

「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 検討会における意見の取りまとめ
- 2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する委員の主な意見
- 3 委員名簿及び開催状況

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 検討会における意見の取りまとめ

マンション管理状況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、様々な視点から検討を行うため、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4回にわたり、開催してきた。本資料は、この間の委員の意見を整理したものである。

【検討の背景】

- 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月末現在で届出対象マンション（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）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。

2 マンション管理状況届出制度の見直しに関する委員の主な意見

(1) 届出対象について

現行制度	委員の主な意見
●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6戸以上のマンション	●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、実態把握が難しいことから、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委員の主な意見

(2) 修繕工事に係る事項について

現行制度	委員の主な意見
●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 m²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	●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。 ●長期修繕計画があればよいわけではなく、正しい長期修繕計画があるかということが重要。長期修繕計画は修繕積立金の根拠になるので、正しい適切な長期修繕計画が必要である。 ●「修繕積立金」の項目で、将来の積立の確実性が違うから「均等積立方式」又は「段階増額積立式」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委員の主な意見

(3) その他の任意事項について

事項	現行制度	委員の主な意見
「耐震化の状況」	●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	●「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した方がよい。
「防災への取組」	●「避難行動要支援者名簿」の有無を届出	●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け出てもらった方がよい。 ●居住者名簿の有無の届出を追加した方がよい。
「バリアフリー化・環境への取組又は実施」	●太陽光発電設備の設置の有無の届出は求めている	●太陽光発電設備の設置の有無について届出を追加した方がよい。
「地域コミュニティの形成等の取組」	●「地域コミュニティの形成等の取組」の有無を届出	●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委員の主な意見

(4) その他の意見について

設計図書・修繕履歴（任意事項）

○計画的に修繕する上で、設計図書・修繕履歴は重要であるため、届出事項として残した方がよい。

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う内容について、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

○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。

○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は重要な課題である。

○管理計画認定制度等と連携し、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。

○マンションの適正管理を行うことが区分所有者の責務であることや、管理状況を届け出ることのメリットなどを感じてもらえ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及び開催状況

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

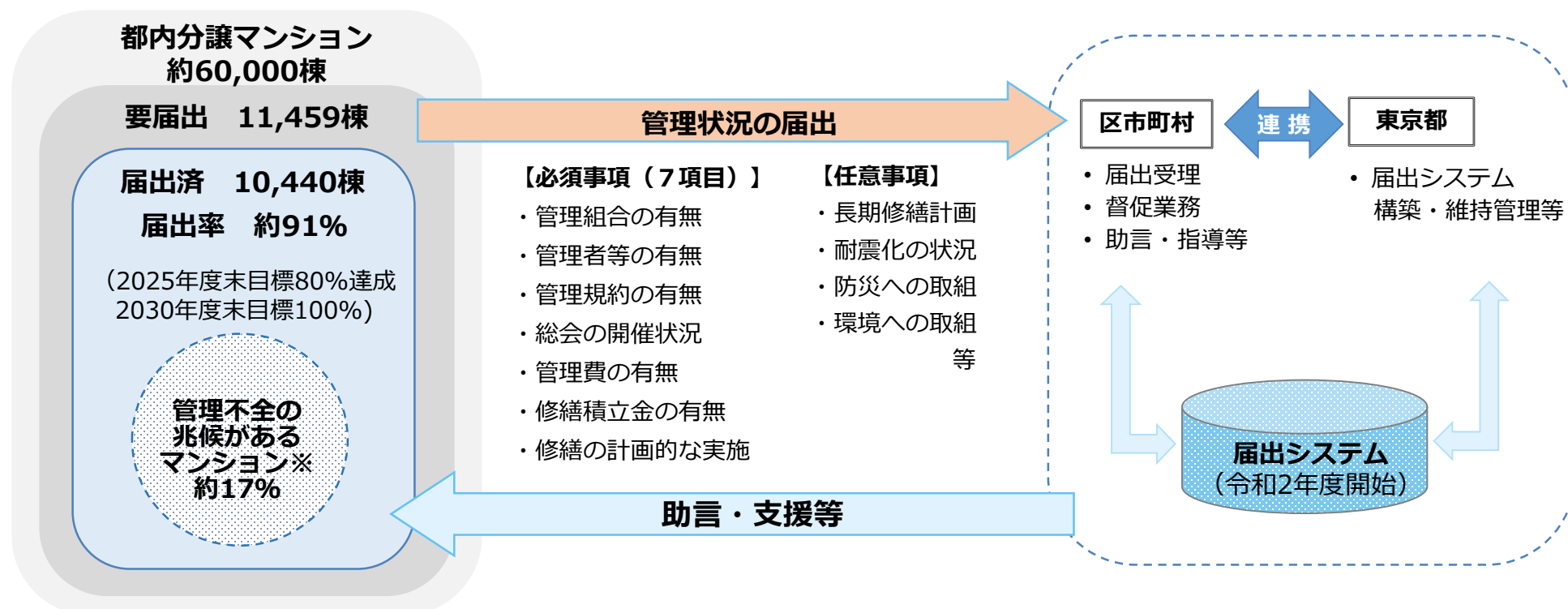
開催状況

- 第1回 令和5年10月12日（木）
- 第2回 令和5年11月30日（木）
- 第3回 令和6年 1月19日（金）
- 第4回 令和6年 3月27日（水）

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

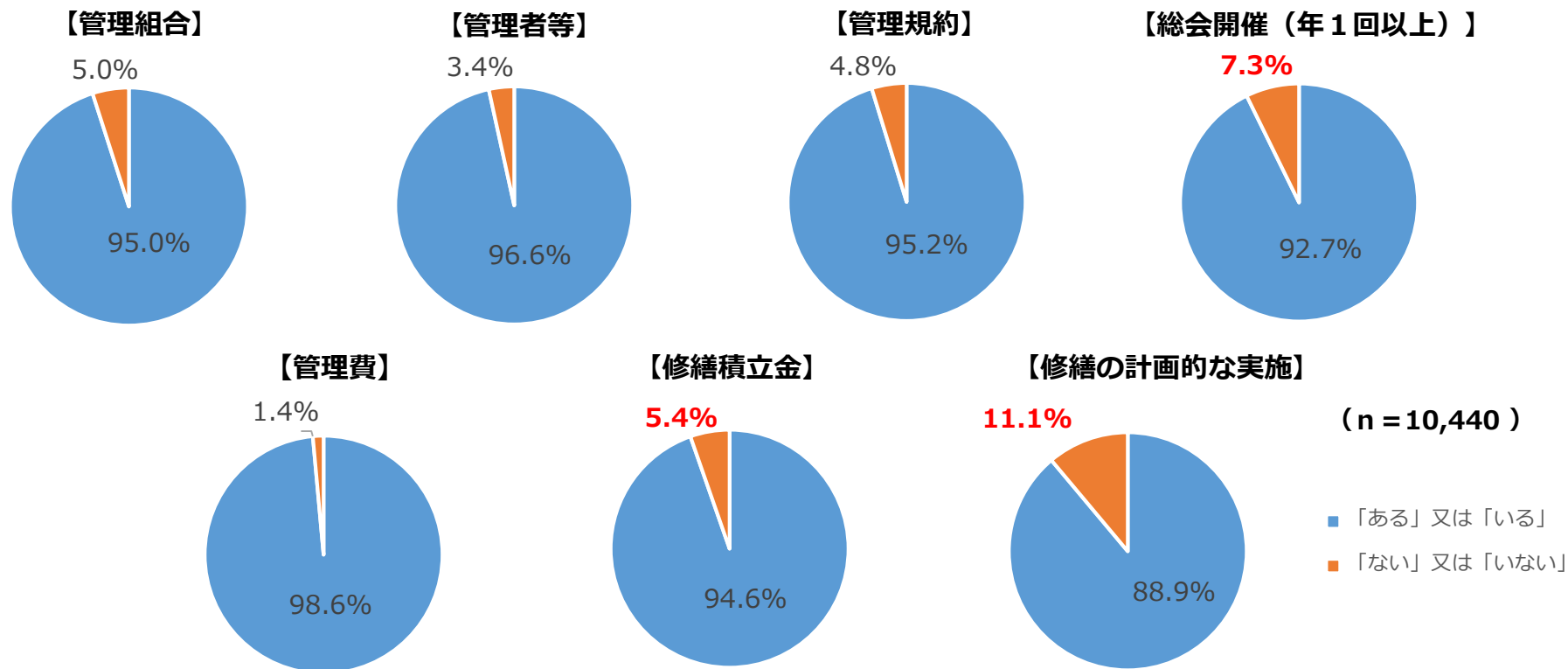
(2) 管理状況届出制度の運用状況

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**



参考（マンション管理状況届出制度の概要及び運用状況）

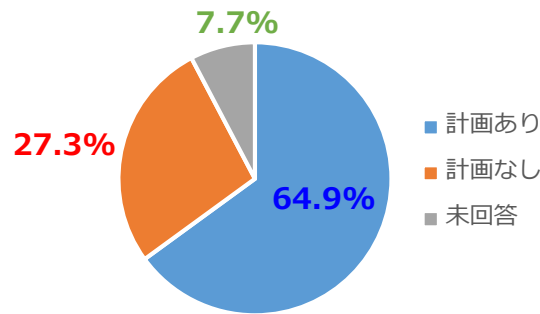
（２）管理状況届出制度の運用状況

②任意事項

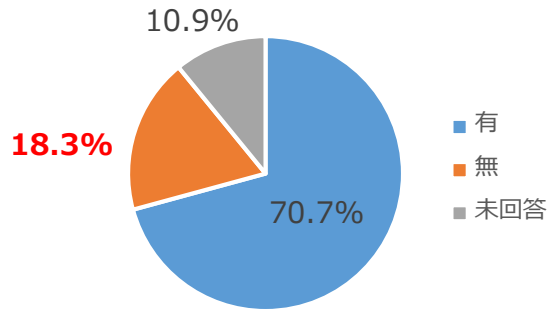
✓届出事項には「管理不全を予防するための必須事項（７項目）」のほか、「適正な維持管理に関する事項（８項目）」、「マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項（３項目）」があり、例として５つの事項の届出状況を以下に示す。

✓「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。

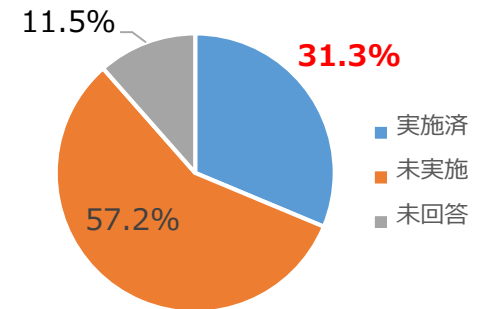
【長期修繕計画の有無 n = 10,440】



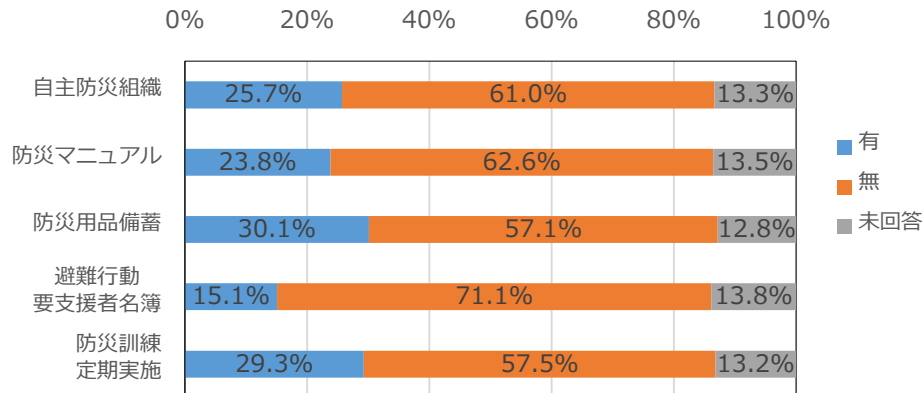
【滞納対応に関するルールの有無 n = 10,440】



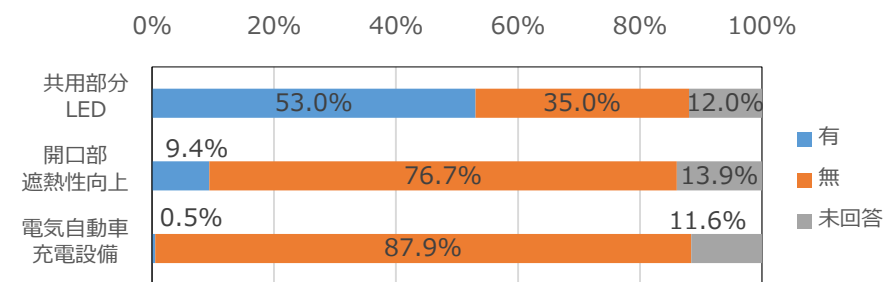
【新築年月日が昭和56年5月31日以前のマンションの耐震診断の実施状況 n = 7,645】



【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】

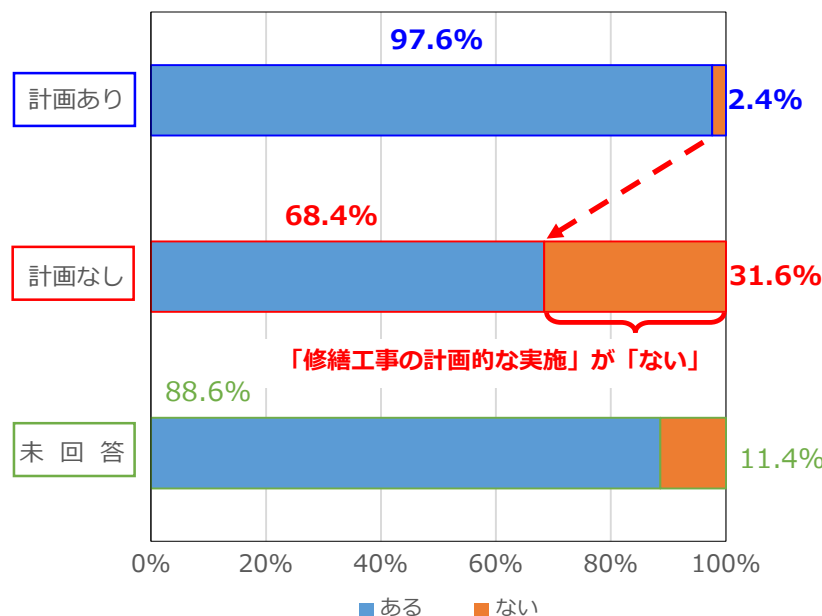
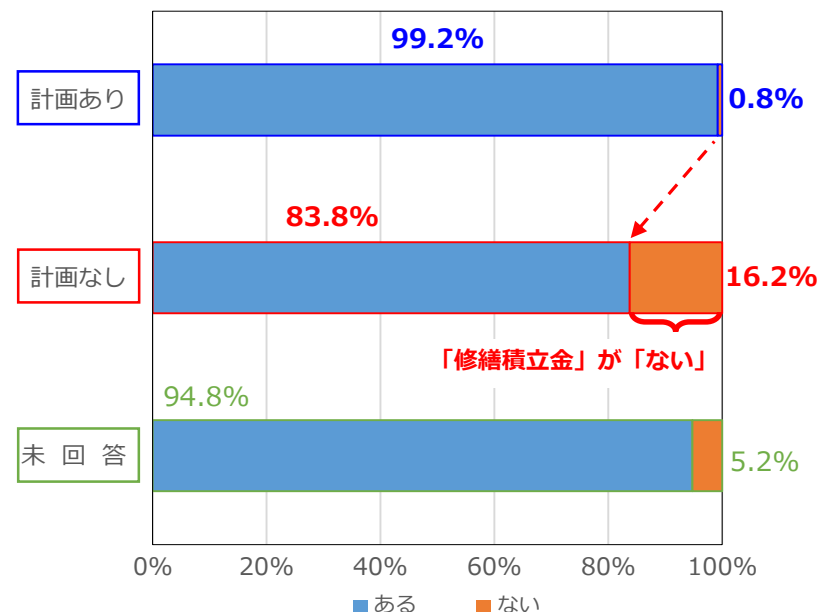


図2【修繕積立金の有無の割合(長期修繕計画の有無別) n = 10,440】

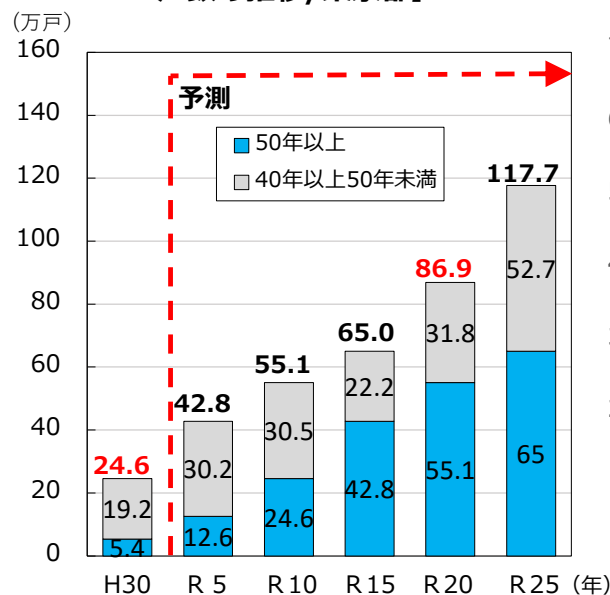


参考(マンションを取り巻く社会経済状況の変化)

(1) 「二つの老い」の一層の進行

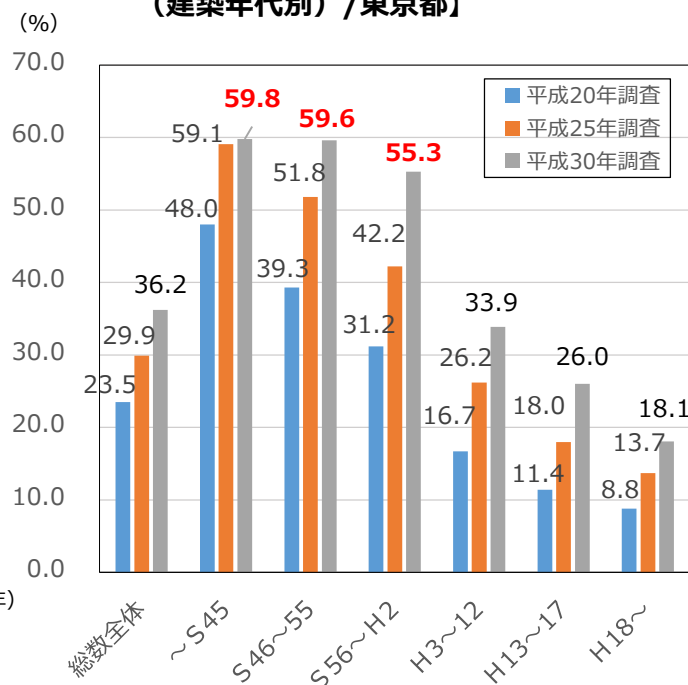
- ✓着工から40年以上経過したマンションの戸数は、平成30年時点で約24.6万戸であるが、建替えが進まなければ、令和20年には約3.5倍の約86.9万戸にまで急増する見込みである（図1）。
- ✓築年数の古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、平成2年以前に建築されたマンションでは世帯主が65歳以上の世帯の割合が、平成30年時点で5割を超えている（図2）。
- ✓築40年以上の高経年マンションでは、外壁等の剥落、漏水や雨漏り並びに給排水管の老朽化による漏水といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い（図3）。

図1【着工から40年以上のマンション戸数の推移/東京都】



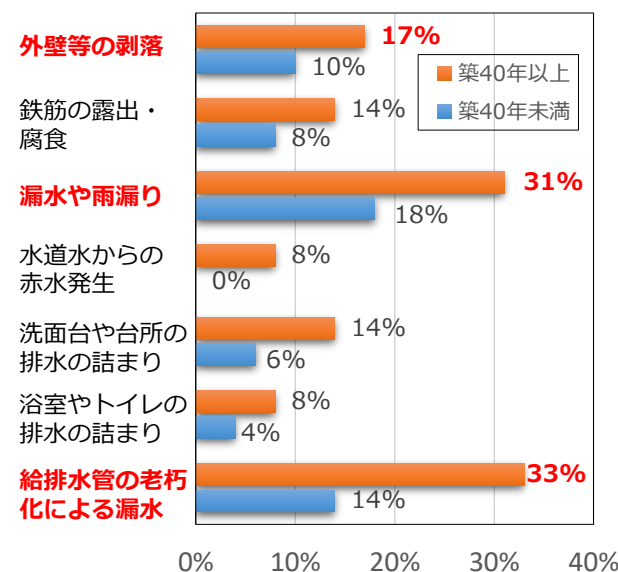
(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、
住宅着工統計/東京都を基に作成

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】

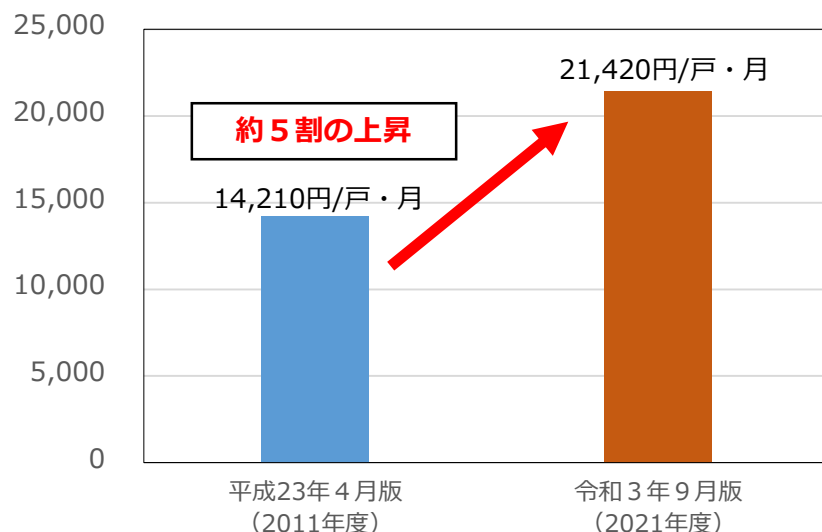


(資料) 平成30年度マンション総合調査を基に作成

(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)。

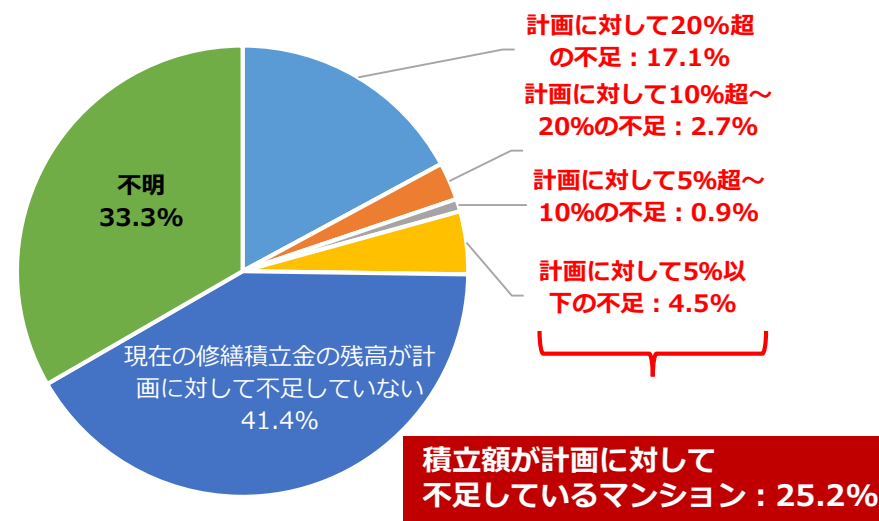
図1【必要な修繕積立金の上昇(平均値)】



「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