

第1章

マンションに係る社会動向

第1章 マンションに係る社会動向

本章では、本区における今後のマンション施策に係る着眼点を抽出することを目的として、「社会情勢の変化」、「法制度等の変化」及び「全国の先進事例」を整理し、マンションに係る社会動向の変化を整理する。

(1) 社会情勢の変化

平成 26 年度の前回調査からの 6 年間を中心とした主な社会情勢の変化は次のとおりである。

この間、自然災害の激甚化(特に、令和元年台風 19 号)や新型コロナウイルス感染拡大など、住まいや暮らしのあり方に変化を及ぼし得る事象がみられている。

	事象	変化の内容
継続的な変化	人口動態と少子高齢化	・全国的な少子高齢化が進展。 ・人口減少に伴い、土地利用ニーズの低下を背景とした空き家等が増加。 ・転入超過により東京に人口が一極集中。 ⇒ 新型コロナウイルス感染拡大による影響に要注視。
	経済と雇用の変化	・令和2年までは高水準の人手不足。 ⇒ 新型コロナウイルス感染拡大による影響に要注視。
	グローバル化と多様性	・外国人旅行者、在留外国人、外国人労働者の増加。 ・性的少数者への理解促進等、多様性の包摂。 ・住宅確保要配慮者への配慮。
	情報通信技術の進展	・「Society5.0」(超スマート社会)の提唱。 ・遠隔見守りサービスや自動運転など、多分野での技術の活用。
	公共施設等の総合的な管理・運用の必要性の高まり	・道路や橋梁、公共施設の老朽化とその改修や改築による財政負担の増大。
新たな変化	新型コロナウイルス感染症拡大による多方面への影響	・新型コロナウイルス影響下での新たな生活様式。 ・行財政や個人の財政状況の悪化。 ・住まいや土地選びの変化。
	自然災害の頻発・激甚化	・令和元年台風19号による被害。 ・水害等への防災減災対策の必要性が増大。 ・防災減災に対応した土地利用の変化。 ・大規模地震への懸念。

(2) 法制度等の変化

マンションをめぐる動向変化を整理するため、本項では、前回調査(平成 26 年度)からの 6 年間にけるマンション関連の法令・条例等の変化(施行・改正に至った背景及び変更点等)を整理する。

なお、本項では、国における法令の変更点、東京都及び本区における条例の変化について整理する。

①近年のマンション関連法条例の変化

前回調査以降における法令・条例等の主な変更点は次のとおりである。

詳細は、次ページ以降の各項で整理する。

年次	法令・取組等 (H26年度以降の主な変化を抜粋)	主な目的
H26.12	国:「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」改正	再生の円滑化
H28.3	国:「マンションの管理の適正化に関する指針」及び 「マンション標準管理規約」の改正	管理の適正化
H30.10	区:「マンション等の建設に関する条例」等の一部改正	多様な住宅の供給
H31.3	都:「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」	管理の適正化
R2.6公布 (R4施行予)	国:「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」 及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」一部改正	管理の適正化 再生の円滑化
R3.5公布 (R4施行予)	国:「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」	住宅の円滑な取引 環境の整備

1) 国:「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」改正

施行時期	平成 26 年 12 月施行(平成 26 年 4 月公布)
目的・背景	・南海トラフ巨大地震や首都直下型地震等の恐れがある中、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題(旧耐震基準のマンションが全国に 100 万戸以上もある一方で、実際に行われた建替えは 180 件程度にとどまっていた)。
改正点の概要	マンション敷地売却制度の流れ 容積率の緩和特例 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和。 ■改正のポイント: A マンション敷地売却制度の創設、B 容積率の緩和特例 A: 耐震性不足の認定を受けたマンションは、<u>区分所有者の 4/5 以上の賛成でマンション及びその敷地の売却を行う旨の決議が可能に</u>(改正前は、多数決での売却は不可)。 B: 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資する場合、特定行政庁の許可により<u>容積率制限が緩和</u>。
その他特記事項	・マンション敷地売却制度について、国交省より「耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン」が公表されている。(H30.4)

2) 国:「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」改正

施行時期	平成 28 年 3 月				
目的・背景	・高齢化を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除や災害時の対応、日常的なトラブルの防止等が課題に。				
改正点の概要	マンションの管理の適正化に関する指針及び標準管理規約の改正の概要  国土交通省 経緯・背景 ○マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められている。 ○このため、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会(※)」を設置、平成27年3月に報告書を取りまとめたところ((※)座長: 福井秀夫政策研究大学院大学教授)。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>1. マンションの管理の適正化に関する指針 (マンション管理適正化法第3条の指針(告示))</th> <th>2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル(住宅局長通知))</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> (1)コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記 ○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、<u>コミュニティ形成について位置付け</u> (2)外部専門家を活用する場合の留意事項を明記 ○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載 </td> <td> (1)選択肢を広げるもの ○外部の専門家の活用 ○議決権割合 (2)規定の明確化による適正な管理 ○コミュニティ条項等の再整理 ○管理費等の滞納に対する措置 (3)社会情勢を踏まえた改正 ○暴力団等の排除規定 ○災害時の管理組合の意思決定 ○管理状況などの情報開示 (4)その他所要の規定の改正 </td> </tr> </tbody> </table> ・「マンション管理の適正化に関する指針」の改正: <u>コミュニティ形成の積極的な取り組みの明記</u>、<u>外部専門家の活用及びその場合の留意事項の明記</u>。 ・「マンション標準管理規約」の改正: 外部専門家の活用、議決権割合の緩和、コミュニティ条項等の再整理、管理費等の滞納に対する措置、暴力団の排除規定、災害時の管理組合の意思決定、管理状況などの情報開示。	1. マンションの管理の適正化に関する指針 (マンション管理適正化法第3条の指針(告示))	2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル(住宅局長通知))	(1)コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記 ○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、<u>コミュニティ形成について位置付け</u> (2)外部専門家を活用する場合の留意事項を明記 ○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載	(1)選択肢を広げるもの ○外部の専門家の活用 ○議決権割合 (2)規定の明確化による適正な管理 ○コミュニティ条項等の再整理 ○管理費等の滞納に対する措置 (3)社会情勢を踏まえた改正 ○暴力団等の排除規定 ○災害時の管理組合の意思決定 ○管理状況などの情報開示 (4)その他所要の規定の改正
1. マンションの管理の適正化に関する指針 (マンション管理適正化法第3条の指針(告示))	2. マンション標準管理規約 (区分所有者間で定めるマンションの管理ルールの標準モデル(住宅局長通知))				
(1)コミュニティ形成の積極的な取り組みを新たに明記 ○前文及び「管理組合が留意すべき基本的事項」に、新たに、<u>コミュニティ形成について位置付け</u> (2)外部専門家を活用する場合の留意事項を明記 ○「基本的方向」「管理組合が留意すべき基本的事項」に、外部専門家の活用及びその場合の留意事項を記載	(1)選択肢を広げるもの ○外部の専門家の活用 ○議決権割合 (2)規定の明確化による適正な管理 ○コミュニティ条項等の再整理 ○管理費等の滞納に対する措置 (3)社会情勢を踏まえた改正 ○暴力団等の排除規定 ○災害時の管理組合の意思決定 ○管理状況などの情報開示 (4)その他所要の規定の改正				
その他特記事項	・「マンション標準管理規約」の改正においては、「単棟型」、「団地型」、「複合用途型」の全てで、上記内容が改正された。				

3) 区:「江東区マンション等の建設に関する条例」等 一部改正

施行時期	平成 30 年 10 月（平成 30 年 3 月改正）
目的・背景	・世帯用住戸を 151 戸以上含むマンション及びワンルームマンションの建設において、多様な世代・世帯が交流できるマンションと近隣地域を含めた良好な住環境の形成を推進する。
改正点の概要	・主な改正内容は以下のとおり。 ①生活利便施設又は地域貢献施設の設置 ②緊急車両等を停留させるための自動車駐車場の設置 ③障害者用自動車駐車場の設置 ④90 m²以上の住戸を世帯用住戸数の 10%以上設置 ⑤25 m²以上 40 m²未満の住戸を世帯用住戸数の 20%以上設置 ⑥バリアフリー住戸の設置
その他特記事項	・生活利便施設又は地域貢献施設については、住戸専用延べ面積の 1%以上の整備を求める。

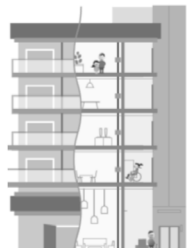
4) 都:「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」施行

施行時期	平成 31 年 3 月（一部、令和 2 年 4 月 施行）
目的・背景	・建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」が進行しており、ひとたび管理不全に陥れば周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがある。
制度の概要	■ 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 ・都、管理組合や区分所有者等、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の責務を明確化。 ・「要届出マンション」を規定し、管理組合による管理状況の届け出を義務化。 ・届出によって把握した管理状況に応じて助言・支援、指導等の実施。
その他特記事項	・本区では、令和 2 年より、本条例に基づき届出及び調査を実施。

5) 国:「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」
及び「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」一部改正

施行時期	令和 2 年 6 月公布 、 令和 4 年施行予定
目的・背景	・老朽化や管理組合の担い手不足が顕著なマンションが急増する見込み。 ・地方公共団体の役割を強化し、管理の適正化を図ることにより、維持修繕が困難で、建替え等を行う必要があるマンションの再生の円滑化が喫緊の課題に。
改正点の概要	法律の概要 マンション管理の適正化の推進 国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】 国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定 地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】 地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県） ○マンション管理適正化推進計画制度 …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意） ○管理計画認定制度 …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定 ○管理適正化のための指導・助言等 …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等 マンションの再生の円滑化の推進 除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加 ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等 ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に ・建替時の容積率特例 ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等 ・建替時の容積率特例 団地における敷地分割制度の創設【公布後2年以内施行】 上記①等の変除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設  ・マンション管理の適正化に関する指針の改正: 国による基本方針の策定、市区による<u>マンション管理適正化の推進</u>(マンション管理適正化計画の策定、管理組合に対する助言・指導の実施、個々のマンションの管理計画を認定)。 ・マンション建替え等の円滑化に関する法律の改正: 除却の必要性に係る<u>認定対象の拡充</u>、団地における<u>敷地分割制度の創設</u>(要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の 4/5 以上の同意により、マンション敷地の分割が可能)。
その他特記事項	・令和 3 年 9 月 28 日、国土交通省にて、「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が策定、公表。この方針では、マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項や目標の設定、基本的な指針などが示されている。 ・「管理の適正化のため管理組合に指導・助言等を実施」する目安として、4 つの基準(管理組合の運営、管理規約、管理組合の経理、長期修繕計画の作成及び見直し等)が示されている。 ・マンション標準管理規約の改正についても検討されており、新型コロナウイルス感染症の拡大を背景に「IT を活用した総会・理事会」や「置き配を認める際の留意事項」などが盛り込まれている。

6) 国:「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律」一部改正

施行時期	令和3年5月公布、令和4年施行予定
目的・背景	・現在、我が国の住宅市場は量的には充足している一方で、耐震性、省エネルギー性能が十分でない住宅ストックが多く存在。こうした住宅について、建替えやリフォームにより質を向上させるとともに、適切に維持保全し、将来世代が受け継ぐことのできるストックとして有効活用していくことは、住居取得に係る負担の軽減や地球環境への負荷を低減させる観点から重要。 ・このため、長期優良住宅の認定促進等による住宅の質の向上に加え、既存住宅を安心して購入できる環境を更に整備し、既存住宅流通市場を活性化させることが必要。
改正点の概要	(1)長期優良住宅の普及促進等 ①共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入) ②良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度を創設 ③認定手続の合理化(住宅性能評価を行う民間機関が住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施) ④頻発する豪雨災害等への対応(認定基準に災害リスクに配慮する基準を追加) (2)既存住宅に係る紛争処理機能の強化等 ①住宅紛争処理制度の拡充(リフォーム、既存住宅売買等に関する瑕疵保険に加入した住宅に係る紛争を住宅紛争処理の対象に追加。住宅紛争処理に時効の完成猶予効を付与。) ②住宅紛争処理支援センターの機能強化(住宅紛争処理支援センターによる住宅の瑕疵情報の収集・分析と活用) 【長期優良住宅の認定基準】  ※現行制度の優遇措置 ・税制、融資の優遇 ・補助制度の適用 <1>住宅の長寿命化のために必要な条件 ・劣化対策、耐震性 維持管理・更新容易性等 <2>社会的資産として求められる要件 ・高水準の省エネルギー性能 ・基礎的なバリアフリー性能 (共同住宅のみ) <3>長く使っていくために必要な要件 ・維持保全計画の提出 <4>その他必要とされる要件 ・住環境への配慮 ・災害への配慮(新設) ・住戸面積 【住宅のトラブル等に関する電話相談件数】 リフォーム 2,279件(H22) $\Rightarrow$ 約3.6倍 8,238件(R1) 既存住宅売買 682件(H26) $\Rightarrow$ 約1.4倍 970件(R1) ※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル」で受け付けた相談件数
その他特記事項	・同法の成立、公布を受け、長期優良住宅認定制度において、新たに創設される災害配慮基準等の新基準の他、共同住宅における認定促進や脱炭素社会に向けた省エネ対策の強化に係る認定基準の見直し等について議論することを目的とし、有識者等による「長期優良住宅認定基準の見直しに関する検討会」を設置し、協議が進められている。

(3) 全国の先進事例

マンションの適正管理の促進や管理組合の機能不全(管理不全)は以前から重要課題とされてきた事項である。そして近年では、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が公布され、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が強調されるなど、マンション管理への地方公共団体による関与・支援がより重視されている。

しかし、マンションは私有財産であること、管理不全に明確な定義がないことから、地方公共団体によるマンションへの支援は、支援を希望する組合等への限定的なものにとどまっているのが現状である。

そこで本項では、「地方公共団体による管理組合への能動的な支援」や「管理組合の責務(すなわち、管理不全の基準となる考え方)の提示」に関する、次の事例を収集、整理する。

- ① 地方公共団体がマンション(管理組合等)に対して能動的な支援を行う例
- ② 条例で管理組合等の責務を例示する例

①地方公共団体がマンション(管理組合等)に対して能動的な支援を行う例

○管理組合が適正に機能せず、支援の必要性の高いマンションを定義し、類型・管理し、該当するマンションに対して、行政による能動的な支援を展開する例は次のとおりである。

年次	自治体	概要
H23～	京都市	・管理状況、建物劣化状況からマンションの <u>管理水準を類型化</u> 。(4類型) ・「要支援マンション」に対し、市が <u>能動的な支援</u> を展開。
H26～28	埼玉県	・管理状況、建物劣化状況からマンションの <u>管理水準を類型化</u> 。(3類型) ・「要支援マンション」に対し、県が <u>能動的な支援</u> を展開。
H30～	神戸市	・建物劣化状況から「 <u>要支援マンション</u> 」を抽出。(適否の2類型) ・「要支援マンション」に対し、市が「 <u>働きかけ型支援</u> 」を行う旨を公表。

1) 京都市の例「高経年マンション実態調査」及び「高経年マンション専門家派遣事業」

取組時期	平成 22 年度～																					
事業等の公表	https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000146545.html																					
目的・背景等	高経年マンション実態調査(H23):「高経年マンション」(建築後 30 年以上)の実態の把握と分析を行うことで、分譲マンション管理支援施策の効果的な実施と新たな施策の検討に資することを目的とする。 高経年マンション専門家派遣事業(H22～):高経年マンション実態調査において把握された要支援マンションに対し、継続的な管理状況及び建物状況の把握を行うとともに、状況に応じた市からの能動的な支援を行うことを目的とする。																					
取組の概要	高経年マンション実態調査(H23) <table><tr><th>グループ名</th><th>分類の概要</th><th>マンション数</th></tr><tr><td>第1グループ</td><td>・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 ・管理運営に関する10項目 (該当0) (該当0) (該当0)</td><td>45</td></tr><tr><td>第2グループ</td><td>・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 又は、 ・管理項目に関する10項目 (該当0) (該当1) (該当1以上)</td><td>234 (要支援予備マンション ※17を含む。)</td></tr><tr><td>第3グループ</td><td>・住宅マスタープランで定義した4項目 又は、 ・建物の劣化に関する7項目 (該当1以上) (該当2～3)</td><td>34</td></tr><tr><td>第4グループ</td><td>・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 (問わず) (該当4以上)</td><td>13</td></tr><tr><td>その他</td><td>・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 (未回答) (該当0～1)</td><td>337</td></tr><tr><td colspan="2">(合 計)</td><td>663</td></tr></table> ※ 要支援予備マンションは、調査票の回答をもとに、管理組合の運営面で複数の課題があると認められるマンションを抽出した。 ・築 30 年以上の高経年マンションに対し、調査票の郵送及び現地訪問による管理状況実態調査を実施。 ・調査結果を基に対象マンションをグループ化し、<u>管理組合が機能していないと考えられる要支援マンション及び要支援予備マンション</u>を抽出。 高経年マンション専門家派遣事業(H22～) ・実態調査により把握された要支援・要支援予備マンションを対象に、専門家(マンション管理士、建築士、司法書士等)がヒアリング・外観調査により各マンションの現状を把握し、課題を抽出・明確化。 ・要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に、<u>専門家を派遣し、管理組合運営の適正化に向けた支援を実施</u>。 ・要支援マンションの中でも特に問題を抱える管理組合を対象に、<u>外部役員として専門家を派遣し</u>、管理組合の運営に関する実務を担いながら、区分所有者が主体的に判断し、<u>管理組合を運営できるよう指導</u>。	グループ名	分類の概要	マンション数	第1グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 ・管理運営に関する10項目 (該当0) (該当0) (該当0)	45	第2グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 又は、 ・管理項目に関する10項目 (該当0) (該当1) (該当1以上)	234 (要支援予備マンション ※17を含む。)	第3グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 又は、 ・建物の劣化に関する7項目 (該当1以上) (該当2～3)	34	第4グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 (問わず) (該当4以上)	13	その他	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 (未回答) (該当0～1)	337	(合 計)		663
グループ名	分類の概要	マンション数																				
第1グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 ・管理運営に関する10項目 (該当0) (該当0) (該当0)	45																				
第2グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 又は、 ・管理項目に関する10項目 (該当0) (該当1) (該当1以上)	234 (要支援予備マンション ※17を含む。)																				
第3グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 又は、 ・建物の劣化に関する7項目 (該当1以上) (該当2～3)	34																				
第4グループ	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 (問わず) (該当4以上)	13																				
その他	・住宅マスタープランで定義した4項目 ・建物の劣化に関する7項目 (未回答) (該当0～1)	337																				
(合 計)		663																				

2) 埼玉県の場合「平成 26～28 年度埼玉県老朽化マンション管理適正化支援先導事業」

取組時期	平成 26 年度～28 年度
公表	https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/roukyuukamansiontekiseika.html
目的・背景等	・不良な住宅ストックを防止し、良好な住環境を整備するため、老朽化したマンションの管理の適正化を促進。管理の適正化を図る成功事例を創り上げ、他市町村へ普及を図る。
取組の概要	・公募により選定した市と連携し、アンケート調査票及び現地調査により、建築後 30 年を経過して老朽化したマンションの実態を把握。調査結果に基づき 4 グループに分類。 ・老朽化したマンションのうち、特に支援が必要と判断されるマンションを対象に、課題解決に適した専門家(埼玉県分譲マンションアドバイザー)を派遣し、組合運営の改善に取り組む。

3) 神戸市の例「高経年マンション抽出実態調査」

取組時期	平成 30 年度
公表	https://www.city.kobe.lg.jp/a01110/kurashi/sumai/jutaku/information/mansionkanri.html
目的・背景等	・神戸市はマンション戸数が政令市の中で3番目に多く、その3割が築35年以上（H31.4 時点）。管理不全の可能性が高いマンションが出現し、地域の住環境への悪影響を与えている様子がうかがわれている。
取組の概要	高経年マンション抽出実態調査（平成30年度） 1 次調査 管理組合(約3,500組合)を対象に、自主管理・委託管理の別や民泊への対応状況、管理状況についてアンケートを実施 → 回答あり 約1,000件（回答率29%） ・自主管理 14% ・委託管理導入 86% ・民泊対応済 94% ・管理に課題のありそうな回答 11件 抽出 アンケート回答なし + すまいるネット（相談窓口）の利用履歴なし 2 次調査 築35年以上のマンションを対象（98件）に外観調査を実施 3次調査 築45年を超えるマンションを中心に383件（うち41件は2次調査の再調査）の外観調査を実施 → 管理不全の可能性の高いマンション（＝要支援マンション） 17件確認 ↑ 働きかけ型支援 を行っていく ・管理組合(約 3,500 組合)を対象に、自主管理・委託管理の別や民泊への対応状況、管理状況についてアンケートを実施。 ・アンケート回答がなく、相談窓口の利用履歴がないマンションを抽出し、築 35 年以上のマンションを対象に外観調査を実施。 ・築 45 年を超えるマンションを中心に 383 件(うち 41 件は 2 次調査の再調査)の外観調査を実施。 ・管理不全の可能性が高いマンション(＝要支援マンション)を抽出し、<u>働きかけ型支援</u>(出前講座、専門家派遣等)の実施。

②条例で管理組合等の責務を例示する例

○「管理不全」や「要支援」に関する明確な定義がない中、豊島区(H25)、墨田区(H29)、板橋区(H30)が独自の義務規定を定めるほか、東京都では、管理不全等に準ずる考え方として、「適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項」の5点を明確にし、条例として定めている。

○下記の条例では、対象となるマンション管理組合等に対し、管理状況の届出を義務化している。

年次	自治体	概要
H25.7	豊島区	■「豊島区マンション管理推進条例」の施行。 ・管理規約の設置、管理規約の制定等について、義務規定と努力義務規定を明示。 ・全国で初めて管理状況の届出を義務化した条例 ・管理組合等は5年ごとに届出を再提出
H29.4	墨田区	■「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」の施行。 ・マンションの適正管理について義務規定と努力義務規定を明示。 ・上記豊島区条例との相違点として、理事会の開催を義務事項としている。
H30.7	板橋区	■「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」の施行。 ・マンションの適正管理、危機管理、コミュニティの形成について義務規定と努力義務規定を明示。
H31.3	東京都	■「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」の施行。 ・<u>「適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項」</u>として、管理者の設置、管理規約の制定等の5点を示している。

1)「豊島区マンション管理推進条例」施行

施行時期	H25.7 施行(H24.12 公布)
目的・背景	・豊島区では、マンションは区民の7割が居住する主要な居住形態。 ・分譲マンションの管理について、区、管理組合、居住者、専門家等がそれぞれ取り組む事項について示し、合意形成の円滑化、居住者同士および地域とのコミュニティ形成・活性化を図ることにより、マンションの良好な管理を推進する。
条例の概要	 ・区分所有者等の責務が明記され、マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定が定められている。 ・これらマンションを管理する上で必要な事項について、「<u>マンション管理状況届出書</u>」によって届け出る制度を義務化。未届や条例不適合のマンションに対しては、<u>区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告を実施。</u>
その他特記事項	・全国で初めて、管理状況などの届出を義務化した条例。 ・基本的に区内の全ての分譲マンションを対象としているが、「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」における管理状況届出制度の対象マンションは、豊島区条例における届出の対象外となっている。 ・管理状況の届出を義務化している条例では唯一、届出事項に変更がない場合であっても5年毎の情報更新(届出書の再提出)が定められている。

2)「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」施行

施行時期	H29.4 施行								
目的・背景	・区内の分譲マンションの管理に関して必要な事項を定めることにより、管理組合の合意形成の円滑化及び地域コミュニティの形成を促進するとともに、良好で継続的な住環境の維持促進を図り、もって区民の財産及び安全で安心な居住環境並びに良好な市街地環境の保護に寄与することを目的とする。								
条例の概要	墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（2016(平成28年12月制定、2017(平成29)年4月施行） 豊島区に続き、管理状況などの届出を義務化した条例を制定 ○条例制定の背景・目的 分譲マンションの課題 ・管理規約・総会議事録がない ・設計図面・長期修繕計画がない ・区分所有者の名簿がない ・修繕積立金がない ・大規模修繕工事を実施したことがない マンションが管理不能・スラム状態になる 管理に必要な事項を条例で示すことにより ⇒管理組合の合意形成の円滑化 ⇒居住者間等及び地域とのコミュニティ形成の推進 ⇒良好で継続的な住環境の維持促進 区民の財産及び安全で安心な住環境並びに良好な市街地環境の保護 ○条例の主な内容 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記 2 マンション管理について義務規定と努力義務規定を明記 マンションの適正管理に関する義務規定 ・管理規約等の作成と保管 ・総会等議事録の作成と保管 ・長期修繕計画の作成 ・区分所有者・居住者等の名簿の作成と保管 ・設計図書等の保管 ・法定点検、設備点検・清掃の実施 実効性の確保 ■マンションの管理状況の届出を義務化 (区内の全てのマンション（3階以上・6戸以上）) ■未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。 ○条例の施行状況 <table><tr><td></td><td>分譲マンション数</td><td>報告マンション数</td><td>報告率</td></tr><tr><td>H30.3.9 時点</td><td>1,023</td><td>416</td><td>40.7%</td></tr></table>		分譲マンション数	報告マンション数	報告率	H30.3.9 時点	1,023	416	40.7%
	分譲マンション数	報告マンション数	報告率						
H30.3.9 時点	1,023	416	40.7%						
	・区、区分所有者、居住者・使用者、管理業者等がそれぞれ取り組むべき義務事項及び努力義務事項を明記。 ・適正な管理に関する義務事項及び努力義務事項について、届出を義務化。 ・未届や条例不適合の場合は助言や支援を行うとともに、状況に応じて指導勧告の上、マンション名を公表。								
その他特記事項	・条例の対象となるのは地上 3 階以上、6 戸以上のマンションとなっているが、届出書に記載する一部の事項(管理用施設の維持管理等)は、「墨田区集合住宅条例」に基づいての項目であり、H20.7 以降に建てられた 10 戸以上のマンションのみが対象となっている。								

3) 「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」施行

施行時期	H30.7 施行(H29.12 公布)
目的・背景	・区内のマンションの管理等に関し必要な事項を定めることにより、マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティ形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進することを目的とする。
条例の概要	板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例（2017(平成29)年12月制定、2018(平成30)年7月施行） ○条例制定の背景・目的 ・板橋区を代表する団地である高島平団地の入居が開始された1972年（昭和47年）頃から建築数が増加 ・板橋区の住宅の総数268,180戸のうち、分譲マンションは、61,970戸 ⇒今や分譲マンションは区民の住まいの形態として大きな柱となっている。 ⇒一方で、多くの分譲マンションにおいて老朽化が進んできており、建物の修繕資金の不足や管理不全などの問題が生ずることが懸念されている。 管理に必要な事項を条例で示すことにより ⇒マンションの適切な維持管理 ⇒居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進 ○条例の主な内容 1 区長、区分所有者、管理者、管理業者、分譲事業者等、マンション管理士等、宅地建物取引業者、居住者等の責務を明記 2 マンションの適正管理、危機管理、コミュニティの形成について、義務規定と努力義務規定を明記 マンションの適正管理に関する所有者等への義務規定 ・区分所有者全員でマンションを適切に維持管理（管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置く） ・管理規約等の設定及び取扱い ・議事録の作成及び適正な取扱い ・設計図書等の適正な保管 ・法定点検、設備点検、清掃等の適切な実施 ・長期修繕計画の作成 ・名簿の作成及び保管 実効性の確保 ■マンションの管理状況の届出を義務化（区内の全てのマンション） ■未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名称及び所在地を公表。 安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進

4) 「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

※前掲と同様のため、掲載を省略。

