

「マンションの適正管理促進に関する検討会」における 議論の取りまとめ

<目次>

- 1 はじめに
- 2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性
- 3 委員名簿
- 4 開催状況

令和6年3月
マンションの適正管理促進に関する検討会

※本資料は、「マンションの適正管理促進に関する検討会」の委員の意見を整理したものである。

1 はじめに

- 都は、「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」に基づき、個々のマンションの管理状況を把握し、適正な管理を推進していくため、令和2年4月から管理状況届出制度を開始した。
- 令和5年3月末現在で対象マンションの9割を超える10,440棟の届出があり、このうち約17%で計画的な修繕が行われていないなど、いわゆる管理不全の兆候が見られる結果となっている。
- 建築後40年以上が経過する高経年マンションは今後急増する見込みであり、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行するため、適正な管理が行われるよう注意する必要がある。また、躯体の適切な維持に必要な修繕工事に要する費用は近年上昇傾向にあり、工事費の確保にも注意が必要である。
- 国では、マンションにおける「二つの老い」に伴う様々な問題に対応するため、令和5年8月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」において今後のマンション政策の方向性がとりまとめられた。都においては、首都直下地震等の発生の切迫性を背景にマンション防災の重要性が高まっていることや、「ゼロエミッション東京」の実現に向け、既存マンションストックでも環境性能の向上が求められている。
- こうした届出制度の運用状況や社会経済状況の変化を踏まえ、管理不全の予防や適正管理の在り方について、令和5年10月から「マンションの適正管理促進に関する検討会」を開催し様々な視点から検討を行ってきたところであり、この間の委員の意見を整理した。

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(1) 制度の見直しの基本方針

マンション管理条例に基づき管理状況届出制度を開始（令和2年4月～）

【届出制度の運用状況】

- 対象マンション（昭和58年以前に建築）の9割超の10,440棟から届出あり（令和5年3月末現在）
このうち約17%で計画的な修繕が行われていないなど、管理不全の兆候あり

【社会経済状況の変化】

- 築40年以上の高経年マンションは今後急増し、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行
- 工事費は近年、上昇傾向にあり、修繕積立金の不足等により適切な修繕がなされない懸念
- 令和5年8月、国は、今後のマンション政策の方向性をとりまとめ、施策の具体化に向けた検討を開始
- 首都直下地震等の発生の切迫性を背景に、マンション防災の重要性の高まり
「ゼロエミッション東京」の実現に向け、既存マンションでも環境性能の向上が必要

「マンションの適正管理促進に関する検討会」を開催（令和5年10月～）

管理不全の予防や適正管理の在り方について、様々な視点から検討を実施

管理状況をよりの確に把握することができるよう、以下の基本方針に沿って制度を見直す。

基本
方針

届出対象

高経年化を踏まえて対象を見直し

修繕工事に係る事項

計画的な修繕の在り方を踏まえて届出事項を拡充

その他の事項（防災・再エネ）

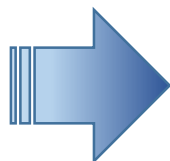
今後の効果的な施策の展開にいかせるよう、届出事項を見直し

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(2) 届出対象について

現行制度

- 届出を求めるマンション（要届出マンション）は、区分所有法上、管理組合に関する明確な規定のない**昭和58年以前に建築されたマンション**



今後の方向性

- 要届出マンションは、**築40年以上の高経年マンション**（昭和59年以降に建築され、築40年を経過したものを順次対象としていく）

(見直しの理由)

- 築40年以上の高経年マンションでは、区分所有者の高齢化に伴う管理組合の役員の担い手不足、雨漏りや漏水等の建物や設備の老朽化など、ソフト・ハードの両面で管理不全の懸念が高まる傾向がある。
- 昭和59年以降に建築されたマンションも令和6年以降、築40年以上となり、高経年マンションは毎年増加していくが、現行制度では届出対象となっておらず、管理状況を把握することができない。
- 管理不全を予防するには、管理状況届出制度を活用して、早期かつ的確に高経年マンションの管理状況を把握することが重要であるため、築40年以上の高経年マンションに届出対象を拡大する。

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(2) 届出対象について

主な委員の意見

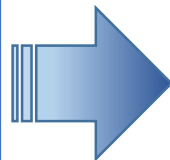
- 昭和59年以降に建築されたマンションは高経年化が進行していくが、現行制度では、管理状況の把握ができない状況であり、築40年を基準に届出対象を順次増やしていくのも有効な手法である。
- 国土交通省においても、高経年マンションは築40年が一つの目安として考えられており、届出対象を築40年以上のマンションにすることはよいと思われる。
- 小規模マンションほど管理不全の兆候が見られることから、できれば5戸以下のマンションも対象に含めた方がよいが、行政コスト等を考えると届出対象にしないということも考えられる。
- 5戸以下のマンションについては、実態把握が難しいほか、親族間所有で合意形成が容易なものも多く、義務化は厳しいので、届出を奨励したらどうか。

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(3) 修繕工事に係る事項について

現行制度

- 任意事項として「長期修繕計画」の有無、最新作成年月日、計画期間を届出
- 必須事項として「修繕積立金」の有無、専有面積1㎡当たりの月額を届出
- 任意事項として「滞納対応に関するルール」の有無を届出



今後の方向性

- 「長期修繕計画」は任意事項から**必須事項に位置付け**
- 「修繕積立金」は**額の根拠**（長期修繕計画に基づくか否か）、**額を見直した時期及び積立方式**（均等、段階増額及びその他）の届出を追加
- 「滞納対応に関するルール」に**管理費・修繕積立金の収納率**の届出を追加

(見直しの理由)

<長期修繕計画等>

- 修繕工事を適時適切に実施するには、適切な長期修繕計画に基づく積立金の額の設定と着実な積立てが重要である。
- 長期修繕計画の作成や修繕積立金の設定に当たっては、近年の修繕工事費の上昇傾向など、社会環境の変化も踏まえ、計画内容や積立額を適時適切に見直す必要もある。
- よりの確に状況を把握できるよう、長期修繕計画の作成を必須事項に位置付けるとともに、修繕積立金が長期修繕計画に基づいて算定されているか届出を求める。

<修繕積立金の積立方式等>

- 国の「長期修繕計画作成ガイドライン」では、修繕積立金の額の設定をチェックする方法として、長期修繕計画に基づいて算定されているか、均等積立方式となっているかの2点が掲げられていることから、積立方式についても届出を求める。

<滞納対応に関するルール>

- 適切な管理には、管理費や修繕積立金が重要であることから「滞納対応に関するルール」の有無に加え、ルールに基づいて実際に収納されているか把握するため、収納率も併せて届出を求める。

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(3) 修繕工事に係る事項について

主な委員の意見

(長期修繕計画等)

- 長期修繕計画に基づき、修繕積立金が積み立てられているかを確認するためにも、「長期修繕計画」を必須事項にした方がよい。

(修繕積立金の積立方式等)

- 「修繕積立金」の項目で、「均等積立方式」又は「段階増額積立方式」の選択肢を追加した方がよい。
- 積立金を何回増額するのが「段階増額積立方式」なのか、一時金の徴収はどのように扱うかなど、修繕積立金の積立方法は分かりにくいいため、管理組合などの記入者が迷わずに選択できるように工夫した方がよい。

(滞納対応に関するルール)

- 滞納については、管理費・修繕積立金が確実に入ってくるように、しっかりと対応しなければならないため、滞納の状況を把握した方がよい。

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(4) その他の任意事項について

事項	現行制度	今後の方向性
「耐震化の状況」	<ul style="list-style-type: none">● 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンションの場合は「耐震診断」の実施の有無、実施済の場合は耐震性の有無、「耐震改修」の実施の有無（実施済、未実施）を届出	<ul style="list-style-type: none">● 「耐震改修」について、「実施済」のほか、実施中の選択肢を追加するとともに、「未実施」の場合は建替え決議等の有無の届出を追加
「防災への取組」	<ul style="list-style-type: none">● 「避難行動要支援者名簿」の有無を届出	<ul style="list-style-type: none">● 避難行動要支援者だけでなく、それ以外の支援を要する者も含む名簿の有無について届出● 居住者名簿の有無の届出を追加
「バリアフリー化・環境への取組又は実施」	<ul style="list-style-type: none">● 太陽光発電設備の設置の有無の届出は求めている	<ul style="list-style-type: none">● 太陽光発電設備の設置の有無について届出を追加
「地域コミュニティの形成等の取組」	<ul style="list-style-type: none">● 「地域コミュニティの形成等の取組」の有無を届出	<ul style="list-style-type: none">● 町会・自治会との関わり（マンション内の自治会の有無、地域の町会・自治会への参加状況）について届出を追加

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(4) その他の任意事項について

主な委員の意見

(耐震化の状況)

○マンションを長く持たせていくのか、建替えに備えていくのか、マンションの将来的な方向性を問う項目を設けた方がよい。

(防災への取組)

○防災の観点から、区分所有者の名簿だけでなく、居住者の名簿もあった方がよい。

○「避難行動要支援者名簿」という書き方ではなく、見守りの対象としている高齢者なども含めた要支援者の名簿のような表現にすれば、整備していると回答できる管理組合は かなりあると思う。

○「居住者名簿」と「区分所有者名簿」、要支援者の名簿については、管理計画認定基準としている例もあるので参考になるのではないか。

(バリアフリー化・環境への取組又は実施)

○東京都では、太陽光発電の設置を推進しており、太陽光発電設備の設置の有無を任意項目に設けるのは、東京都らしくてよいと思う。

○太陽光発電設備の設置の有無は必須項目ではなく、任意項目に設けるのがよいと思う。

(地域コミュニティの形成等の取組)

○防災の取組は、マンション独自でできる場合と、町会と連携した方がよい場合があるため、(マンションの自主防災組織の有無だけでなく)自治会や町会との関係も把握した方がよい。

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する主な委員の意見及び方向性

(5) その他について

主な委員の意見

(設計図書・修繕履歴)

○計画的に修繕する上で、設計図書・修繕履歴は重要である。

(届出事項以外について(マンションの概要))

○基礎情報として記入してもらった内容について、管理組合が団地管理組合であるか否かが必要な情報であり、中心となって管理を行っているのがどちらかという情報は必要ないと思われる。

(その他)

- 管理計画認定制度と連携し、重複する事項について記入を省略できるようにすれば、管理組合の負担を軽減できるのではないか。
- 管理状況を届け出ることのメリットをマンション管理者が感じられるような制度となることを期待している。

3 マンションの適正管理促進に関する検討会委員名簿（敬称略）

座長 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授

座長代理 篠原 みち子 篠原法律事務所 弁護士

【委員】

石原 晃彦 公益財団法人マンション管理センター 総合研究所長

梅津 潤 一般社団法人マンション管理業協会 業務部長

荻野 慎一 北区まちづくり部住宅課長

柿沼 英雄 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会 会長

北村 喜宣 上智大学法科大学院 教授

堤 仁美 昭和女子大学環境デザイン学部 准教授

坪内 真紀 坪内一級建築士事務所

福島 雅俊 青梅市都市整備部住宅課長

藤江 俊之 一般社団法人東京都マンション管理士会 副理事長

松本 真澄 東京都立大学都市環境学部 助教

森川 誠 一般社団法人不動産協会 事務局長

4 マンションの適正管理促進に関する検討会の開催状況

- **第1回 令和5年10月12日（木）**
 - ・ マンション管理状況届出制度の運用状況の報告等

- **第2回 令和5年11月30日（木）**
 - ・ マンションの適正な管理の促進策の検討

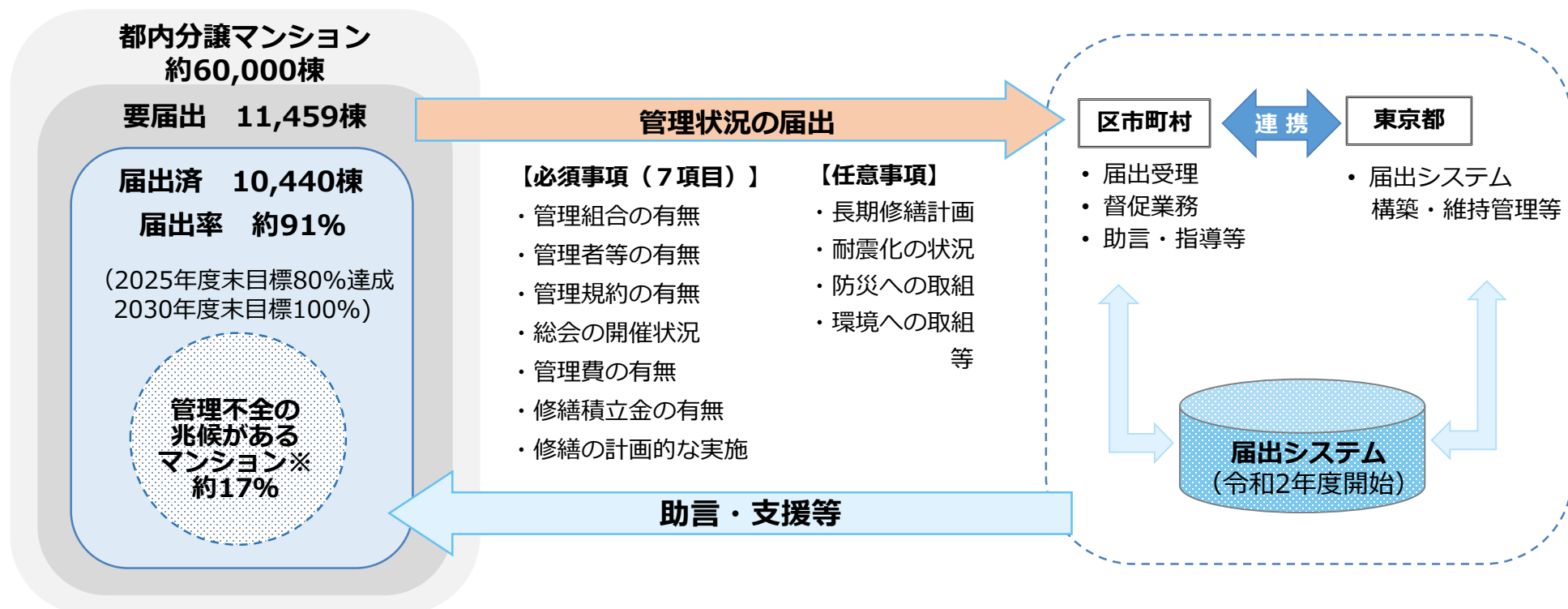
- **第3回 令和6年1月19日（金）**
 - ・ マンションの適正な管理の促進策の検討

- **第4回 令和6年3月27日（水）**
 - ・ マンションの適正な管理の促進策の検討

参考 (マンション管理状況届出制度の概要及び運用状況)

(1) 管理状況届出制度の概要

- ✓昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が6戸以上のものを対象
- ✓令和2年4月から、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届出を義務化(5年ごとに更新)
- ✓届出のないマンションや届出を行ったマンションに対し、適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な助言・支援等を実施



※「管理不全を予防するための必須事項(7項目)」のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

参考 (マンション管理状況届出制度の概要及び運用状況)

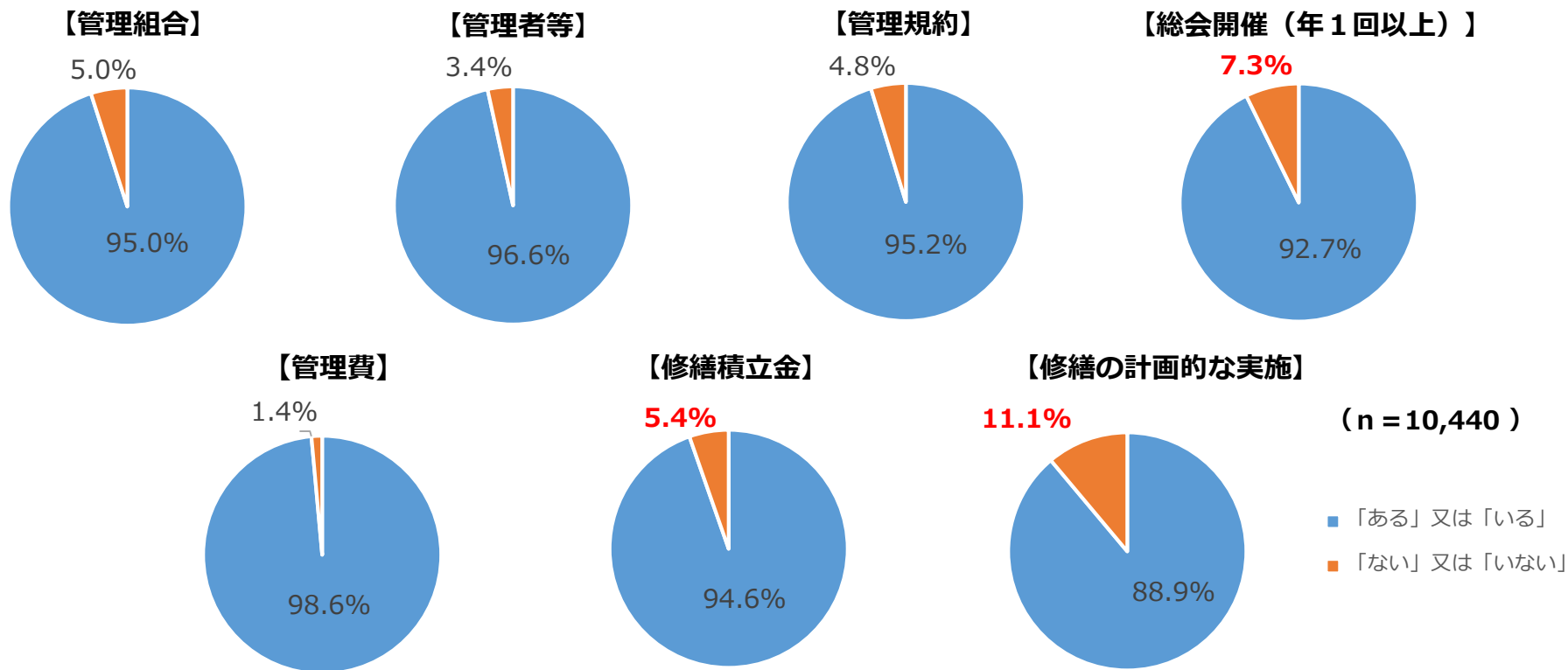
(2) 管理状況届出制度の運用状況

① 管理不全を予防するための必須事項 (7項目)

✓ 下記の7項目のうち、いずれかが「ない」又は「いない」となっている状況を管理不全の兆候ありと定義

✓ 管理不全の兆候のあるマンションは1,811棟あり、届出済マンション10,440棟の約17%

✓ 管理不全の兆候として最も多い事項は「『修繕の計画的な実施』がない」11.1%、次に多い事項は「『総会の開催(年1回以上)』がない」で7.3%、3番目は「『修繕積立金』がない」で5.4%となっており、**修繕工事に係る事項で管理不全の兆候が顕著**



(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

参考（マンション管理状況届出制度の概要及び運用状況）

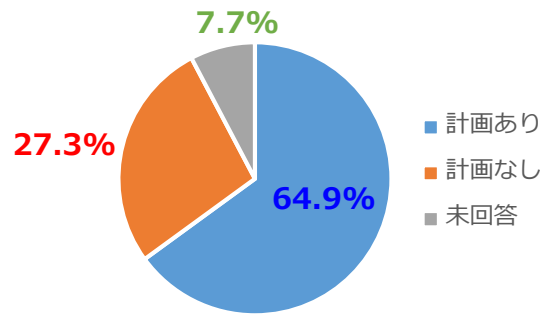
（2）管理状況届出制度の運用状況

②任意事項

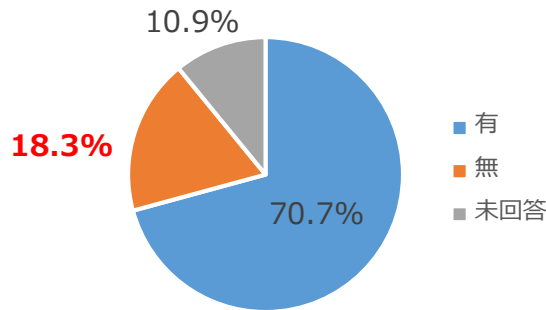
✓届出事項には「管理不全を予防するための必須事項（7項目）」のほか、「適正な維持管理に関する事項（8項目）」、「マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項（3項目）」があり、例として5つの事項の届出状況を以下に示す。

✓「長期修繕計画の有無」に着目すると、届出済みマンションの**約27%が計画を作成していない**。
また、任意事項に位置付けられていることから、**未回答が約8%**ある。

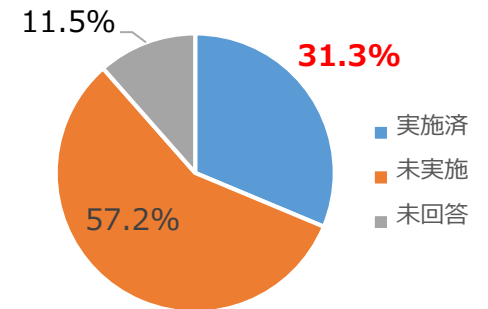
【長期修繕計画の有無 n = 10,440】



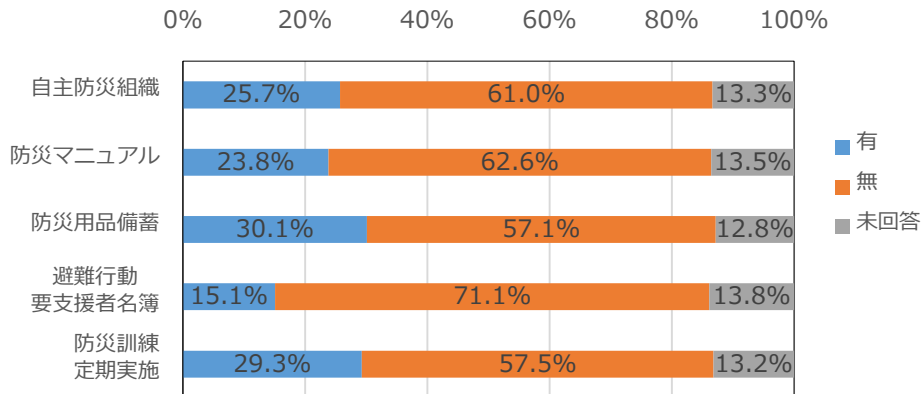
【滞納対応に関するルールの有無 n = 10,440】



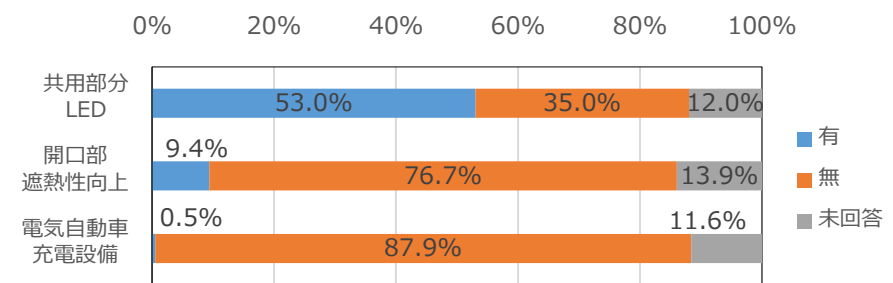
【新築年月日が昭和56年5月31日以前のマンションの耐震診断の実施状況 n = 7,645】



【防災への取組 n = 10,440】



【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

(2) 管理状況届出制度の運用状況

③管理不全の兆候が顕著な修繕工事に係る届出情報の分析

✓本制度の届出情報で、管理不全の兆候として最多の「修繕工事の計画的な実施」については、前ページの「長期修繕計画」がない場合は30%超でなしとなっている(図1)。

また、「修繕積立金」については、計画がない場合、約16%でなしとなっている(図2)。

✓いずれの事項も長期修繕計画がある場合と比べ、計画がない場合の方が「なし」の割合が高い。

図1【修繕工事の計画的な実施の有無の割合
(長期修繕計画の有無別) n = 10,440】

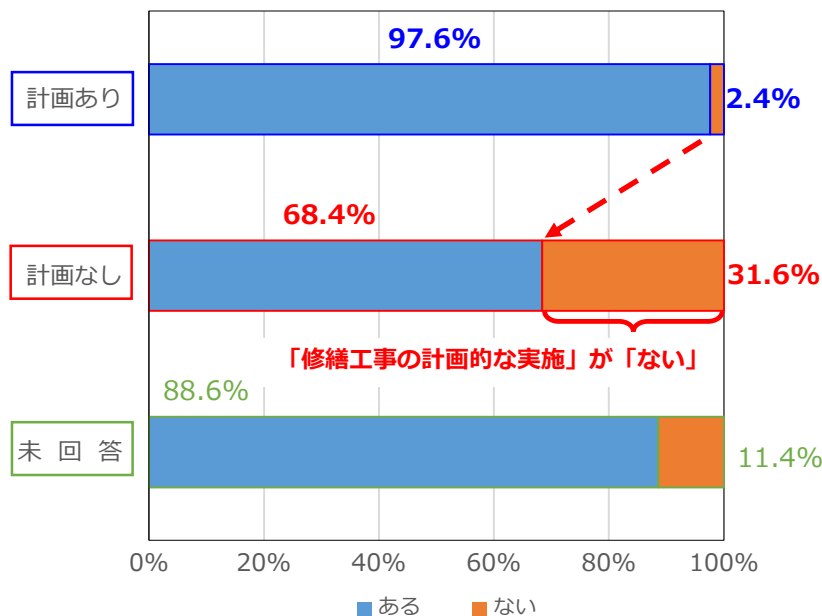
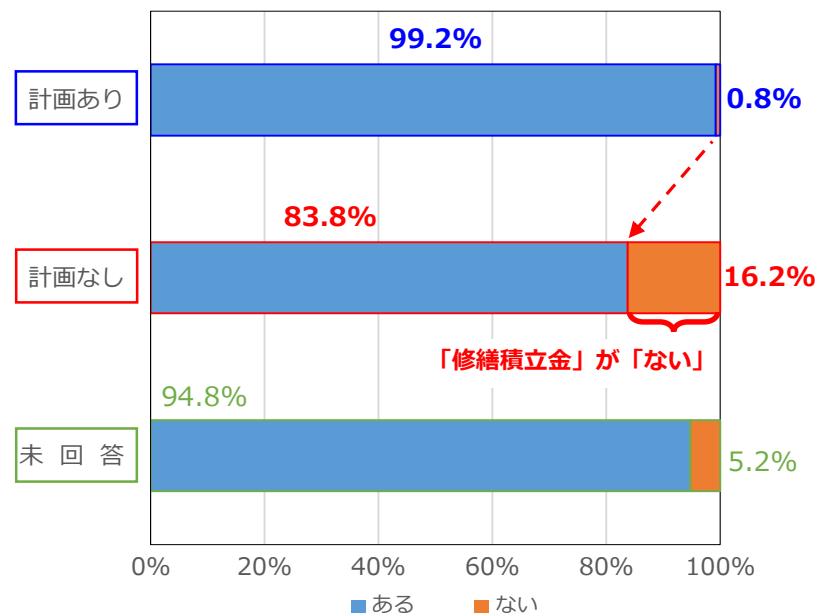


図2【修繕積立金の有無の割合(長期修繕計画の有無別) n = 10,440】



参考(マンションを取り巻く社会経済状況の変化)

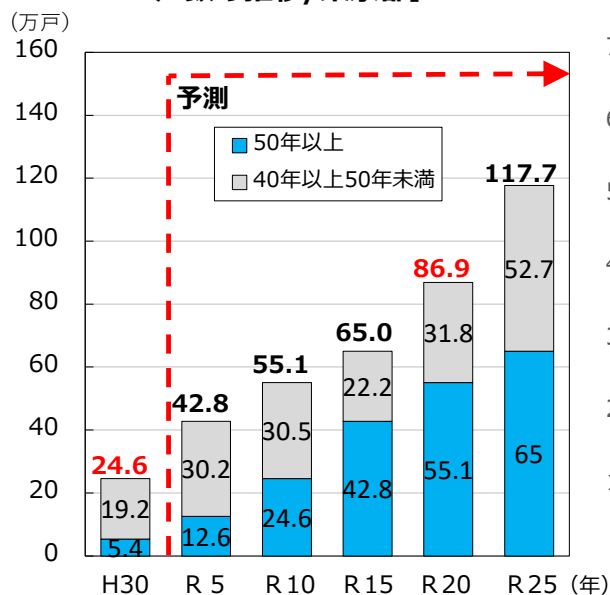
(1) 「二つの古い」の一層の進行

✓着工から40年以上経過したマンションの戸数は、平成30年時点で約24.6万戸であるが、建替えが進まなければ、令和20年には約3.5倍の約86.9万戸にまで急増する見込みである(図1)。

✓築年数の古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、平成2年以前に建築されたマンションでは世帯主が65歳以上の世帯の割合が、平成30年時点で5割を超えている(図2)。

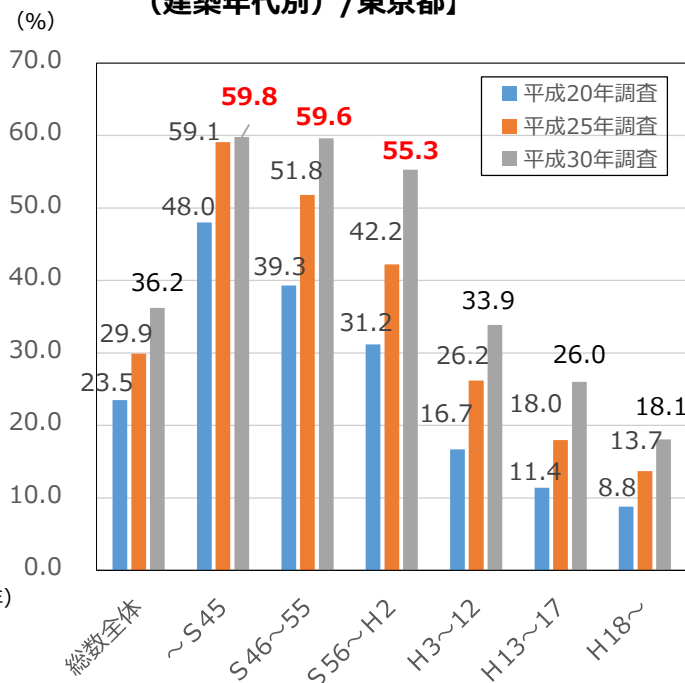
✓築40年以上の高経年マンションでは、外壁等の剥落、漏水や雨漏り並びに給排水管の老朽化による漏水といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い(図3)。

図1【着工から40年以上のマンション戸数の推移/東京都】



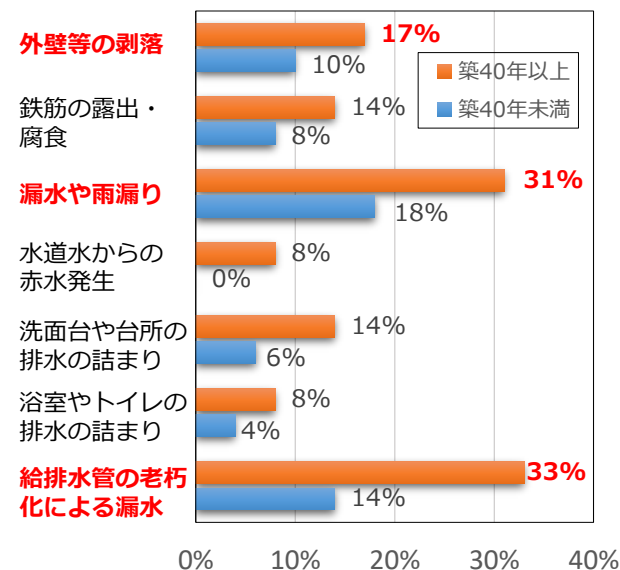
(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

図2【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合(建築年代別)/東京都】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省を基に作成
(備考) 持家、共同住宅及び非木造の住宅数を集計

図3【高経年マンションにおける修繕不足/東京都】



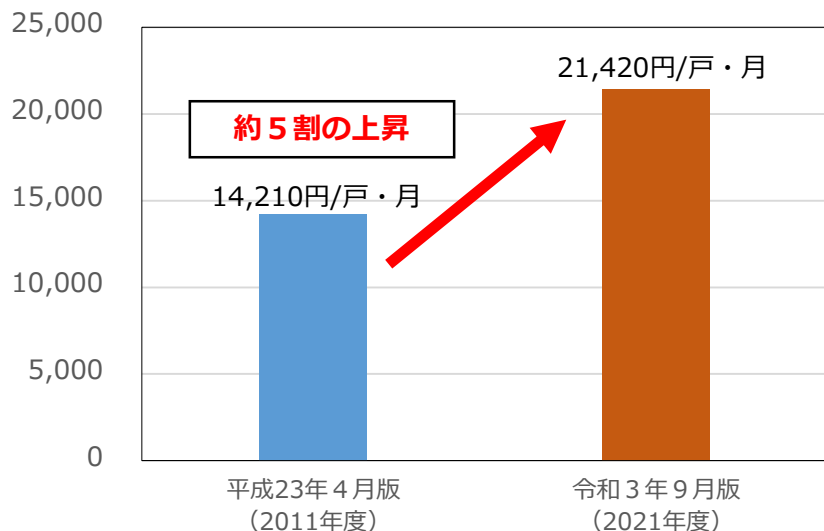
(資料) 平成30年度マンション総合調査を基に作成

(2) 工事費用の上昇に伴う修繕積立金の不足の懸念

✓修繕工事の原資となる修繕積立金を確保することは重要であるが、必要な工事費用は近年上昇傾向にあり、また、今後マンションの区分所有者の高齢化が進んでいくことから、必要な積立額の確保が困難となるおそれがある(図1)。

✓マンションの長寿命化を図るためには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕費の積立てが必要となるが、修繕積立金の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して**不足していると回答したマンションの割合は約25%、不明は30%超**となっている(図2)。

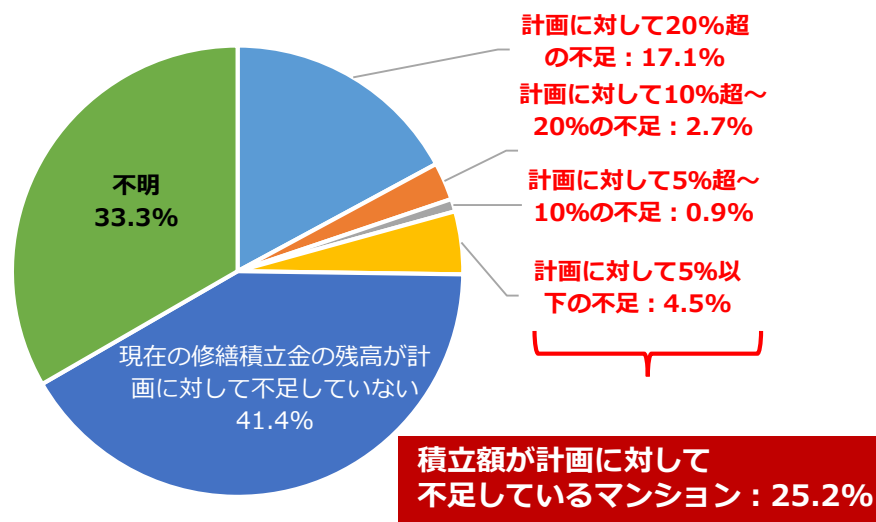
図1【必要な修繕積立金の上昇(平均値)】



「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示している修繕積立金額(階数・建築延床面積)に対して全体の平均額を算出の上、専有面積70㎡を乗じたもの

(資料) 「マンション修繕積立金ガイドライン(策定平成23年4月、改訂令和3年9月)」より国土交通省が作成

図2【修繕積立金の積立状況/東京都】



(資料) 平成30年度マンション総合調査を基に作成

(3) 国の動向

国では、マンションの「二つの老い」に伴う様々な問題に対応するため、令和5年8月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」において今後のマンション施策の方向性が取りまとめられた。以下のように、マンションの長寿命化や、適切な修繕工事などが論点として取り上げられている。

管理・修繕に関する主な施策の方向性※

●マンションの長寿命化の推進

建替えの困難性を踏まえ、マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点から「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。等

●適切な修繕工事等の実施

「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれがあることから、修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等

●管理不全マンションへの対応

区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生しており、区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等

●マンションにおける防災、地域との関わり

管理計画認定制度における自治体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、情報共有をするとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する。等

※国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」の資料を一部抜粋

(4) 都のマンションに係る防災・環境の取組

都においては、2050年までに「ゼロエミッション東京」の実現を目標として掲げており、令和4年9月には「東京都環境基本計画」を改定し、家庭部門での省エネ改修や再生可能エネルギーの導入の強化を図ることとしたほか、令和5年5月には「東京都地域防災計画（震災編）」を修正し、マンション防災を強化することとした。

「東京都環境基本計画」の主な施策の方向性※

【戦略1 エネルギーの脱炭素化と持続可能な資源利用によるゼロエミッションの実現】

●太陽光発電設備等の導入及び利用の標準化

東京都環境基本条例による制度の見直しを含め、太陽光発電設備の新規設置と利用の標準化を強力かつ迅速に推進

●家庭における再エネの導入及び利用の拡大

新築・既存住宅への太陽光発電設備や蓄電池の設置を強力に推進

※「東京都環境基本計画」の資料を一部抜粋

東京の特性を踏まえた「マンション防災」の展開※

●町会・自治会支援を通じたコミュニティ活動の促進

地域の様々な課題解決に向けた支援を通じて、防災にも寄与する町会・自治会の活動の活性化 等

●災害時でも生活継続しやすいマンションの普及

「東京とどまるマンション」のPR、登録マンション組合に対する防災備蓄資器材の購入支援 等

●助け合いの精神の醸成

各種セミナーの充実（管理組合向け、個人向け）等

※「東京都地域防災計画（震災編）」の資料を一部抜粋