替え・改修アドバイザー制度を無料で利用できる。

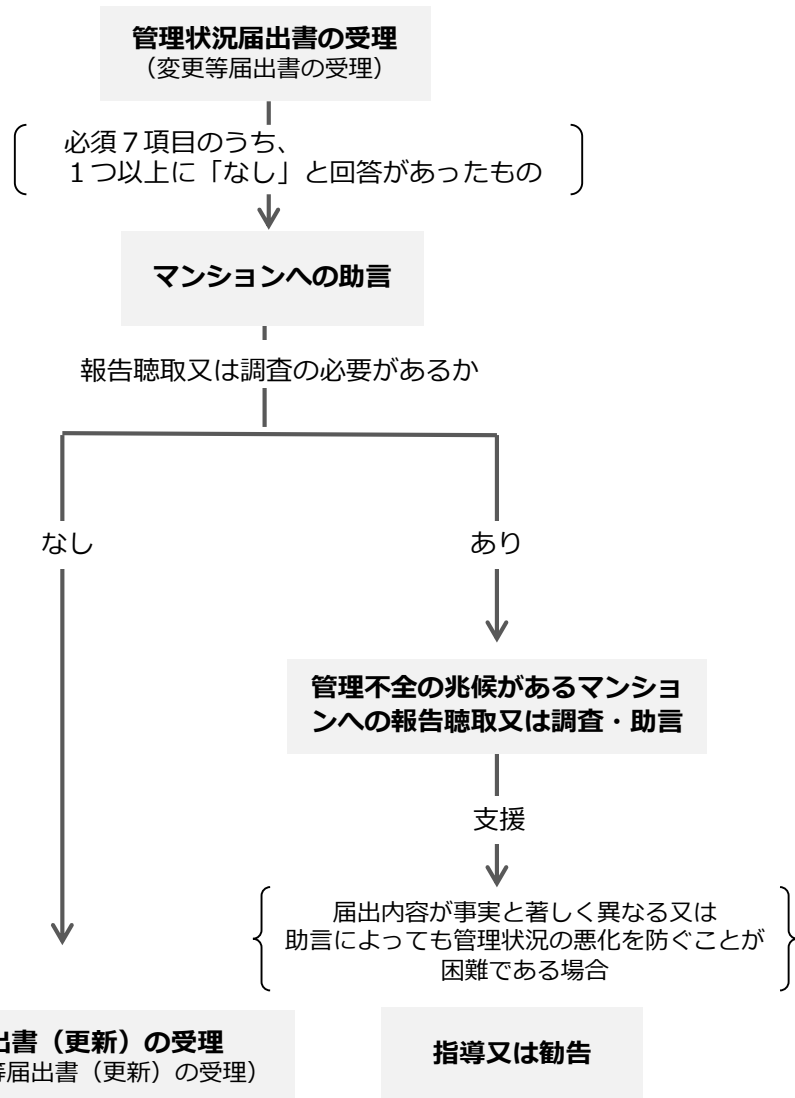
事 項	R2年度	R3年度	R4年度
分譲マンション総合相談窓口での相談対応	1,406件	1,175件	1,232件
マンション管理・建替えアドバイザー無料派遣 (うち管理不全の兆候に対する派遣はカッコ内の数字)	16件 (10件)	58件 (32件)	52件 (34件)

### ◆管理不全の兆候が解消されたマンション事例（1975年建築、3階建て、6戸）

- ・令和2年9月の届出時には管理組合、管理規約、総会の開催（年1回以上）、管理費の4項目が「なし」
- ・東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザーの5回派遣を実施（令和2年9月～令和3年10月）  
Bコース（相談編）＜管理組合の設立、運営、管理規約等に関すること＞
- ・令和3年11月に管理組合の設立、管理規約の作成、総会の開催、管理費の設定がなされた旨の変更届出を受理、上記4項目の「あり」が確認された。

# ○管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進策等

## 【マンション管理条例に基づく事務の流れ（届出がある場合）】



## 【都内の管理不全の兆候ありのマンションに対する助言、調査等の件数】

単位：回

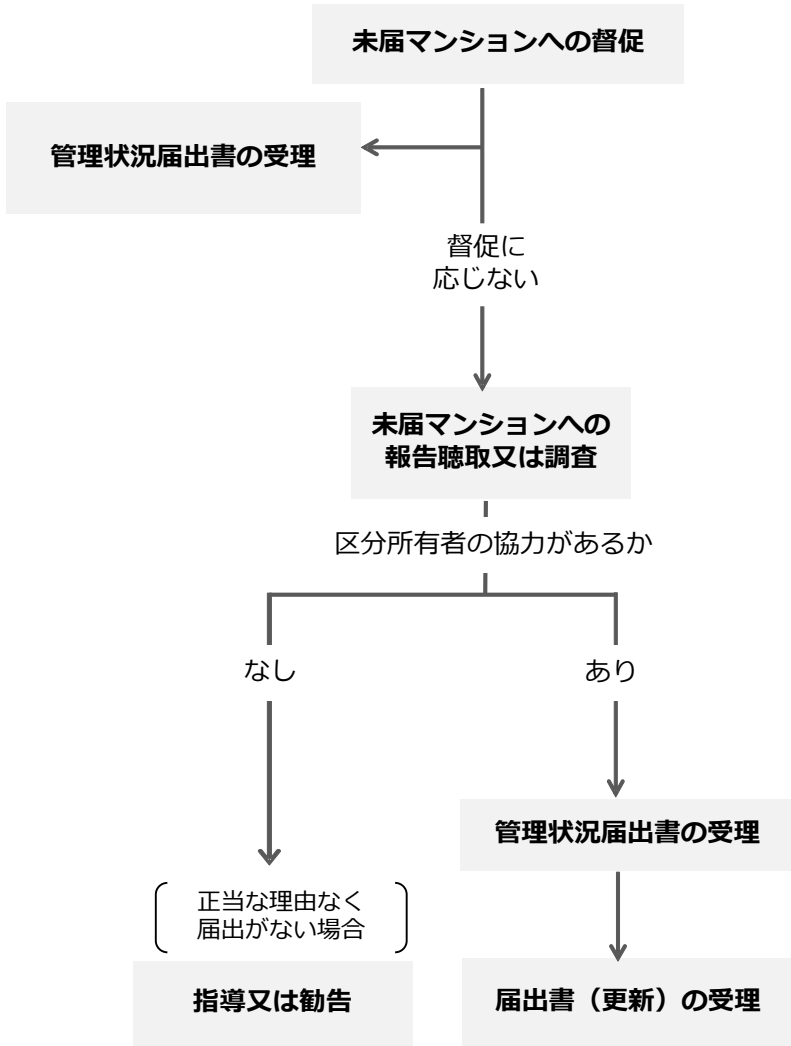
年度	助言	調査※	指導	勧告
令和2年度 (2020)	5,833	327	0	0
令和3年度 (2021)	2,097	315	0	0
令和4年度 (2022)	709	276	0	0
計	8,639	918	0	0

※個別訪問（都・区市）

（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和5年3月末時点）/東京都

# ○管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進策等

## 【マンション管理条例に基づく事務の流れ（届出がない場合）】



## 【都内の未届マンションに対する督促、調査等の件数】

単位：回

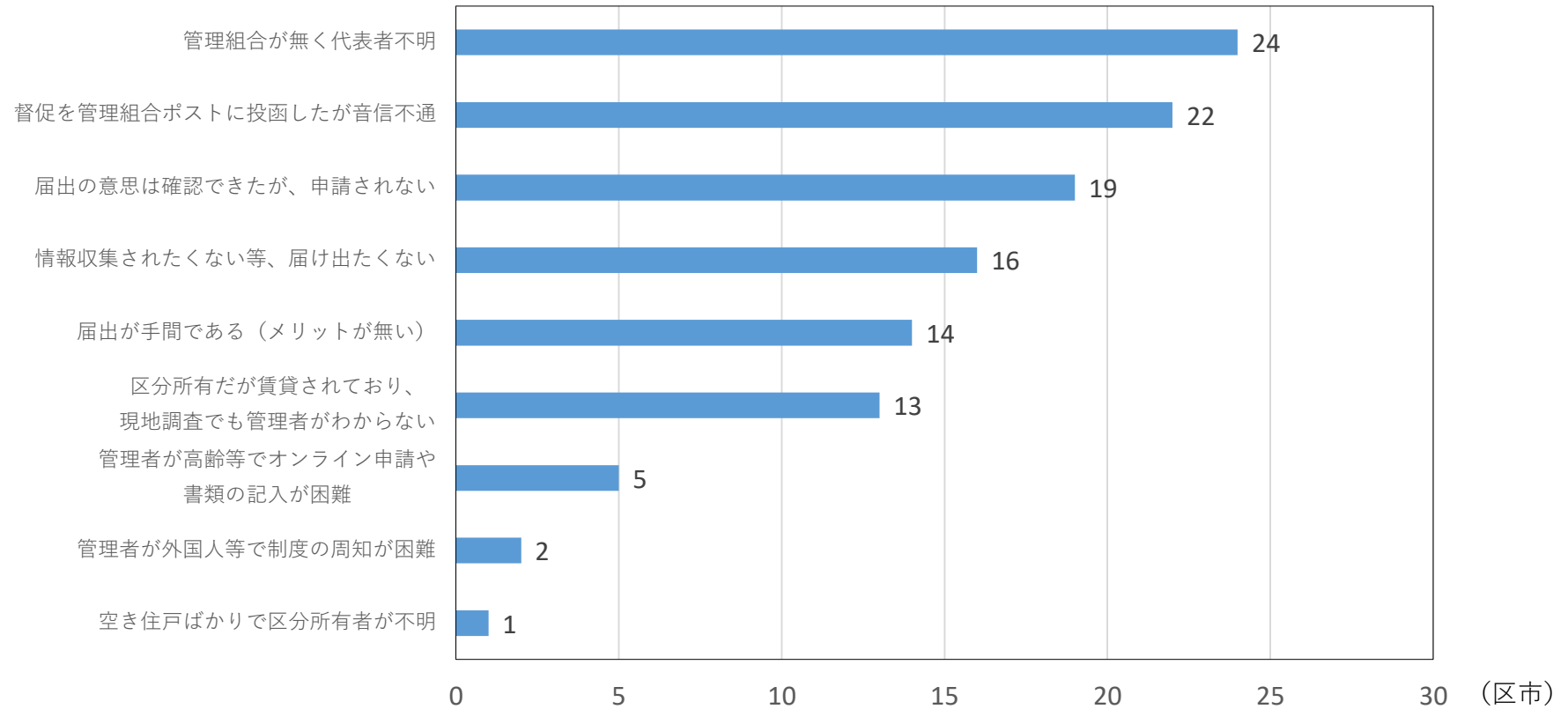
年度	督促	調査	指導	勧告
令和2年度 (2020)	4,349	3	0	0
令和3年度 (2021)	1,604	670	0	0
令和4年度 (2022)	490	580	0	0
計	6,443	1,253	0	0

(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和5年3月末時点) /東京都

## ○管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進策等

- ・未届の原因として、管理者、代表者が不明であることや、督促をしたが音信不通であることが多い。

【未届出の原因 n = 41区市（重複回答可）】



（資料） マンション管理状況届出制度の未届案件に関するアンケート(令和5年6月) /東京都