

# マンションの管理適正化や再生の促進 に向けた都の取組

---

令和元年10月18日

東京都 住宅政策本部  
栗谷川 哲雄

# 目次

---

## ■ マンションの管理適正化に向けた取組

### ● 東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

管理組合に対し、行政が積極的に関わり、管理不全の予防・適正な管理の促進を図るため、管理状況の届出を義務付けるとともに、管理状況に応じた助言・支援を行うことを規定した条例を平成31(2019)年3月に制定

### ● 東京都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図るため、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保するマンションを「優良マンション」として認定・登録し、公表する制度を平成15(2003)年に創設

## ■ 老朽マンションの再生（建替え・敷地売却）の促進に向けた取組

### ● マンション再生まちづくり制度

旧耐震マンションの再生と、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図るため、区市町村によるまちづくりの計画策定を受け、マンションの再生を図る必要性が特に高い地区として都が指定する地区に対し、必要な支援を行う制度を平成29(2017)年に創設

# マンション管理条例制定の背景

- 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、ガイドラインの作成やアドバイザー派遣などの支援を実施
- 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。
- 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（建物と居住者）」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)

# 条例の目的と3本柱

## 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※<sup>1</sup>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※<sup>2</sup>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

## 条例を構成する3本柱

### 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。

令和2年4月  
届出開始

### 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 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

※2 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

# 1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

□ 主な責務は、以下のとおりです。

## 東京都

- ・ 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し、情報の共有を図るとともに、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

- ・ 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

## 区分所有者等

- ・ 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

## 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～

- 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)は、5年以内ごと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。
- 届出事項は、管理状況に関する事項とし、届出様式を条例施行規則にて定めています。

<届出様式【一部抜粋】>

管理不全を予防するための必須事項			
①	管理組合	<input 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 checked="" 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	m <sup>2</sup> 当たり月額 円/m <sup>2</sup> (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

【記入例】

- ・取組の有無について
- ・取組内容など簡単な記述

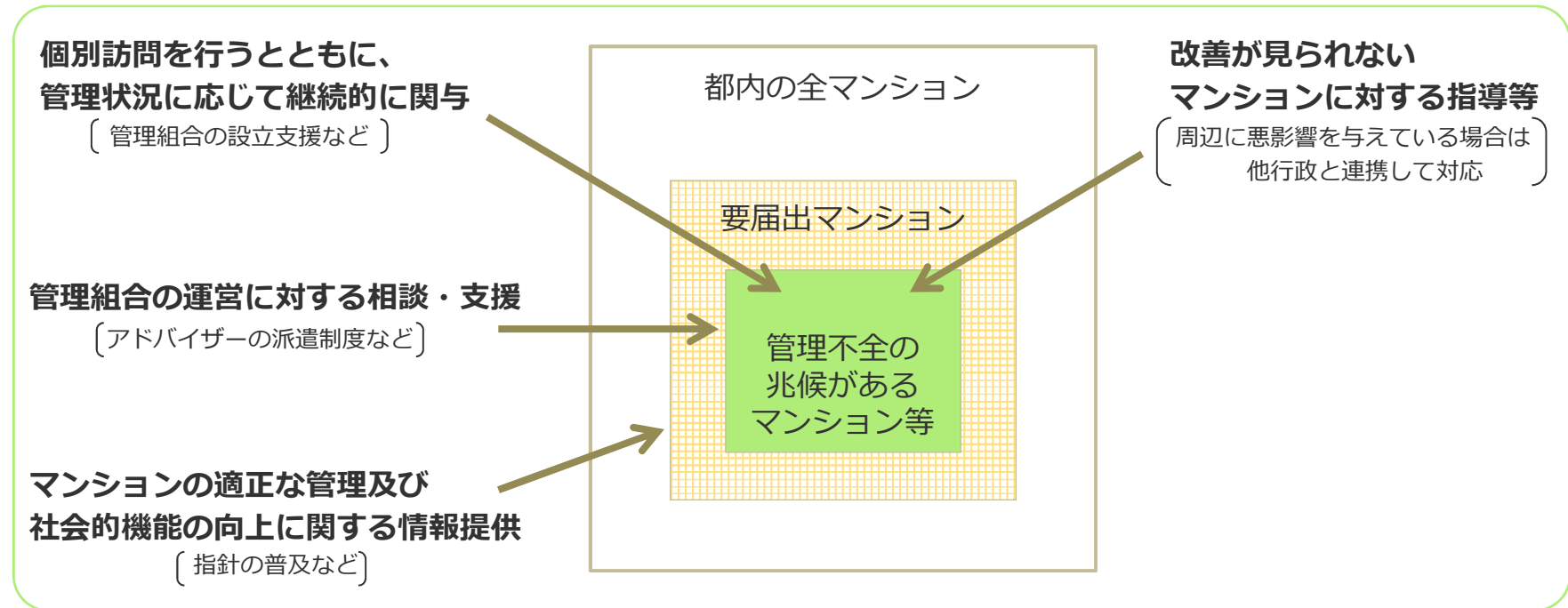
※上記①～⑦のいずれかが「ない」の場合に、「管理不全の兆候があるマンション」とします。

- 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。

## 今後の展開

---

- マンション管理条例は、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
- 都と区市町村が連携の上、適切に役割分担しながら、管理状況届出制度を運営していくため、事務の移譲など都と区市町村との間で必要な調整を行っていく。
- 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



# 東京都優良マンション登録表示制度

## ■ 制度概要

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、建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として認定・登録し、公表する制度。

## ■ 制度創設の経緯

- 平成8年10月 東京都住宅政策審議会諮問（抜粋）  
「良好な維持・管理のための施策について」
- 平成9年5月 東京都住宅政策審議会答申（抜粋）  
「良好な維持・管理がなされている分譲マンションの登録制度」の創設等について提言
- 平成15年4月 東京都優良マンション登録表示制度の創設・開始

## ■ 実績

平成30年度末までの登録実績：216件（19,475戸）

## ■ 課題

市場における認知度が必ずしも高くないことや、認定取得によるメリットが十分でないことなどから、普及が進んでおらず、認定・登録を受けたマンションについても更新を行わないものが多い。

## ■ 今後の展開

認定・登録のインセンティブとなる方策について検討

# マンション再生まちづくり制度

既存不適格など建築規制や敷地条件などにより、単独での建替えが困難なマンションが多く存在

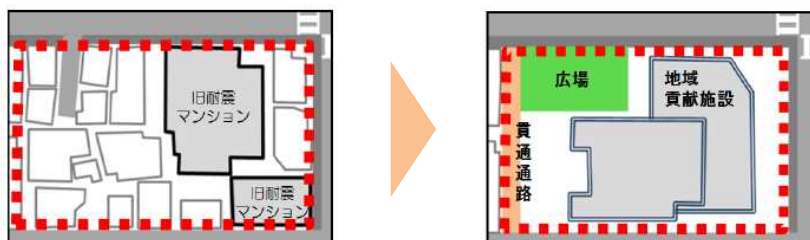
周辺敷地との共同化など、まちづくりと連携して建替えを促進することが有効

まちづくりと連携してマンションの再生を促進する「マンション再生まちづくり制度」を創設  
(平成29(2017)年4月)

## 概要

- ・ 区市町村によるまちづくり計画の策定と、その策定を受け指定する推進地区内のマンションに対して支援を行うことで、地区内の旧耐震マンションの再生と安全・安心なまちづくりを実現
- ・ 区市町村によるまちづくりへの取組と、マンションの管理組合の合意形成を一体的に支援

## ▼制度利用のイメージ



## 手続の流れ

区市町村がまちづくり計画を取りまとめ

都がまちづくり計画を認定、  
推進地区の指定

管理組合が建替え等について合意形成

区市町村が建替え計画を認定

マンション建替事業等を実施

# マンション再生まちづくり制度

## ■ 支援内容

### ① まちづくり計画の検討・策定支援

- ・ 区市町村がまちづくり計画を検討・策定する費用の一部を補助  
(事業費最大1000万円/年のうち、都が1/2補助、通算5年間)

### ② 建替え等の検討・合意形成への支援

- ・ 建替え等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助  
(事業費最大1000万円/年のうち、都と区市町村で1/2補助、通算5年間(団地は8年間))

### ③ 建替え事業等への支援

- ・ 都市開発諸制度※を改定し、「高経年マンション建替型」の新設により、本制度と連携した容積率緩和の特例を規定

※公開空地の確保などの公共的な貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する制度  
再開発等促進区を定める地区計画、高度利用地区、特定街区及び総合設計制度の4制度を示す

- ・ マンション建替法容積率許可制度について、本制度と連携した特例を規定

## ■ 今後の展開

- まちづくり計画を策定する区市町村とマンション再生に取り組む管理組合を支援することで、まちづくりと連携したマンション再生を引き続き促進