

# 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の概要

---

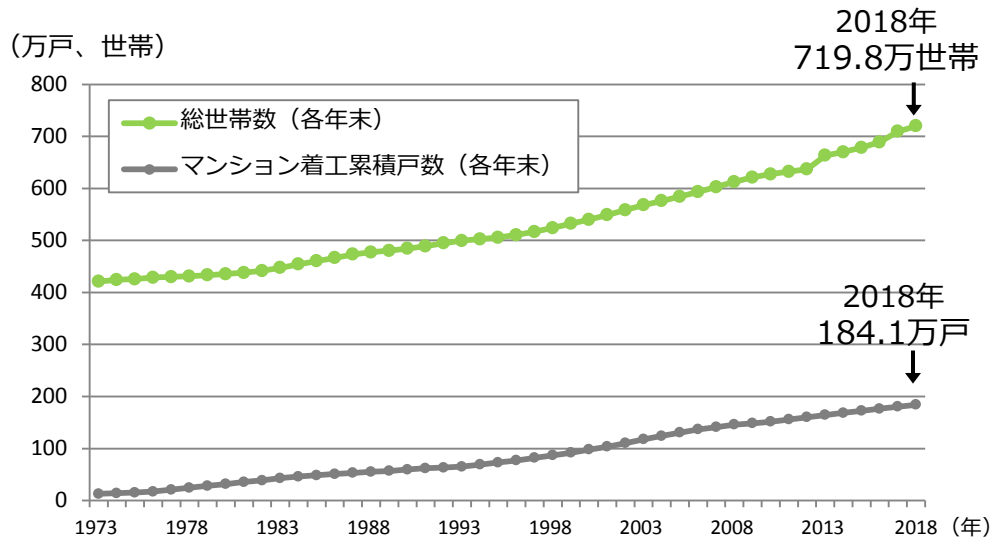
東京都 住宅政策本部

# マンションストックの状況

## 東京のマンションの重要性

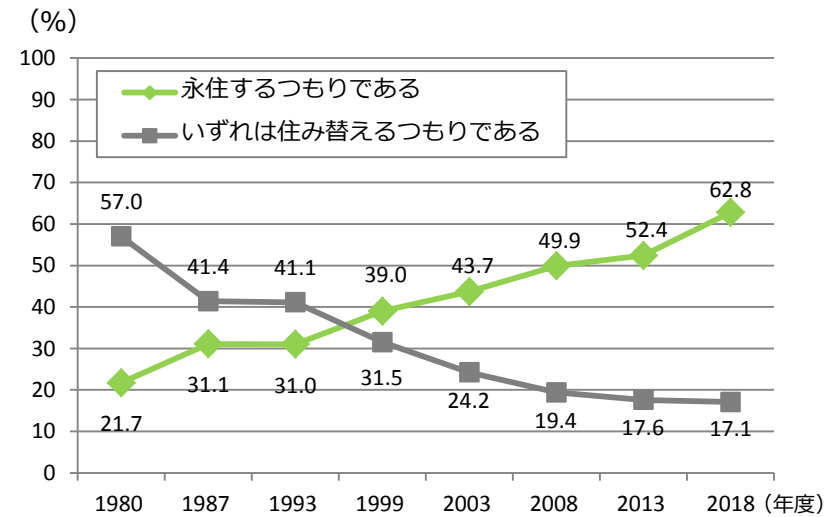
- ・平成30年における分譲マンション（以下「マンション」という。）のストック数は、約184万戸（全国の約3割、都内総世帯数の約4分の1相当）
- ・マンション居住者の「終の棲家」としての永住意識の高まり

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)



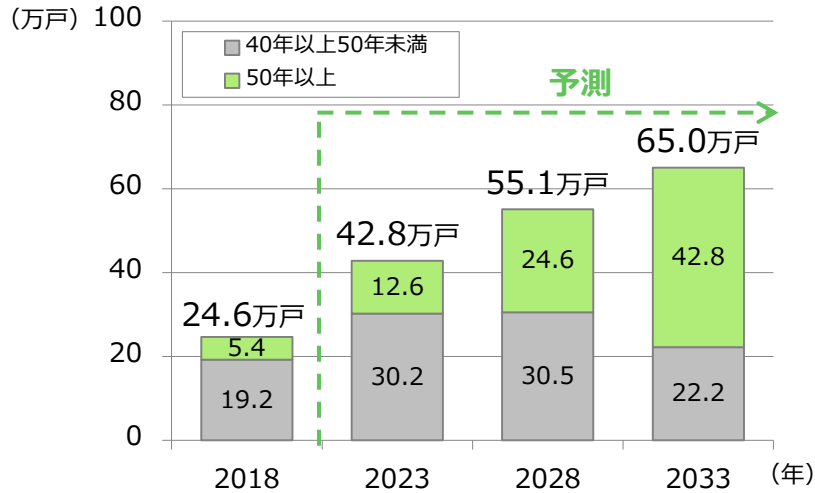
(資料) 平成30年度マンション総合調査結果(2019年4月公表)/国土交通省

# マンションストックの状況

## 「二つの古い（建物と居住者）」の進行

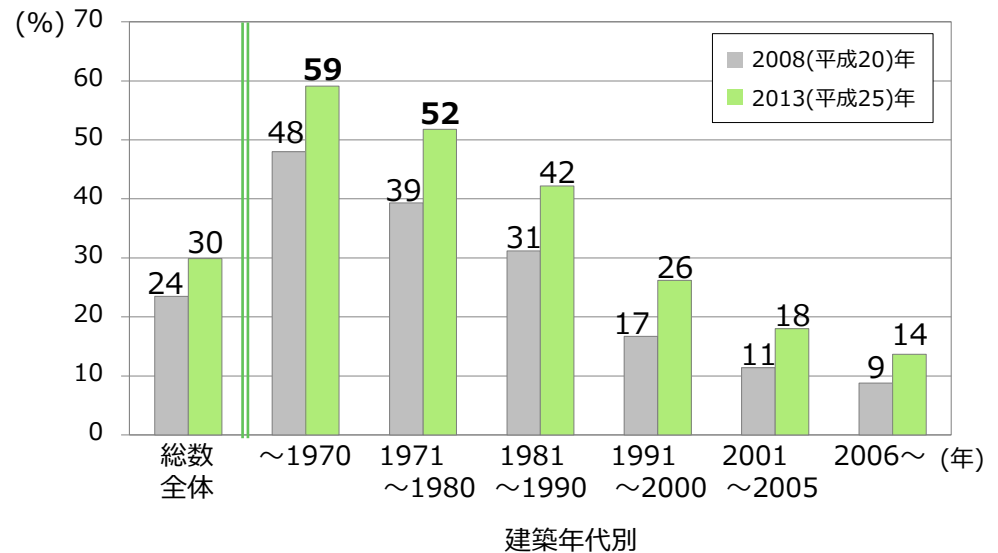
- ・着工から40年以上経過したマンションが、今後急増する見込み
- ・1980年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が半数超

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

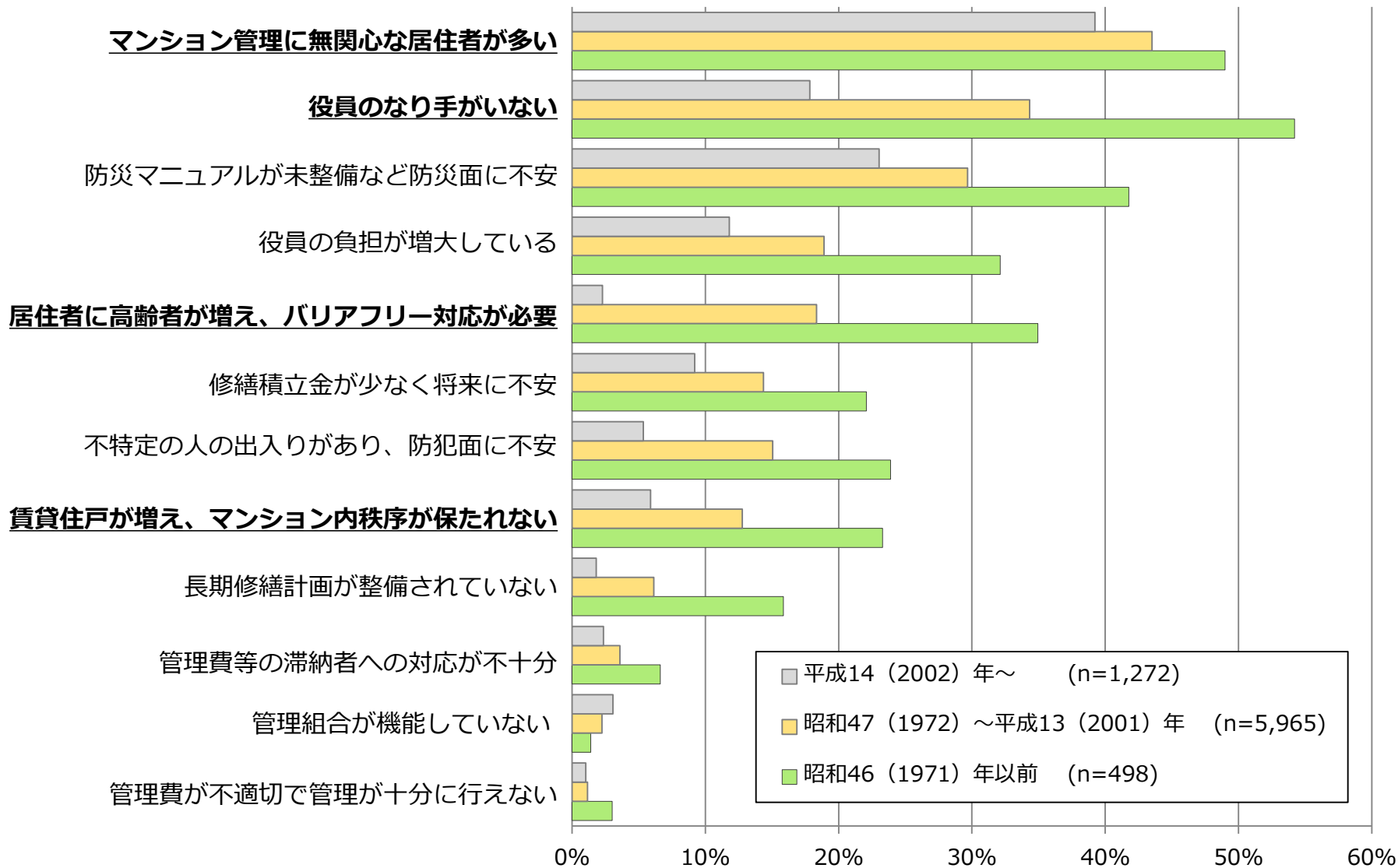
図4 【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】(都内)



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

# 東京のマンション管理の実態

## ■ 日常管理の問題（建築年別）



# 条例制定の背景

- 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、支援を実施
- 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
- 平成23年度に実施したマンション実態調査の回答率は約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ていない。

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

施策の実効性を確保するため、  
「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」を制定  
(平成31年3月29日東京都条例第30号)

# 条例の目的・定義

## 目的

マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境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）であって、東京都の区域内に所在するもの

### 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

### マンションの社会的機能

マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと

# 条例の3本柱

□ 本条例は、以下の3つの柱で構成します。

## 1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にします。

## 2 管理組合による管理状況の届出

都は、管理組合に対し、管理状況の届出を求めます。

## 3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

都は、届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援、指導等を行います。

# 1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

□各主体の責務は、以下のとおりです。

## 都

(第3条、第4条)

- ・マンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずる
- ・施策の実施に当たって、区市町村と緊密に連携及び情報共有するとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行う
- ・目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定める
- ・管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定める

## 管理 組合

(第5条)

- ・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より、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努める  
(具体的な内容は、第9条～第14条)

## 区分 所有者等

(第5条)

- ・法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努める



# 1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

## マンション 管理士

(第6条)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める
- ・都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は区市町村と連携するよう努める

## マンション 管理業者

(第7条)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める
- ・管理組合が、都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努める

## 分譲事業者

(第8条)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努める

# 1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

□ 管理組合が、適正な管理を推進するために留意する事項は、以下のとおりです。

## 管理組合の運営体制の整備（第9条）

- ・マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備する
- ・管理組合の運営のために、管理者を置く

## 管理規約の設定（第10条）

- ・マンションの管理の実態に応じ、管理規約を定める

## 総会の開催等（第11条）

- ・少なくとも毎年一回総会を開催する
- ・総会が開催されたときは、速やかに議事録を作成する

## 管理費及び修繕積立金の額の設定等（第12条）

- ・マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費及び修繕積立金の額及びその徴収方法を定める

## 修繕の計画的な実施（第13条）

- ・マンションの維持保全の状況に応じ、一定の年数が経過するごとに修繕を計画的に実施する

## 適正な管理の推進等（第14条）

- ・上記のほか、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努める

## 2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

- 届出を求めるマンション（要届出マンション）の管理組合は、定期的に管理状況を届け出ることが必要です。

### ▶ 要届出マンション

昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの

- 要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合、その管理組合は、管理状況を届け出なければなりません。
- 要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出を行うことができます。
- 届出は、インターネットからの入力又は届出書の提出によって行う予定です。



## 2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

- 届出事項は、管理状況に関する事項とし、届出書の様式を「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施行規則（令和元年9月26日公布・東京都規則第74号）」で定めています。

### ▼管理不全を予防するための必須の届出事項

①	管理組合	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
②	管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
③	管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年（西暦）	年
④	総会開催	年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
		議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
⑤	管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
⑥	修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	㎡当たり月額	円/㎡(月当たり)
⑦	修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年（西暦）	年

#### 届出様式

- ・取組の有無について☑
- ・取組内容など簡単な記述

※上記①～⑦のいずれかが「無」の場合に、  
「管理不全の兆候があるマンション」とします。

## 2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

### ▼その他の届出事項

#### 【マンションの適正な維持管理に関する事項】

- ①適切な計画期間の長期修繕計画の策定
- ②滞納対応に関するルールの策定
- ③区分所有者等名簿の作成
- ④空き住戸の割合又は戸数の把握
- ⑤賃貸化住戸の割合又は戸数の把握
- ⑥耐震化（耐震診断、耐震改修）の取組
- ⑦設計図書の保管
- ⑧修繕履歴の作成及び保管

#### 【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】

- ①防災対策
- ②バリアフリー化・環境への取組
- ③地域コミュニティ形成等の取組

条例に関する情報を随時更新しています



東京都 マンションポータルサイト

【URL】 <http://www.mansion-tokyo.jp/>

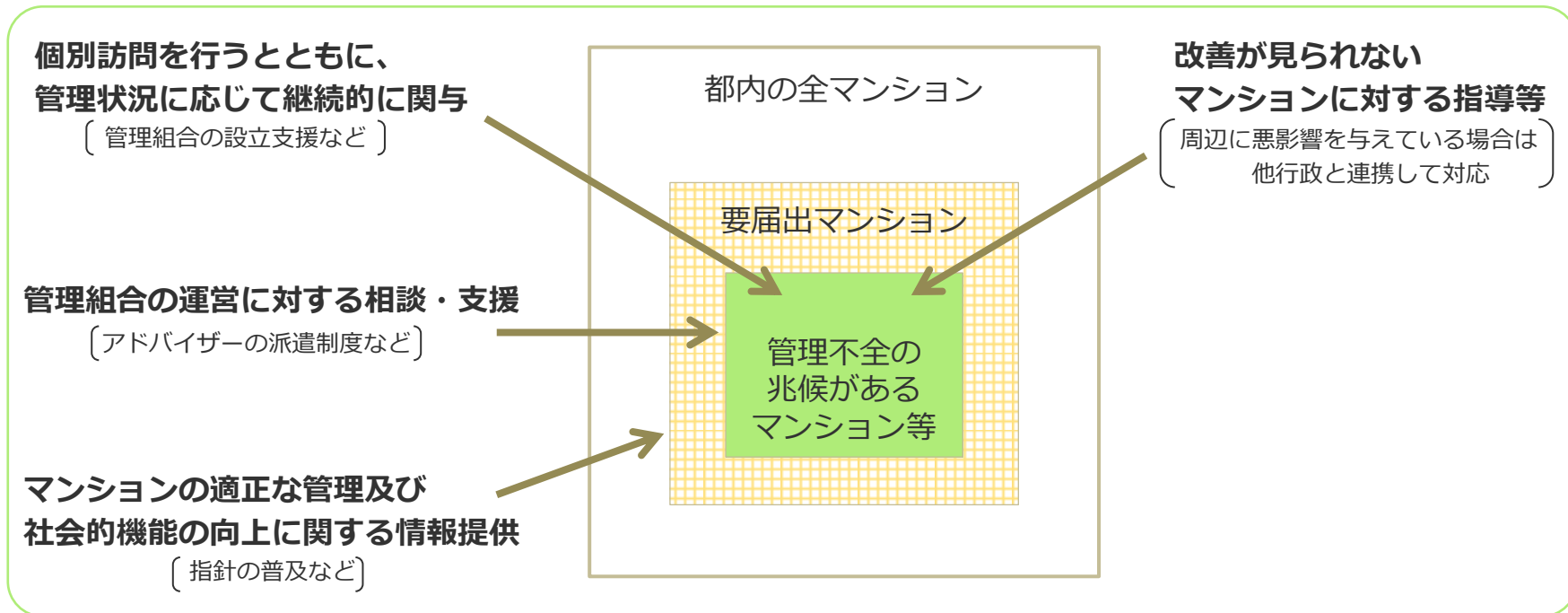
検索

- 都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、マンションの管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができます。

### 3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

- 都は、届出を行ったマンションに対し、その管理状況に応じ必要な助言を行います。  
また、マンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を行います。

#### ▼支援等のイメージ



- 都は、正当な理由なく届出がない場合、助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められる場合等には、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導又は勧告することができます。

## 今後の取組

- 条例は、本年3月29日に公布・一部施行し、管理状況の届出、調査等、助言及び指導等は、令和2年4月1日から施行
- 都は今年度、条例に基づく計画及び指針の策定、届出をインターネットで行うことができるシステムの構築を実施
- 条例・届出制度に関する広報・周知活動を、区市町村や関係団体と連携して実施