

マンション適正管理促進事業について

1 背景

現在、分譲マンション（以下「マンション」という。）は建物の老朽化と居住者の高齢化の「2つの老い」が進行している。今後、管理組合の機能低下等によって、管理不全に陥る可能性があり、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがある。

そこで、都は、行政が積極的に関わり、管理不全の予防・改善に向けた管理組合の機能強化を図るため、平成31年3月に「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」を制定した。

2 都条例の主な内容

(1) 管理組合による管理状況の届出（令和2年4月届出開始）

昭和58年の区分所有法改正以前に新築された6戸以上のマンション（要届出マンション）は、5年ごとに管理状況の届出が義務となる。

また、要届出マンション以外のマンションは、届出は任意だが、管理不全の兆候があると思われる場合は届出が必要となる。

※管理不全の兆候とは、管理組合が機能せず、将来的に管理不全に陥る恐れのある状態

【管理状況に関する届出事項】

- ① 管理組合の有無
- ② 管理者等の有無
- ③ 管理規約の有無及びその最終改正年
- ④ 年1回以上の総会開催の有無及び総会の議事録の有無
- ⑤ 管理費の有無
- ⑥ 修繕積立金の有無及び修繕積立金の1㎡当たりの月額
- ⑦ 大規模修繕の計画的な実施の有無及びその直近の実施年
- ⑧ その他、マンションの適正な管理の促進及び社会的機能の向上に資する取組に関するもの

→ ①～⑦は届出の必須事項で、1つ以上「無」の場合、管理不全の兆候があるマンションとして、調査の対象となる。

(2) 管理状況に応じた助言・支援等の実施

届出により把握した管理状況に応じて、必要な助言やマンションの適正な管理の推進に必要な支援を実施する。

また、届出がない場合や助言、支援等では管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合は、指導又は勧告を実施し、管理不全の予防・改善及び適正な管理を促進する。

3 各区の主な役割

「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例」に基づき、各区では、以下の事務を実施する。

- (1) 届出の受理や未届出マンションへの届出の督促
- (2) 届出内容の審査や受理通知書等の発送
- (3) 管理不全の兆候があるマンションへの報告聴取又は調査・助言
- (4) 助言によっても管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合の指導又は勧告

4 事業を促進するための本区の実施

- (1) 東京都マンション管理士会と連携した管理不全の兆候があるマンションに対する調査や助言、支援等
- (2) 区報、ホームページ、管理組合へのダイレクトメール等による制度周知
- (3) 届出に伴うマンション管理組合の現状把握による効果的な施策の検討

5 今後の予定

令和2年 3月	都から要届出マンションへ通知書発送
令和2年 4月	届出開始（9月末届出提出締切）
令和2年10月	未届出マンションへ督促状を発送

※届出内容を確認した上で、適宜、管理不全の兆候があるマンションに調査・助言等を実施