

地方公共団体における取り組み状況 (東京都・神戸市・戸田市)

東京都におけるマンションの 適正な管理の促進に向けた取組

令和3年3月17日

東京都 住宅政策本部

(1) 適正な管理の促進に向けた取組

◎現行の東京都住宅マスタープランにおける目標設定と施策展開の柱立て

目標5 安全で良質なマンションストックの形成

(1) マンションの適正な管理の促進

(2) 老朽マンション等の再生の促進

(1) マンションの適正な管理の促進

●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(マンション管理条例)【平成31年3月制定】

- ・ 都、管理組合、関係事業者等の責務の明確化
- ・ 管理組合による管理状況の定期的な届出を義務化
- ・ 管理状況に応じた助言・支援

●マンション管理状況届出制度【マンション管理条例に基づき令和2年4月開始】

昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションのうち、6戸以上のものを対象

●東京 マンション管理・再生促進計画【マンション管理条例に基づき令和2年3月策定】

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(マンション管理条例)に基づき、その目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するための計画
今後10年間(令和2年度～令和11年度)の目標と施策展開を示す



●東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針【マンション管理条例に基づき令和元年10月告示】

●マンション管理ガイドブック

●東京都マンションポータルサイト

●分譲マンション総合相談窓口

●アドバイザー派遣費用助成

届出のあったマンション等に専門家が訪問し、維持管理や建替え・改修に向けた情報提供や助言、個別の相談を実施

●優良マンション登録表示制度

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、一定の水準を確保しているものを「優良マンション」として認定・登録し、広く都民へ情報提供

(2) 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

都は、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の形成を図り、都民生活の安定向上等に寄与することを目的として、管理組合等に対する管理状況の届出義務を規定した都道府県初の条例を制定・公布した（平成31年）。

(1) 都、管理組合、関係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・区分所有者、マンション管理士、マンション管理業者・分譲事業者の責務を明確化

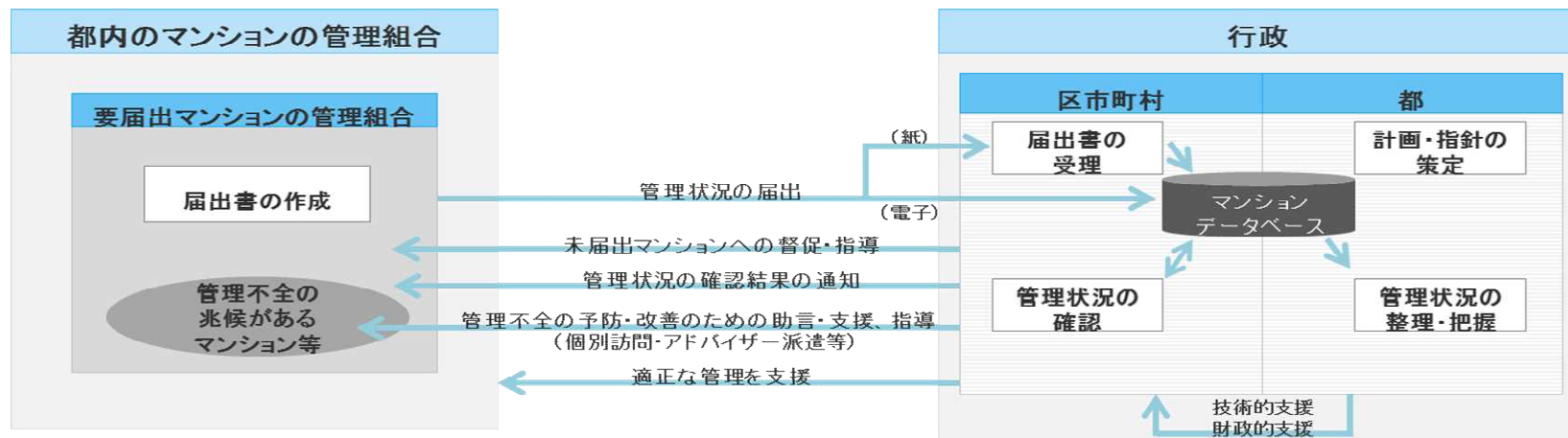
(2) 管理組合による管理状況の届出【令和2年4月開始】

- ・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定期的な届出を義務化
- ・管理組合に関する明確な規定がなかった、昭和58年の区分所有法改正以前に建築されたマンションのうち、6戸以上のものを対象（＝要届出マンション）

(3) 管理状況に応じた助言・支援等の実施

- ・届出によって管理状況を確認し、その管理状況に応じた助言・支援等を実施
- ・届出がない、届出内容が事実と異なる又は助言・支援を行っても管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合は、管理組合等へ必要な調査、指導又は勧告を実施

▼条例の運用イメージ



(3) 管理状況届出制度の実施状況①

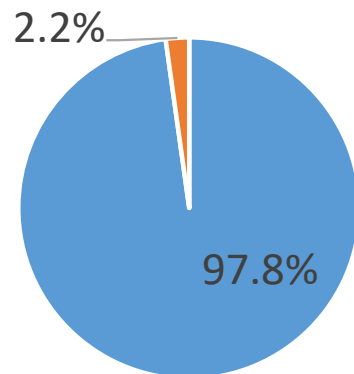
【令和2年9月末の届出期限後の状況】

10月23日現在 届出は約6,300件 届出率 約45%

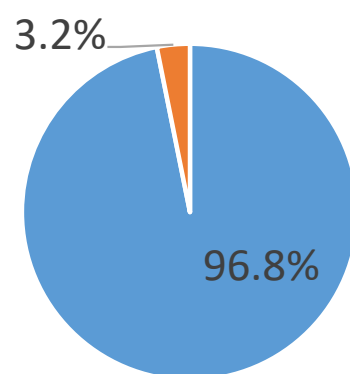
【届出対象】昭和58（1983）年12月31日以前に
新築されたマンションのうち6戸以上のもの
約14,000棟

○管理不全の兆候の有無を判断する上で必須の事項（7項目）の状況
いずれかが無いと回答したマンション 約12% ← 調査等の対象

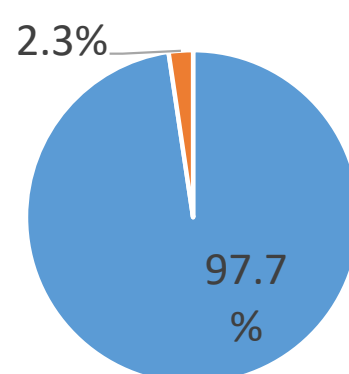
【管理組合の有無】



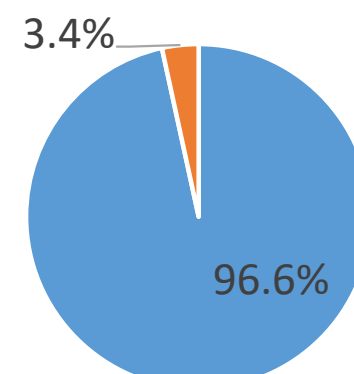
【管理者の有無】



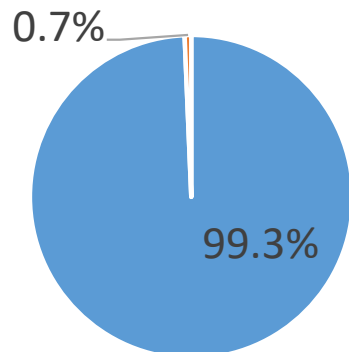
【管理規約の有無】



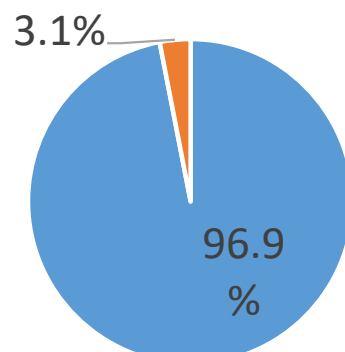
【総会開催の有無（年1回以上）】



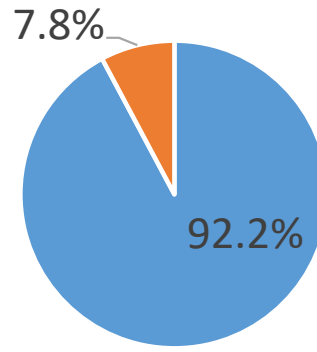
【管理費の有無】



【修繕積立金の有無】



【修繕の計画的な実施】



■ 有の割合
■ 無の割合

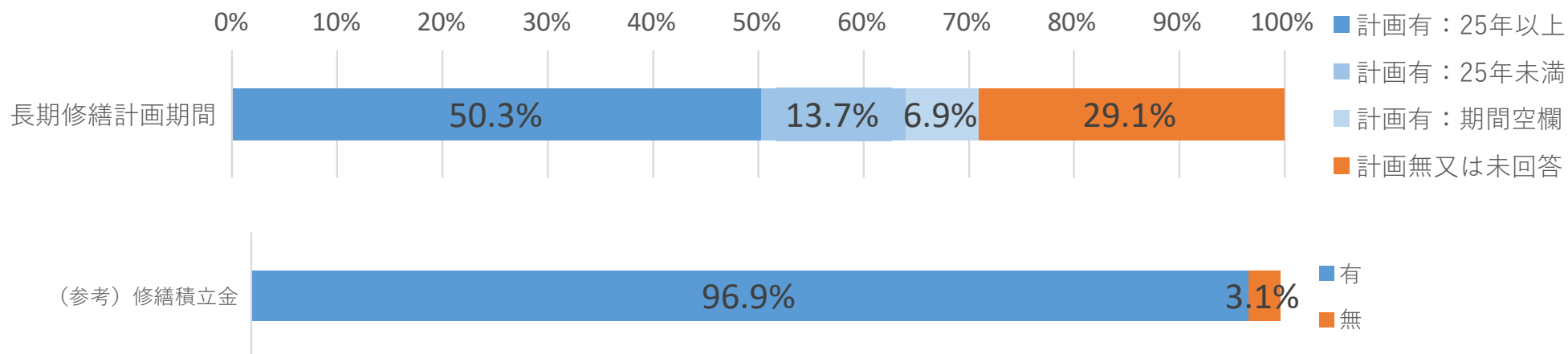
n=6,301

◆ 政策指標（「東京 マンション管理・再生促進計画」において設定）
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合：令和7(2025)年度末 80%

(3) 管理状況届出制度の実施状況②

●長期修繕計画の状況

n=6,301

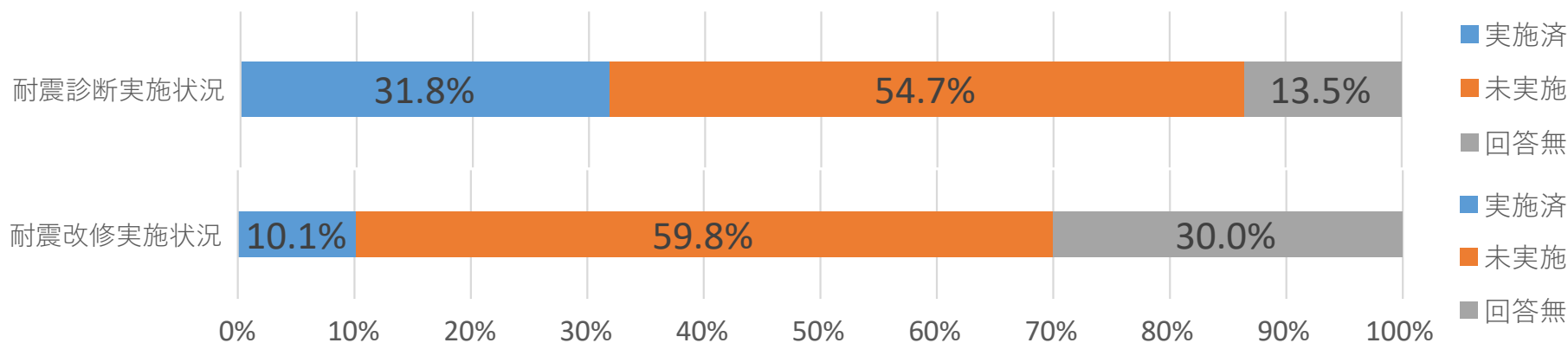


◆政策指標 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合
 平成23(2011)年度末32% | 令和7(2025)年度末70%

●旧耐震基準マンションにおける耐震化への取組状況

n=4,495

新築年月日が1981年5月31日以前のマンションを集計





マンション管理支援施策の推進

～マンション管理状況の「届出」「情報開示」～

令和3年3月17日
神戸市建築住宅局住宅政策課

マンション管理状況の「届出」「情報開示」

- マンションは区分所有者の資産であり、管理組合はマンションを適正に管理するよう努めなければならない
- 適正管理の促進のため、市が行う支援は、管理組合による自主的な取組の誘導を市が支援する

- 管理状況の**良好な**マンションには適正な維持管理の**継続と継承の支援**
- 管理状況の**課題を抱える**マンションには適正な維持管理への**転換の支援**または**再生への支援**

市による管理状況の実態把握
管理状況に応じた助言・支援の実施

届出

届出は任意(要綱)

- 対象： 居住の用に供する独立部分の数が6以上のもの
期間： 3年ごとに届出
届出者： マンション管理組合の理事長
 管理者
 区分所有者（管理組合が無い場合）
項目： 適正な維持管理に関する事項
 危機管理に関する事項など全部で約40項目

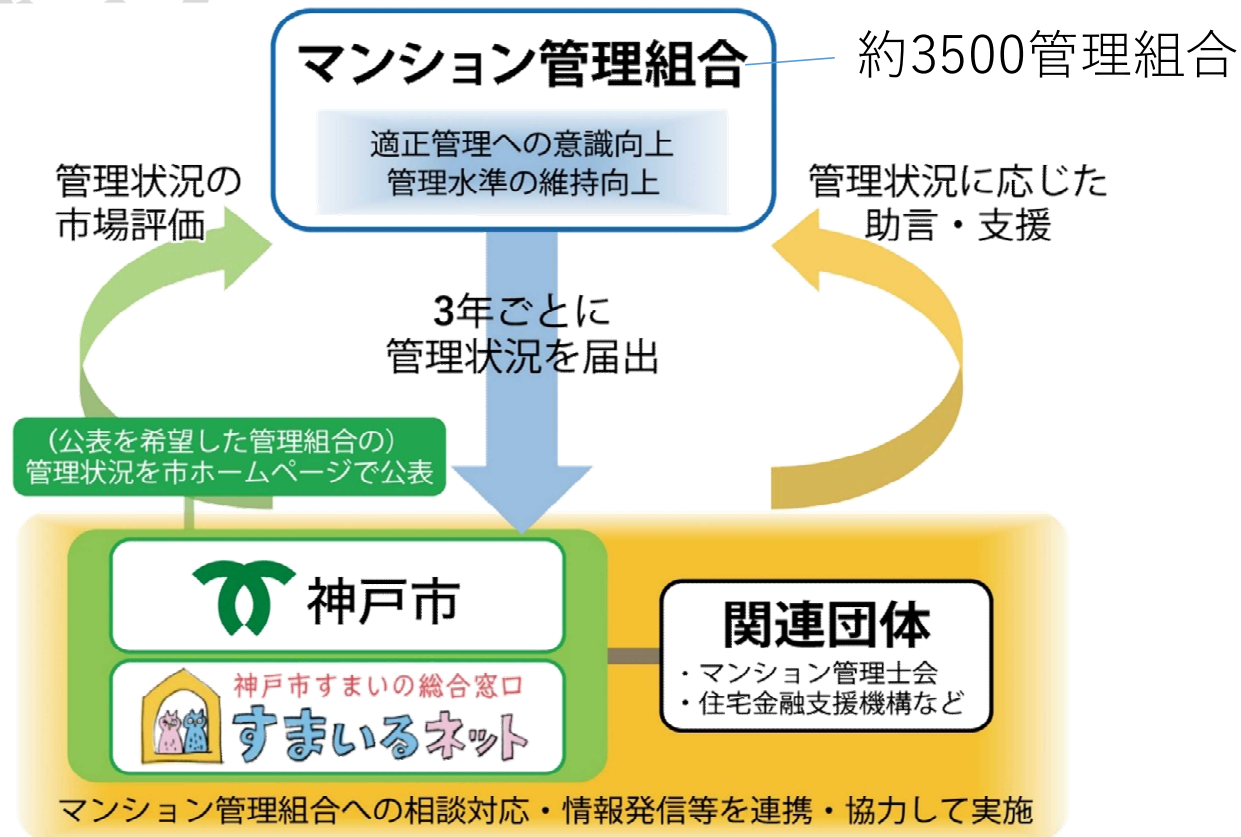
届出にあたっては管理組合の総会又は理事会での決議を要する

管理状況の市場による評価
購入者等が管理状況を確認

情報開示

- 管理組合は届出の際に、届出内容の開示有無について選択
所在地・マンション名・届出項目を公開（1年間）
所在地・マンション名 _____ を公開（3年間）
↑（届出を行ったことを公開）
情報開示をしない
↑（行政への管理状況の届出のみ）
- 神戸市、すまいるネットのホームページ上に掲載

新たな制度・体制等の展開により、 マンション管理の適正化をさらに推進し、良好な住環境を創出



マンションの管理適正化、良質なマンションストック形成を推進

神戸市内のマンションの管理
適正化の推進に関する協定
(R3.1.26締結)



マンション管理・再生支援に資する情報の発信、専門家派遣、長期修繕計画の見直し支援など各団体の専門性・ノウハウを生かした取り組みを連携して実施

戸田市におけるマンション管理適正化に向けた取組

令和3年3月17日

戸田市 都市整備部
まちづくり推進課

戸田市におけるマンション管理適正化に向けた取組

戸田市 都市整備部
まちづくり推進課

市の基本情報

埼玉県戸田市

- 市制施行：1966年（昭和41年）
- 市域面積：18.19km²
- 人口：141,033人（令和3年1月1日時点）
- 世帯数：66,805世帯（令和3年1月1日時点）

【特記事項】

- 昭和60年のJ R埼京線の開通（市内3駅開業）を背景に、急速に人口が増加（昭和59年の人口は約7万8千人）

分譲マンションの状況

- 棟数：268棟（令和2年1月1日時点）
- 戸数：16,328戸（令和2年1月1日時点）
- マンション居住率：27.0%（国勢調査の世帯平均人員を基に試算）
- マンション築年数：

<築40年以上>	：20棟（7.5%）
<築39年～30年>	：48棟（17.9%）
<築29年～20年>	：110棟（41.0%）

【特記事項】

- 平均築年数は約24年であり、比較的新しいマンションが多い
- 今後は建物の老朽化や管理組合の担い手不足といった問題が増えていくことが予想される。



戸田市におけるマンション管理適正化に向けた取組

戸田市 都市整備部
まちづくり推進課

これまでの取組

- まちづくり推進課に住宅政策・マンション担当を設置（平成31年4月）
- マンション管理相談（マンション管理士の派遣による相談窓口）
- マンション購入基礎セミナー（県や関係団体と共同で開催）
- マンション管理基礎セミナー（県や関係団体と共同で開催）
- 戸田市マンション管理ネット登録制度（年4回程度、登録者に対しメールマガジンを配信してマンション管理に関する情報を提供）
- 分譲マンション実態調査業務（令和2年度～3年度）

【特記事項】

- 分譲マンション実態調査業務（1年目）について、国土交通省「マンション管理適正化・再生推進事業」の補助事業として採択
- 令和2年6月から国土交通省「マンション管理の新制度の施行に関する検討会」に委員参加

今後の取組

【継続的な取組】

- 適正管理に向けた啓発及び相談対応（これまでの取組を継続）
- 埼玉県、県内他自治体との積極的な連携（県全域におけるマンション施策の取組強化への協力）

【検討事項】

- 管理適正化推進計画の策定
- 管理計画認定制度の創設・開始

分譲マンション実態調査業務の概要

調査対象：分譲マンション268棟

(1) 現地調査

- 建物の概要・劣化状況、付帯施設の状況、敷地周辺の状況を調査
- 分譲マンション台帳（分譲マンションデータベース）の作成

(2) アンケート調査

- 管理組合の活動（運営）状況、維持保全（改修・修繕）の取り組み、管理に係る困りごと、居住者の問題等を調査
- アンケート調査結果を集計し、現状と傾向を分析

(3) ヒアリング調査

- 管理組合等に対し、管理組合の活動、維持保全、居住者の問題、行政への要望等について、聞き取り調査
- ヒアリング調査結果を集計し、抱える問題、行政への要望を抽出

(4) マンション政策検討

- 調査結果を基に分析を行い、本市の実態に即した実効性のあるマンション政策を検討

【令和2年度】

調査1年目：市東部地域
166棟

【令和3年度】

調査2年目：市西部地域
102棟

