

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

1 マンションの適正な管理の促進

目標1：行政による管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進

---現状と施策の方向性---

- 建物の老朽化や居住者の高齢化等がますます進行する中、現状を放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。
- 【新規】 ○ 管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援するため、「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（以下「マンション管理条例」という。）」を平成31(2019)年に制定・公布した。
- 【新規】 ○ 届出によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいく。

---これまでの取組状況等---

- マンション管理条例では、マンションに関わる者の責務を明確化し、要届出マンションの管理組合に対し、基本情報及び管理状況の届出を義務付けるとともに、届出によって把握した管理状況に応じて助言・支援、指導・勧告を行うことを定めている。

現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

- 管理組合等の届出の利便性を高めるとともに、届出内容から管理状況に応じた助言・支援に円滑に結びつけるため、電子での届出が可能となるよう「管理状況届出システム」を構築[※]した。

※令和元(2019)年度中に構築予定

現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

- 【新規】 ○ マンション管理条例の制定後、マンション管理セミナーを活用するなどして普及啓発を行うとともに、日常の管理や再生に関する相談のほか、管理状況届出制度に関する問い合わせにも対応する「分譲マンション総合相談窓口」を開設した。

- 【新規】 ○ マンション管理条例において、管理組合又は区分所有者等に対し、そのマンションの適正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都が行うことを規定している。

「良質なマンションストックの形成促進計画」から削除した項目

- 都は、平成23(2011)年度に実施したマンション実態調査において、管理組合の活動状況や耐震化の状況などについて管理組合等へのアンケート調査を実施したが、回収率は約17%にとどまった。
- マンション実態調査によって得られた情報はデータベース化し、利用協定を締結した区市町村とともに、マンション施策の基礎データとして活用できる仕組みとして、マンションデータベースを構築している。しかし、アンケート回収率が低かったことに加え、協定未締結の区市町村も多いため、データ更新も難しいなど、現状では、情報の質・量ともに不十分な状況にある。
- 都は、マンション実態調査で回答のなかったマンションの中から、管理組合活動が不活発なマンションを5件選定し、マンション管理士を派遣して組合活動の活性化に向けた取組を支援するモデル事業を平成25(2013)年度に実施した。各マンションにおいて一定の成果を得ることができたが、一方で、5件を選定する過程では、支援を持ちかけても拒否されるケースも多かった。
- このように、アンケート等による任意の調査方法では、管理状況を十分把握することは難しく、仮に把握できたとしても、行政が管理組合の運営に関与できる法的な根拠はないため、管理組合に拒否あるいは無視されれば、支援・指導することができない。
- こうした中、豊島区では、全国に先駆け、平成24(2012)年に豊島区マンション管理推進条例を制定し、管理組合等が取り組むべき事項を定め、合意形成の円滑化等を図るとともに、実効性を確保するため、管理状況の届出を義務付け、届出をしないマンションに対する指導や勧告・公表等も定めている。

⇒管理不全の予防・改善に向けた制度検討に関する記述であるため削除。

---今後の展開---

《管理状況届出制度の確実な運用》

- 【新規】 ○ 自発的な届出を促進するため、届出制度に関するパンフレットや、電子による届出方法及び届出用紙の記入方法に関するマニュアルを作成し、マンション管理業者等の協力を得て、広く管理組合や区分所有者への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。
- 【新規】 ○ マニュアルやパンフレットを活用し、関係団体等とも連携してセミナーを開催するなど、届出制度について普及啓発を図る。
- 【新規】 ○ 管理組合が届出について気軽に問い合わせできるよう、分譲マンション総合相談窓口を広く周知するとともに、問い合わせに迅速に対応できるよう、必要に応じて窓口体制の強化などを検討していく。
- 【新規】 ○ 管理不全を予防・改善する支援につなげるため、自発的な届出を誘導し、適切な管理に対するモチベーションとなる仕組みや支援策を検討する。

《管理組合に対する協力体制の強化》

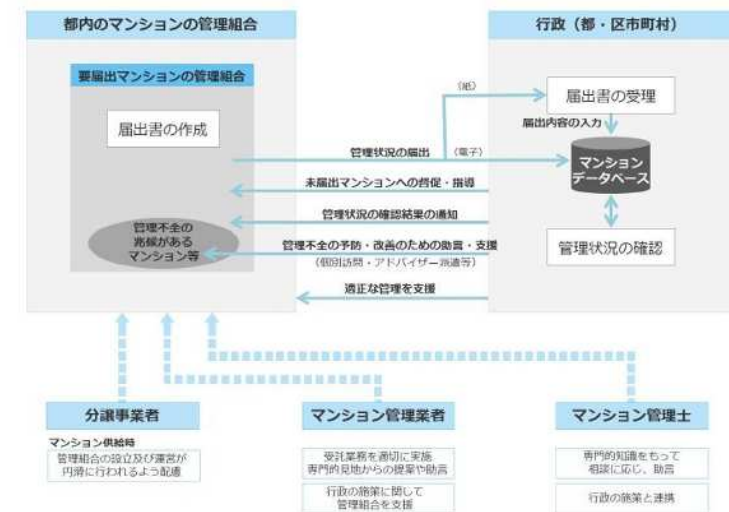
- 【新規】 ○ マンション管理条例では、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者の責務を、「マンション管理ガイドライン」では、それぞれの役割や業務を行うに当たって実施することが望ましい事項を示しており、改めて条例やマンション管理ガイドラインに即して、業務を遂行するよう求めている。
- 【新規】 ○ 適正な管理の促進を図るための施策について、マンション管理士やマンション管理業者等に対し、関係団体等と連携して説明会を開催するなど、普及啓発を図るとともに、適正な管理の促進に向けた取組を促していく。
- 【新規】 ○ 調査・助言を行うマンション管理士に対し、その手法等の技術向上及び接遇やコンプライアンスに関する研修会等を開催するなど意識啓発を図る。

《管理不全の予防・改善に向けた支援等》

- 【新規】 ○ 届出によって把握した管理状況に応じて必要な支援を行うため、管理状況届出システムを通じて、管理状況に関するデータを都と区市町村間で共有し、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援策について検討する。
特に、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討する。
- 【新規】 ○ 管理状況に応じて、管理不全の兆候があるマンションに対する管理適正化に向けた支援から、適正に管理されているマンションに対する管理不全の予防のための支援、再生に向け意識を高めるための支援まで再生につながる一貫した支援を行う。

- 【新規】 ○ 正当な理由なく届出がない場合や、助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合等における、管理組合に対する指導又は勧告の実施に当たっては、都内で画一的な基準を設けるなど、公正性を確保するための方法を検討する。
- 【新規】 ○ 管理不全の予防・改善に向けて、効果的かつ画一的な調査、助言及び指導等を行うために、都と区市町村の取組状況等について意見交換や情報共有を行う連絡会議などを定期的に開催し、行政間で十分に連携を図りながら取り組んでいく。

【新規】 【管理状況届出制度による管理状況の把握と助言・支援等のイメージ】



「良質なマンションストックの形成促進計画」から削除した項目

《管理不全の予防・改善のための支援・指導》

- 管理不全の判定や改善指導等の実施に当たっては、第三者委員会を設置し、意見を聴くなど、公正性を確保するための方法を検討する。

《基本情報登録制度及び管理状況報告制度の試行》

- 基本情報登録制度及び管理状況報告制度の構築並びに評価・判定基準の策定に当たっては、基礎的自治体である区市町村の意見を十分踏まえるとともに、課題の把握や有効性の検証等を行うため、区市町村、関係機関及び関係業界団体と連携して、制度の試行を行う。

⇒管理不全の予防・改善に向けた制度検討の際に実施済のため削除

目標2：管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進

---現状と施策の方向性-----

- マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本であるが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。
- 管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家やマンション管理業者等と連携して、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していく。

---これまでの取組状況等-----

- 【新規】 ○ 都は、マンション管理条例に基づき、管理組合が、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際の具体的な指針となる「マンションの管理の適正化に関する指針(仮称)(以下、「指針」という。))」を令和元(2019)年〇月に策定した。

- 都は、マンションの管理の適正化を図るため、「マンション管理ガイドライン」の作成、「マンション管理アドバイザー制度」や「マンション改良工事助成制度」の実施などにより、管理組合の運営や計画的な修繕等に対する普及啓発や支援に取り組んできた。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- 都は、インターネットを活用してマンションの管理等に役立つ情報を発信するため、平成28(2016)年度に「東京都マンションポータルサイト」を開設し、都が実施している施策のほか、国、区市町村、関係機関、業界団体のホームページなどのリンクを積極的に追加し、連携して幅広く普及啓発を行っている。

現計画の「今後の展開」における記載事項のうち、実施済の内容

- マンション管理ガイドラインは、管理組合が適正な管理を行うための手順や方法等を取りまとめたもので、普及啓発を図るための基本となる重要なツールである。平成17(2005)年度に策定し、平成28(2016)年度と令和元(2019)年度に改定*を行い、区市町村や業界団体等と連携して普及啓発に努めてきたが、より活用されるよう一層の周知が必要である。 ※令和元(2019)年度中に改定予定

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- マンション管理アドバイザー制度は、管理組合等からの求めに応じてマンション管理士や建築士等の専門家を派遣するものであり、利用した管理組合からは一定の評価を得ているものの、利用実績は低調である。

- マンション管理士については、マンション管理士ごとの経験・能力・得意分野等に差があり、管理組合の期待に十分応えられていない例も見受けられる。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- 高経年マンションにおける管理組合役員の成り手不足等の問題が顕在化しつつあるほか、新築マンションでも大規模化や複合用途化など物件の多様化が進み、より高度で複雑な管理が求められるケースが生じている。このため、国は「マンション標準管理規約」を改正し、外部の専門家を活用した管理方式を選択肢の一つとして定めている。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- 東日本大震災などの震災や、風水害を契機として、マンションにおける防災対策への関心が高まっている。区市町村によっては、管理組合による防災マニュアル作成や物資の備蓄等に対して独自の支援を行っているところもある。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

- 【新規】 ○ 都内に多く立地している超高層マンションでは、維持管理にかかるコストの高さや技術的な難しさなどに加え、区分所有者の多さ、区分所有者間の価値観や経済状況の相違等から、一般的なマンション以上に管理組合の運営や大規模修繕等の実施が難しいといった問題が指摘されている。

現計画の「第5章 4今後の検討課題と対応」における記載事項

- 【新規】 ○ 以前から、単身者向けのワンルームマンションを中心に、投資用マンションの供給が行われてきたが、近年は、外国人が投資目的で、立地条件が良く、資産価値の高いマンションを購入するケースが増えていると指摘されている。また、マンションでは、区分所有者の高齢化が進んでおり、今後住戸の相続が行われるケースも増えていくものと考えられ、相続後に利用されず、放置される可能性もある。これらのマンションは、円滑な合意形成の困難化等により、管理上の問題を生じる懸念が高いと考えられる。

現計画の「第5章 4今後の検討課題と対応」における記載事項

---今後の展開---

《マンションの社会的機能の向上に資する取組に対する支援等》

- 防災対策やコミュニティ形成、環境性能の向上などにより、マンションの社会的機能を高めるには、管理組合が主体的に取り組むことが重要であるため、指針・マンション管理ガイドラインを活用し、管理組合に取組を促していく。

- 【新規】 ○ マンションの社会的機能の向上に資する取組を促す支援策を検討するとともに、支援策の利用促進に向け、区市町村との連携による助成の検討を行う。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《指針の普及促進・活用》

- 【新規】 ○ 管理組合によるマンションの管理の適正化の促進に向けて、指針の普及を促進するため、指針に関するパンフレットを作成し、マンション管理業者等の協力を得て、広く管理組合や区分所有者への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

- 【新規】 ○ 管理状況に応じて助言、指導等を行う際に、指針を活用することにより、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。

《マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進》

- 現行のマンション管理ガイドラインについて、マンションに関する法令等の改正や、マンション管理を取り巻く状況の変化などを踏まえるとともに、管理組合が活用しやすくなるよう適宜検証・見直しを行い、内容の充実を図っていく。
- マンション管理ガイドラインの普及を促進するため、マンション管理業者等の協力を得て、広く管理組合や区分所有者への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《東京都マンションポータルサイトの活用》

- 【新規】 ○ 管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、マンションの管理等に役立つ情報を積極的に発信していくとともに、管理組合や区分所有者による自主的な取組を具体的に支援できるよう、それぞれが抱えている問題に応じて、必要な情報を容易に入手できる仕組みを検討する。

《マンション管理士等の専門家の活用促進》

- 管理組合の円滑な運営を図る上で、管理業務を受託するマンション管理業者のほか、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を活用することも大変有用であり、マンション管理ガイドラインにより、管理組合の運営において専門家を効果的に活用するよう促していく。
- マンション管理士の団体と連携し、マンションの適正な管理を促進する施策の実施を通じて、管理士の実務経験の蓄積を図るとともに、支援を必要とする全ての管理組合に十分対応できる体制を整備する。

- マンション管理アドバイザー制度の一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員や適切な研修の実施、支援メニューの見直し、区市町村との連携によるアドバイザー派遣費用の助成の検討など、制度の充実と周知に取り組む。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《外部専門家を活用した管理方式の導入に対する支援》

- 役員の成り手不足や、管理に関する専門的知識の不足などにより、区分所有者である理事長が管理者となる従来の業務体制・運営方式では、適正な管理が難しい場合もあることから、管理組合の役員あるいは区分所有法上の管理者として、外部の専門家を活用することも選択肢の一つと考えられる。
- 外部の専門家の活用に応じた考え方や留意事項等について、マンション管理ガイドラインにより周知するとともに、導入を検討する管理組合に対する支援策等について検討を進める。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《設計図書・修繕履歴等の保管の徹底》

- 設計図書や修繕履歴の保管に当たり、マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であるため、マンション管理ガイドラインにより、普及促進を図る。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《管理組合による防災対策への取組の促進》

- 区市町村が独自に行っている管理組合への支援等の取組に関する情報を収集し、他の自治体にも提供することなどにより、同様の取組を促していく。

《円滑な合意形成がより困難なマンションに関する課題の整理》

- 【新規】 ○ 超高層マンションなど、多数の区分所有者間の価値観や経済状況の相違等がみられるマンション、居住以外の目的で所有利用されているマンション、空き住戸率の高いマンションなど、一般的なマンション以上に円滑な合意形成が困難であるマンションについて、実態や課題を把握し、管理組合の取組に対する具体的な支援策を検討する。

現計画の「第5章 4今後の検討課題と対応」における記載事項

「良質なマンションストックの形成促進計画」から削除した項目

《マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進》

- ガイドラインの実効性を高めるための方策について検討する。

《設計図書・修繕履歴等の保管の徹底》

- マンション管理ガイドラインにおいて、設計図書や修繕履歴を適切に保管することの重要性を示すとともに、保管すべき図書等の種類や保管方法、管理者（理事長）や管理業者が変更となった場合の円滑な引き継ぎ方法等について具体的に示し、管理組合や管理業者への普及啓発を図る。

《良好なコミュニティの形成》

- 管理業者の団体では、管理組合等による様々な工夫や活動を紹介するサイトを開設しており、こうした取組とも連携し、コミュニティ形成に積極的に取り組んでいる管理組合の情報を広く提供していく。

⇒実施済のため削除

目標3：管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

---現状と施策の方向性---

- マンションの管理に関する情報が購入希望者に円滑に提供されることは、消費者の保護を図り、取引が適正に行われるための重要な前提であると同時に、管理組合や区分所有者にとっても、管理情報を開示・提供することによって、管理状況が市場で適切に評価され、資産価値の維持向上につながれば、適正な管理を行っていく上でのインセンティブになる。
- マンションの購入希望者や宅地建物取引業者等が管理情報を円滑に入手できるようにするとともに、管理情報を積極的に公開することが、適正な管理の実施に向けたインセンティブとして機能するよう、市場の環境整備に取り組む。

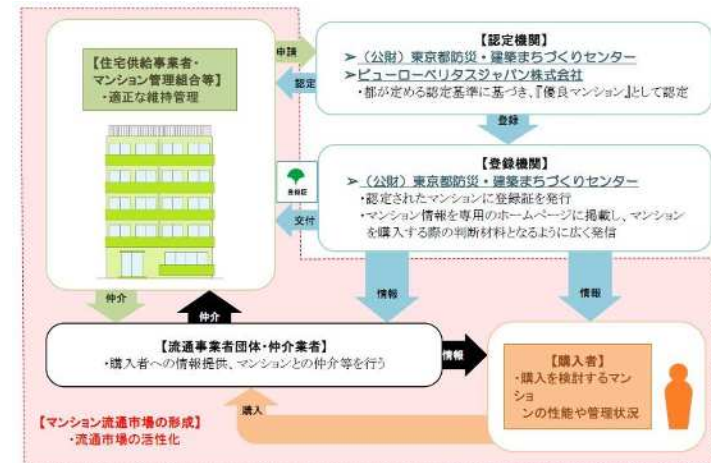
---これまでの取組状況等---

- マンションの取引に際しては、不動産広告表示や宅地建物取引業法に基づく重要事項説明（以下「重要事項説明」という。）において、管理情報についても一定程度提供がなされている。
- 広告表示については、不動産業界の自主規制として、「不動産の表示に関する公正競争規約」が定められているが、マンションの売買における、管理に関する表示事項は、「管理費及び修繕積立金」及び「管理方式」のみとなっている。
- 重要事項説明は、マンションの管理に関する詳細な情報を購入希望者に提供する重要な機会であり、業界団体では、共通フォーマットを作成し、適切な情報提供に努めているが、それが浸透しきれておらず、提供される情報にバラつきが見られるなど、購入希望者にとって必ずしも十分とは言えない場合もある。
- 既存マンションの価格査定は、一般的に取引事例比較法に基づき、実際に売買された近傍同種のマンションと比較して行われるが、「維持管理状況」については、外観調査だけでは確認が困難なため、十分な調査がなされず、結果として査定に反映されない場合がある。
- マンションみらいネットは、履歴情報登録サービスのほか、インターネットを通じてマンションの管理情報を公開し、マンション購入希望者に対して管理情報を提供することで、市場における流通の促進等を図ることも重要な目的の一つとなっているが、現状では管理情報を公開することのメリットが少なく、普及が進んでいない。

- 都は、マンションの適正な維持管理の推進とともに、流通市場の活性化を目的として、東京都優良マンション登録表示制度を平成15(2003)年度から実施し、平成29(2017)年度に住宅性能表示制度の改正に伴う認定基準の見直しなどを行ったが、更なる市場における認知度の向上や認定取得による経済的なメリット等が必要である。

現計画の「これまでの取組状況」における記載内容を時点更新

【東京都優良マンション登録表示制度の概要】



■認定基準

	建物の性能（ハード面）	維持管理の状況（ソフト面）
新築	①構造の安定 ②火災時の安全 ③劣化の軽減 ④維持管理への配慮 ⑤エネルギー消費量の削減 ⑥高齢者等への配慮 ※「日本住宅性能表示基準」で定める等級に基づき、各項目について基準を規定	①管理組合 ②管理規約 ③長期修繕計画 ④修繕積立金 ⑤設計図書等 ※認定基準の内容は下記既存住宅の基準と同様
既存	①構造の安定 （検査済証等により判定、旧耐震マンションについては耐震診断が必要） ②建物の劣化等の状況 （現況調査により外部から確認できる部分について、「日本住宅性能表示基準」に基づき判定）	①管理組合 管理組合があり、管理規約・管理者が定められており兼合いが明確化されている。 ②管理規約 管理規約に一定の事項が定められている。 ③長期修繕計画 長期修繕計画が一定の基準を満たしている。 ④修繕積立金 修繕積立金が一定の要件を満たしている。 ⑤大規模修繕の実施 築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。 ⑥法定点検 法定の法定点検が適用される場合、報告等を実施している。 ⑦居住履歴等の保管 継続して修繕等の履歴情報が管理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。 ⑧設計図書等の保管 国土交通省施行規則第102条に列挙された設計図書等、区分所有者または利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。

---今後の展開-----

《管理組合の意向による管理状況届出システムを活用した情報公開》

- 個人情報の保護や権利・利益の侵害防止等に配慮しながら、公開を希望する管理組合の求めに応じて、管理状況届出システムに届け出た管理状況や、行政において把握が可能な東京都優良マンションの認定・登録などの付加価値情報を公開するなど、管理状況届出システム等を活用した情報公開について検討する。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進》

- 東京都優良マンション登録表示制度の利用促進に向け、現行制度の検証を行うとともに、国や関係団体等の動向、管理組合やマンション分譲事業者の意見等も踏まえ、制度の改善を図る。
- 認定を取得したマンションについては、不動産販売広告において消費者に分かりやすい形で表示を行うことを検討するなど、制度の認知度の向上を図る。
- 制度が市場に普及定着するまでの促進策として、認定を取得したマンションに対する優遇策について検討する。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映》

- 重要事項説明において、マンションの管理情報が購入希望者に対し的確に提供されるようにするため、取引時における情報提供に関する留意事項や業界団体が作成している共通フォーマットについて、マンション管理ガイドラインにより、団体と連携して市場への普及を図る。
- マンションの販売広告における管理情報の表示内容の充実に向け、業界団体への働きかけを行う。
- 公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マニュアル」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、同センターや国に要請する。
- マンションの管理情報の収集や価格査定への反映の方法等について、査定を行う宅地建物取引業者に対し、関係団体と連携して研修を実施するなど、周知を図る。

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新

《マンション分譲事業者への要請》

- マンション管理ガイドラインでは、「分譲事業者編」を設け、新築分譲時においても、マンション分譲事業者が購入希望者や購入者に対し、管理に関する事項についての情報提供・説明に努めるよう求めており、改めて、マンション分譲事業者にマンション管理ガイドラインの内容を周知し、その内容に即して、マンション購入者に対し、管理に関する事項について十分な説明等を行うよう要請する。
- 長期優良住宅認定制度や東京都優良マンション登録表示制度の利用等により、管理に十分配慮したマンションを供給するよう、マンション分譲事業者に求めていく。

《消費者への普及啓発》

- マンションの管理情報が購入希望者に的確に提供されるためには、管理組合や事業者側の取組と併せて、マンションを売買する消費者側の意識改革や知識レベルの向上を図ることも重要である。
- 都が平成20(2008)年度に作成し、令和元(2019)年度に改定^{*}した「安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）」等を活用し、関係団体等とも連携して消費者向けセミナーを開催するなど、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方、マンションみらいネットや東京都優良マンション登録表示制度等について普及啓発を図る。

※令和元(2019)年度中に改定予定

現計画の「今後の展開」における記載内容を時点更新