

## 第2回検討会の主な意見と対応（案）

- 届出対象（戸数）について・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 管理形態について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 耐震化の状況について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 届出事項以外について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

# ○届出対象（戸数）について

## 【現行制度】

○昭和58年以前建築の6戸以上のマンションを届出対象としている。

## 【意見等】

- 小規模マンションほど管理不全の兆候が見られることから、できれば5戸以下のマンションも対象に含めた方がよいが、行政コスト等を考えると届出対象にしないということも考えられる。
- 5戸以下のマンションについては、実態把握が難しいほか、親族間所有で合意形成が容易なものも多く、義務化は厳しいので、届出を奨励したらどうか。

## 【対応】

- 多数の区分所有者が存在し、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、住戸の少ない小規模マンションは、その管理が比較的容易であることや、周辺への影響が軽微であることを勘案し、届出対象を6戸以上としている。
- マンション管理条例第15条第4項で、届出対象でない5戸以下のマンションについても、任意届出が可能であること、届出を行い、管理不全の兆候が確認された場合はアドバイザーの無料派遣が活用できることなどを、東京都マンションポータルサイトやセミナー等を通じて、周知していくことにより任意の届出を促していく。

## ○管理形態について

### 【意見等】

- 管理組合の担い手不足から第三者管理者方式を導入するケースも増えている。こうした新しい状況に関する設問を加えることを検討してほしい。
- 第三者管理者方式について、管理組合等が十分に理解していないことも考えられる。

### 【対応】

- 現行でも「管理形態」の欄に記入することは可能となっているが、第三者管理者方式を導入している場合は、その旨を記入してもらえよう、記入の手引きを分かりやすく改訂する。

## ○耐震化の状況について

### 【意見等】

- 現行制度では、旧耐震基準のマンションについてのみ、耐震診断、耐震改修の有無の回答を求めているが、限定しなくてよいのではないか。

### 【対応】

- 「東京都耐震改修促進計画」では、令和7年度末までに耐震性が不十分な旧耐震基準の住宅をおおむね解消することを目指すとしており、届出制度においても、旧耐震基準のマンションについて、耐震診断、耐震改修の有無の届出を求めるものとする。

## ○届出事項以外について

### 【意見】

- 団地管理組合の管理形態については、団地管理組合全体で管理を行っているのが、ほとんどと思われるので削除してもよいのではないか。

### 【対応】

- 「団地管理が中心とあり、管理を行っている」ことがほとんどであり、記載まで求める必要はないため項目を削減する。

# ○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（第1回検討会資料再掲）

## 【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。

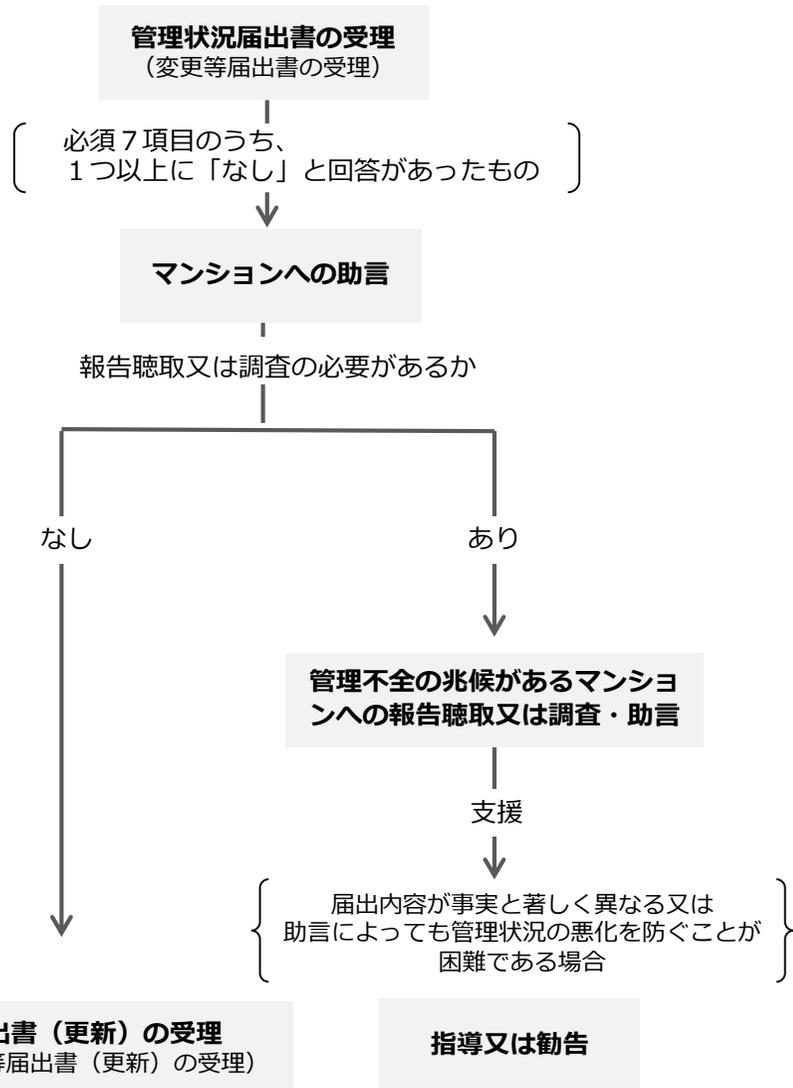
事 項	R2年度	R3年度	R4年度
分譲マンション総合相談窓口での相談対応	1,406件	1,175件	1,232件
マンション管理・建替えアドバイザー無料派遣 (うち管理不全の兆候に対する派遣はカッコ内の数字)	16件 (10件)	58件 (32件)	52件 (34件)

### ◆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（第1回検討会資料再掲）

## 【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

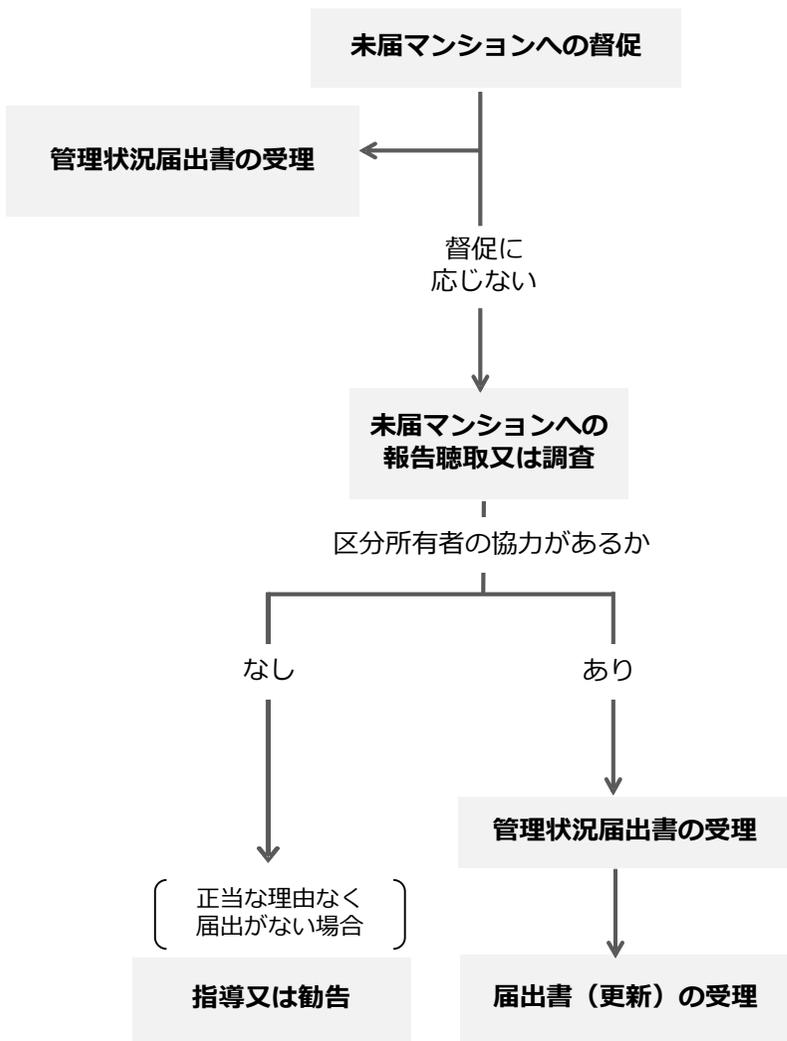
年度	助言	調査※	指導	勧告
令和2年度 (2020)	5,833	327	0	0
令和3年度 (2021)	2,097	315	0	0
令和4年度 (2022)	709	276	0	0
計	8,639	918	0	0

※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（第1回検討会資料再掲）

【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