

マンションの適正な管理の
推進等に関する調査

結果報告書

令和2年10月

総務省 関東管区行政評価局

前 書 き

平成 27 年国勢調査によると、全国の一般世帯約 5,333 万世帯のうち、いわゆる「分譲マンション」（以下「マンション」という。）に住んでいる世帯は約 528 万世帯と約 1 割を占めている。また、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）でマンションに住んでいる世帯は約 276 万世帯で、全国のマンション居住世帯の約 52.2%、東京圏の一般世帯 1,623 万世帯の 17.0%となっている。このように、マンションは、国民の主要な住居形態として定着しており、特に東京圏では、この傾向が顕著である。

国土交通省の「住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第 2 期）」の「最終取りまとめ」（令和元年 8 月）によると、築 40 年以上経過したマンションは、平成 30 年末時点で 81.4 万戸あり、10 年後には約 2.4 倍の 197.8 万戸、20 年後には約 4.5 倍の 366.8 万戸へと急増するとされている。また、同省の「平成 30 年度マンション総合調査」（平成 31 年 4 月 26 日公表、調査期間：30 年 11 月～12 月。有効回答 1,688 マンション管理組合）によると、世帯主の年齢階層別・マンションの完成年次別の分布で、「完成年次が古いマンションほど 70 歳代以上の割合が高くなっており、昭和 54 年以前のマンションにおける 70 歳代以上の割合は 47.2%」とされている。これらから、今後、建築年が古く（建築後の経過年数の長い、いわゆる「高経年マンション」（注）、居住者も高齢者の占める割合の高いマンションの増加が見込まれる。このようなマンションについて、居住者の減少、役員の担い手不足等によって、管理組合の機能が低下し、管理費の滞納や修繕費積立金の不足等も加わり、適切に管理されない、いわゆる「管理不全」に陥る可能性が指摘されている。ひとたび「管理不全」が深刻化すれば、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を及ぼすおそれがある。

（注）「高経年マンション」について、築年数等による明確な定義はなく、国土交通省の下記「社会資本整備審議会 住宅宅地分科会マンション政策小委員会」の「とりまとめ」は、「建設後相当の期間が経過したマンションをいう。」と説明している。

マンションの管理について、国土交通省は、「マンションの管理の適正化に関する指針」（平成 13 年国土交通省告示第 1288 号、最終改正：28 年 3 月）、「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」（20 年 6 月策定）、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（23 年 4 月策定）、「外部専門家の活用ガイドライン」（29 年 6 月、上記指針の改正に対応）を示すなどして、管理組合によるマンション管理の適正化の推進施策を講じてきた。

さらに、令和元年 9 月 12 日、国土交通省は、宅地、住宅に関する重要事項の調査審議等を担当する社会資本整備審議会住宅宅地分科会に「マンション政策小委員会」を設置し、「マン

ションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方」を検討した。令和2年2月17日の「とりまとめ」は、地方公共団体の役割として、「区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、特に管理が適正に行われていないマンションに対しては、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行うなど能動的に関与していくことが必要である。」と示し、さらに、国の役割として、「国は、管理が適正に行われていないマンションに対する地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把握や管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うべきである。」と示している。その後、令和2年6月16日、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）が改正され、地方公共団体がマンションの管理組合に対して、管理の適正化を図るために必要な助言及び指導ができる旨の規定などが新設された。

一方、東京都は、「マンションの適正管理促進に関する検討会」（平成30年3月29日）を開催し、その検討結果も受けて、「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」（平成31年東京都条例第30号）を制定した（平成31年3月29日施行。第15条から第18条までの規定は、平成32年（令和2年）4月1日施行）。同条例には、管理組合による管理状況の届出制度が創設され（第15条）、都は管理状況に応じて助言、指導等を行うことができる（第18条）とされている。上記「最終とりまとめ」によると、東京都以外にも、当局管内にマンションの管理状況の「届出制度」（運用を含む。）を設けているものが7市区ある。

この調査は、マンションの適正な管理を推進する観点から、マンション管理の実情、地方公共団体の支援の実施状況等を調査し、関係行政の取組に資するため実施するものである。

目 次

第1 調査の目的等	1
第2 調査の結果	2
1 マンション管理の実情	2
(1) マンション管理に関する法制度及びマンションの維持・管理に関する 課題等の概要	2
(2) マンションの維持・管理に係る問題の発生原因等	13
ア 当局による調査	13
イ マンション管理士が支援した事例の収集	18
2 マンションの適正な管理の推進状況	23
(1) 地方公共団体によるマンション管理の適正化への関与強化等の動き	23
(2) 東京都が導入した届出制度	30
(3) 基礎自治体が導入した届出制度	43
ア 導入した届出制度の概要	43
イ 届出状況とその活用状況	81
ウ 届出制度等に関する体制、事業費、支援策の実施状況	107
(4) マンション管理士による支援	123

図表目次

1 マンション管理の実情

(1) マンション管理に関する法制度及び発生している諸問題の概要

図表 1-(1)-①	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）	4
図表 1-(1)-②	マンションの管理の適正化に関する指針（抜粋）	4
図表 1-(1)-③	「長期修繕計画様式・計画作成ガイドライン」の概要	8
図表 1-(1)-④	「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要	9
図表 1-(1)-⑤	「外部専門家の活用ガイドライン」の概要	9
図表 1-(1)-⑥	築後 30、40、50 年超の分譲マンション数	10
図表 1-(1)-⑦	世帯主の年齢	11
図表 1-(1)-⑧	マンション総合調査の結果の概要	12

(2) マンションの維持・管理に係る問題の発生原因等

ア 当局調査

図表 1-(2)-ア-①	当局が調査した 7 マンションの概要	14
図表 1-(2)-ア-②	当局が調査した 7 マンションにおいて発生した問題及び問題が生じた原因並びに問題及び問題が生じた原因の類型	14
図表 1-(2)-ア-③	当局が調査した 7 マンションにおいて発生した問題と「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ」で「管理不全の兆候がある」と示されている事項との関係	17

イ マンション管理士が支援した事例の収集

図表 1-(2)-イ-①	マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集作成の請負業務の内容	20
図表 1-(2)-イ-②	マンション管理士が支援した 75 マンションで発生した問題	20
図表 1-(2)-イ-③	マンション管理士が支援した 75 マンションで発生した問題が生じた原因	21
図表 1-(2)-イ-④	建物や施設の修繕に関連する問題が生じた原因	21
図表 1-(2)-イ-⑤	マンション管理士が支援した 75 マンションにおいて該当している「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ」で「管理不全の兆候がある」と示されている事項	22

2 マンションの適正な管理の推進状況

(1) 地方公共団体によるマンション管理の適正化への関与強化等の動き

図表 2-(1)-①	住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第 2 期)規約（抜粋）	25
図表 2-(1)-②	住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第 2 期)最終とり	

まとめ (抜粋)	25
図表 2-(1)-③ マンション政策小委員会の設置について (抜粋)	25
図表 2-(1)-④ 社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員 会とりまとめ (抜粋)	26
図表 2-(1)-⑤ マンションの管理の適正化に関する法律 (抜粋)	26
図表 2-(1)-⑥ マンションの適正管理促進に関する検討会設置要綱 (抜粋)	26
図表 2-(1)-⑦ 「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」 の概要	27
図表 2-(1)-⑧ 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 (抜粋)	28
図表 2-(1)-⑨ マンション管理に関する届出制度を設けている地方公共団体	29

(2) 東京都が導入した届出制度

図表 2-(2)-① 東京都における総世帯数とマンション戸数の推移	33
図表 2-(2)-② 東京都内のマンションの建築時期別マンション戸数の状況	33
図表 2-(2)-③ 東京都における築 40 年以上のマンションの推移	34
図表 2-(2)-④ 都内のマンションにおける世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯 の割合	34
図表 2-(2)-⑤ 東京都におけるマンション管理の適正化に係る組織体制の状 況	35
図表 2-(2)-⑥ 東京都におけるマンション管理の適正化に関わる組織の職員 数の推移	35
図表 2-(2)-⑦ 東京都におけるマンション管理の適正化に関する支援施策の 概要	35
図表 2-(2)-⑧ 都マンション管理条例における届出制度の届出事項	35
図表 2-(2)-⑨ 東京都がマンション管理状況届出制度を創設した理由等	37
図表 2-(2)-⑩ 届出項目設定の考え方	39
図表 2-(2)-⑪ 東京都による届出制度の周知状況	40
図表 2-(2)-⑫ 都マンション管理条例に係る区市町村との事務分担の状況	40
図表 2-(2)-⑬ 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 係る区市町村における事務の実施予定	41
図表 2-(2)-⑭ 東京都が条例を制定する以前に届出制度に係る条例を制定し ている区の条例適用状況	41

(3) 基礎自治体が導入した届出制度

ア 導入した届出制度の概要

図表 2-(3)-ア-① 調査対象市区が届出制度を導入した理由	47
図表 2-(3)-ア-② 調査対象市区における届出制度導入に対する住民の反応等	49
図表 2-(3)-ア-③ 届出制度の導入に当たって工夫等している例	50
図表 2-(3)-ア-④ 調査対象市区が導入した届出制度の「適用範囲」に関す	

	る規定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	50
図表 2-(3)-ア-⑤	調査対象市区における届出対象マンションの適用範囲の 設定理由・・・・・・・・・・・・・・・・	52
図表 2-(3)-ア-⑥	調査対象市区における届出対象マンションの把握方法・・・・・・・・	54
図表 2-(3)-ア-⑦	調査対象市区における届出事項の設定方法・・・・・・・・	55
図表 2-(3)-ア-⑧	調査対象市区における届出事項の設定状況・・・・・・・・	56
図表 2-(3)-ア-⑨	調査対象市区における届出書の様式・・・・・・・・	61
図表 2-(3)-ア-⑩	調査対象市区における届出事項の項目の工夫・・・・・・・・	65
図表 2-(3)-ア-⑪	マンションの管理に関する条例を新たに制定している地 方公共団体が導入した届出制度における区分所有者等の責 務・・・・・・・・	66
図表 2-(3)-ア-⑫	マンションの管理に関する条例を新たに制定している地 方公共団体が導入した届出制度における区分所有者等の責 務に関する規定・・・・・・・・	69
図表 2-(3)-ア-⑬	武蔵野市が導入した届出制度における「開発行為を行う 者の義務」に関する規定・・・・・・・・	77
図表 2-(3)-ア-⑭	届出制度を要綱で運用している地方公共団体が導入した 届出制度における管理組合等の責務等に関する規定・・・・・・・・	77
図表 2-(3)-ア-⑮	地方公共団体が導入した届出制度における「自治体によ る支援」に関する規定・・・・・・・・	78
図表 2-(3)-ア-⑯	地方公共団体が導入した届出制度における「自治体から の指導等」に関する規定・・・・・・・・	79

イ 届出状況とその活用状況

図表 2-(3)-イ-①	届出を要するマンションからの届出状況・・・・・・・・	84
図表 2-(3)-イ-②	届出制度を盛り込んだ条例の周知を図るため、全ての分 譲マンション管理組合等に条例・届出書等を送付するとと もに、各種の周知活動を実施している例・・・・・・・・	84
図表 2-(3)-イ-③	全ての分譲マンションに対する条例施行に係るパンフレ ットの交付及びマンション管理シンポジウムの開催の2種 の手段により届出制度の周知を実施している例・・・・・・・・	87
図表 2-(3)-イ-④	現地訪問調査で把握した全ての建築物の管理組合（管理 者）等に対して届出書等を配布し、届出制度を周知してい る例・・・・・・・・	89
図表 2-(3)-イ-⑤	登記情報から把握した全てのマンションに届出を依頼する 文書を発送して制度の周知を実施している例・・・・・・・・	90
図表 2-(3)-イ-⑥	届出制度を導入した地方公共団体における届出を義務又 は任意としたことによる効果等の状況・・・・・・・・	91
図表 2-(3)-イ-⑦	届け出していないマンションに対する条例に基づく指導等 の実施状況・・・・・・・・	91

図表 2-(3)-イ-⑧	届け出ないマンションに対し、毎年度届出を督促する文書を送付している例	92
図表 2-(3)-イ-⑨	届出制度を導入した地方公共団体の届出率の推移	93
図表 2-(3)-イ-⑩	年2回実施している分譲マンション管理セミナーの開催 通知に届出を督促する文書を同封している例	94
図表 2-(3)-イ-⑪	当局が実地調査したマンションにおける届け出していない理由等の状況	95
図表 2-(3)-イ-⑫	届出が励行されない原因等に関する地方公共団体の認識等	96
図表 2-(3)-イ-⑬	当局が調査したマンションにおいて管理組合等への接触が困難な状況や外壁等のひび割れ等がみられた事例	96
図表 2-(3)-イ-⑭	届出内容が条例でマンションに求めている責務の内容を満たしていない場合における指導等の実施状況	100
図表 2-(3)-イ-⑮	届出内容から、支援が必要な管理組合に区職員と専門家（マンション管理士等）によるチームを派遣し、管理状況に応じた支援を実施している例	101
図表 2-(3)-イ-⑯	届出書を含む様々な方法でマンションの管理状況を把握し、支援が必要と考えられるマンションに対し専門家を派遣する事業を実施している例	101
図表 2-(3)-イ-⑰	当局が調査したマンションにおいて、地方公共団体への管理状況の届出を契機に外部専門家等の派遣事業による支援を受けた例	102
図表 2-(3)-イ-⑱	東京都マンション管理士会に委託して収集した事例において、管理状況の届出を行ったことを契機に、地方公共団体が実施する外部専門家を派遣する事業による支援を受けた例	103
図表 2-(3)-イ-⑲	届出制度を導入した地方公共団体における届出内容を活用した取組以外の制度導入による効果についての認識	104
図表 2-(3)-イ-⑳	届出制度を導入した地方公共団体における今後の課題	105

ウ 届出制度等に関する体制、事業費、支援策の実施状況

図表 2-(3)-ウ-①	マンション管理の適正化に関する体制、業務内容の状況	109
図表 2-(3)-ウ-②	板橋区における届出制度導入時における職員体制、事業費の状況	110
図表 2-(3)-ウ-③	マンション管理の適正化に関する支援事業（外部専門家の派遣等に係る事業）の実施状況	111
図表 2-(3)-ウ-④	マンション管理の適正化に関する支援事業（マンション管理に関する相談等に係る事業）の実施状況	114
図表 2-(3)-ウ-⑤	マンション管理の適正化に関する支援事業（マンションの修繕等に係る助成事業）の実施状況	116
図表 2-(3)-ウ-⑥	マンション管理の適正化に関する支援事業（その他の事	

業)の実施状況	117
図表 2-(3)-ウ-⑦ 当局が調査したマンションにおいて、地方公共団体の支援事業により外部専門家等の派遣による支援を受けた例	118
図表 2-(3)-ウ-⑧ 東京都マンション管理士会に委託して収集した事例において、地方公共団体が実施した管理状況の調査が契機となり、マンション管理士がマンション管理組合を支援した例	121

(4) マンション管理による支援

図表 2-(4)-① 建物や施設の修繕に関連する問題があり、修繕工事を実現できた事例に関するマンション管理士の支援の内容、効果等の例	127
図表 2-(4)-② 建物や施設の修繕に関連する問題があり、修繕工事は実現していないものの、長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の見直し等が実現できた事例に関するマンション管理士の支援の内容、効果等の例	129
図表 2-(4)-③ 建物や施設の修繕に関連する問題のあった事例で、支援の効果が小さかったとマンション管理士が認識している事例の支援の内容、効果等の例	130
図表 2-(4)-④ 管理業者とのトラブルに対し、マンション管理士が支援した事例の例	132
図表 2-(4)-⑤ 管理費等の滞納対策をマンション管理士が支援した事例の例	133
図表 2-(4)-⑥ マンション管理士の支援により管理組合の設立又は活動が活性化した事例の例	134
図表 2-(4)-⑦ 共有部分の不正使用等が問題となっているマンションをマンション管理士が支援した事例の例	135
図表 2-(4)-⑧ 管理組合役員のなり手不足が問題となっているマンションをマンション管理士が管理組合役員への就任や、第三者管理方式の提案等で支援した事例の例	137

第1 調査の目的等

1 目的

この調査は、マンションの適正な管理を推進する観点から、マンション管理の実情、地方公共団体の支援の実施状況等を調査し、関係行政の取組に資するため実施するものである。

2 対象機関

(1) 関係調査対象機関

都県、市区町村、マンション管理組合等

3 担当部局

関東管区行政評価局

なお、本調査の実施に当たっては、東京都内のマンションで生じた管理上の問題について、マンション管理士が、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ支援した事例を、一般社団法人東京都マンション管理士会に委託し収集した。

4 調査実施期間

令和2年1月～2年10月

5 調査参画

地域総括評価官（管区局担当）

第2 調査の結果

1 マンション管理の実情

(1) マンション管理に関する法制度及びマンションの維持・管理に関する課題等の概要

調 査 結 果	説明図表番号
<p>ア マンション管理適正化法の一部改正</p> <p>平成12年12月、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とした「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号、以下「マンション管理適正化法」という。）が制定された。</p> <p>同法の制定により、「専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者」（第2条第5号）とするマンション管理士の資格の国家資格制度が創設された。</p> <p>令和2年6月、マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進を図るため、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成等を内容とした「マンション管理適正化法」の一部改正が行われた。</p> <p>今回の改正により、地方公共団体がマンションの管理組合に対して、管理の適正化を図るために必要な助言及び指導ができる旨の規定などが新設された。</p>	<p>図表1-(1)-①</p>
<p>イ マンション管理適正化指針</p> <p>同法第3条では、「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定めなければならない」（第1項）と定め、この基本的な方針において、「管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針に関する事項」（以下「マンション管理適正化指針」という。）を定めるもの（同法第2項第3号）とされている。</p> <p>また、第5条では、「管理組合は、マンション管理適正化指針の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努める」（第1項）こととされ、「マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない」（同法第2項）こととされている。</p> <p>一方、第4条第2項は、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない」とされている。</p> <p>同指針では（この指針は、平成13年度に作成されたものであり、令和2年度の法改正に基づく改正が行われたものではない。）、マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要であると定められている。</p> <p>また、マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じて、必要な情報提供等を行う</p>	<p>図表1-(1)-②</p>

<p>よう、支援体制を整備・強化することが必要であるとされている。</p>	
<p>ウ 国土交通省のマンションの管理の適正化の推進施策</p> <p>国土交通省は、これまで、マンション管理適正化指針のほか、「長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン」(20年6月策定)、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」(23年4月策定)、「外部専門家の活用ガイドライン」(29年6月策定、マンション管理適正化指針の改正に対応)を示すなどして、マンションの管理の適正化を推進するため様々な施策を講じている。</p>	<p>図表 1-(1)-③～⑤</p>
<p>エ マンションの維持・管理に関する課題等</p> <p>国土交通省の「住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)」の「最終取りまとめ」(令和元年8月)(以下「第2期最終とりまとめ」という。)によると、築40年以上経過したマンションは、平成30年末時点で81.4万戸あり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸へと急増するとされている。</p>	<p>図表 1-(1)-⑥</p>
<p>また、平成31年4月、同省が公表した「平成30年度マンション総合調査」※によると、世帯主が70歳以上の割合は22.2%と5年前の調査より3.3ポイント高く、昭和54年以前のマンションにおける70歳以上の割合は47.2%と、完成年次が古いマンションほど70歳以上の割合が高くなっている(いわゆる「マンションの二つの古い」)。</p>	<p>図表 1-(1)-⑦</p>
<p>これらから、今後、築年数が古く(建築後の経過年数の高い、いわゆる「高経年マンション」)、居住者も高齢者の占める割合の高いマンションの増加が見込まれる。同調査によると、①管理者を選任していない管理組合が1.2%(管理組合法人でない組合1,406のうち17管理組合)、②長期修繕計画を作成していない管理組合が7.0%(1,688管理組合のうち119管理組合)、③管理費・修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸があるマンションは24.8%であり、完成年次別では、築年数が古いマンションの方が割合が高くなる傾向である。</p> <p>※ 平成31年4月26日公表、調査期間：30年11月～12月。有効回答1,688管理組合、5年毎に調査</p>	<p>図表 1-(1)-⑧</p>

図表 1-(1)-① マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

<p>(定義)</p> <p>第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。</p> <p>(略)</p> <p>五 マンション管理士 第三十条第一項の登録を受け、マンション管理士の名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務（他の法律においてその業務を行うことが制限されているものを除く。）とする者をいう。</p> <p>(基本方針)</p> <p>第三条 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（以下「基本方針」という。）を定めなければならない。</p> <p>2 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。</p> <p>(略)</p> <p>三 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する基本的な指針（以下「マンション管理適正化指針」という。）に関する事項</p> <p>(略)</p> <p>(国及び地方公共団体の責務)</p> <p>第四条 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るため、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>2 国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>(管理組合等の努力)</p> <p>第五条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。</p> <p>2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。</p> <p>(助言、指導等)</p> <p>第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。</p> <p>2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。</p>
--

図表 1-(1)-② マンションの管理の適正化に関する指針（抜粋）

<p style="text-align: center;">マンションの管理の適正化に関する指針</p> <p style="text-align: right;">（最終改正平成28年3月14日）</p> <p>我が国におけるマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、職住近接という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価、マンションの建設・購入に対する融資制度や税制の整備を背景に、都市部を中心に持家として定着し、重要な居住形態となっている。</p> <p>その一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、各区分所有者等の共同生活に</p>
--

対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有している。

特に、今後、建築後相当の年数を経たマンションが、急激に増大していくものと見込まれることから、これらに対して適切な修繕がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境や都市環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

このような状況の中で、我が国における国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するためには、管理組合によるマンションの適正な管理が行われることが重要である。

この指針は、このような認識の下に、管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、必要な事項を定めるものである。

また、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものであり、管理組合においても、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが望ましい。

一 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、今や我が国における重要な居住形態となり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところである。

このようなマンションの重要性にかんがみ、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とするべきである。

- 1 マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要である。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要がある。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要がある。
- 2 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要がある。
- 3 マンションの管理は、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要である。
- 4 さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられるが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要である。
- 5 マンションの管理の適正化を推進するため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、その役割に応じ、必要な情報提供等を行うよう、支援体制を整備・強化することが必要である。

二 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

1 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものである。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要がある。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関である。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要がある。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

2 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要である。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要である。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要である。

3 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要である。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが望ましい。

4 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要である。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要がある。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要がある。

5 長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要である。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要である。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要がある。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要である。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要である。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるように配慮することが望ましい。

なお、建築後相当の年数を経たマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望ましい。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進めることが必要である。

6 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がある

が、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合には、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要である。

7 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要である。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えない。

8 その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要である。

また、複合用途型マンションにあっては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要である。

三 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項等

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意する必要がある。

また、マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要がある。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要がある。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要である。

四 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

（略）

五 マンション管理士制度の普及と活用について

マンションの管理は、専門的な知識を要する事項が多いため、国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターは、マンション管理士制度が早期に定着し、広く利用されることとなるよう、その普及のために必要な啓発を行い、マンション管理士に関する情報提供に努める必要がある。

なお、管理組合の管理者等は、マンションの管理の適正化を図るため、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の知見の活用を考慮することが重要である。

六 国、地方公共団体及びマンション管理適正化推進センターの支援

マンションの管理の適正化を推進するためには、「マンション標準管理規約」をはじめ必要な情報・資料の提供、技術的支援等が不可欠である。

このため、国及び地方公共団体は、必要に応じ、マンションの実態の調査及び把握に努め、マンションに関する情報・資料の提供について、その充実を図るとともに、特に、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等の関係者が相互に連携をとり、管理組合の管理者等の相談に応じられるネットワークの整備が重要である。

さらに、地方公共団体は、マンション管理士等専門的知識を有する者や経験豊かで地元の实情に精

通し、マンションの区分所有者等から信頼される者等の協力を得て、マンションに係る相談体制の充実を図るよう努める必要がある。

マンション管理適正化推進センターにおいては、関係機関及び関係団体との連携を密にし、管理組合の管理者等に対する積極的な情報・資料の提供を行う等、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する必要がある。

(注) 下線は、当局が付した。

図表 1-(1)-③ 「長期修繕計画様式・計画作成ガイドライン」の概要

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン

長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドライン(平成20年6月)

<ポイント>

- ①管理組合が長期修繕計画について理解し、比較検討を容易にするため、作成者ごとに異なっていた様式について「**標準的な様式**」を策定した。
- ②長期修繕計画に設定する推定修繕工事項目の漏れによる修繕積立金の不足を防ぐため、**標準的な「推定修繕工事項目」(大項目(4)中項目(19)、小項目(50))**を示した。
- ③修繕積立金の額の将来的な引き上げ額の幅を少なくするため、「**均等積立方式**」により**修繕積立金の額を算出**することとした。

推定修繕工事項目(大項目、中項目)

大項目	中項目
I 仮設	1 仮設工事
II 建物	2 屋根防水
	3 床防水
	4 外壁塗装等
	5 鉄部塗装等
	6 建具・金物等
	7 共用内部
	III 設備
9 排水設備	
10 ガス設備	
11 空調・換気設備等	
12 電灯設備等	
13 情報・通信設備	
14 消防用設備	
15 昇降機設備	
16 立体駐車場設備	
IV 外構・その他	
	18 調査・診断、設計、工事監理等費用
	19 長期修繕計画作成費用

(注) 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 第1回マンション政策小委員会の資料から抜粋した。

図表 1-(1)-④ 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の概要

マンションの修繕積立金に関するガイドライン

マンションの修繕積立金に関するガイドライン(平成23年4月)

主として新築マンションの購入予定者向けに、修繕積立金に関する基本的な知識や、修繕積立金の額の目安を示した。

1 修繕積立金の額の目安

$$Y = A \times X + (B)$$

Y: 購入予定のマンションの修繕積立金の額の目安
 A: 専有床面積当たりの修繕積立金の額(下表)
 X: 購入予定のマンションの専有床面積(m²)
 (B: 機械式駐車場がある場合の加算額)

○専有床面積当たりの修繕積立金の額(A)

建物の階数/建築延床面積	平均値	事例の3分の2が包含される幅	
【15階未満】	5,000㎡未満	218円/㎡・月	165円～250円/㎡・月
	5,000～10,000㎡	202円/㎡・月	140円～265円/㎡・月
	10,000㎡以上	178円/㎡・月	135円～220円/㎡・月
【20階以上】	206円/㎡・月	170円～245円/㎡・月	

2 修繕積立金の積立方法

○修繕積立金の積立方法には、「均等積立方式」と段階増額積立方式がある。

○「段階増額積立方式」は、計画どおりに増額しようとしても合意形成ができない事例もあり、将来にわたり安定的な修繕積立金の積立を確保する観点からは、「均等積立方式」が望ましい。

○新築マンションの場合、「段階増額積立方式」を採用している場合がほとんどであり、分譲事業者は、将来の増額計画も含め、積立方法の内容について購入予定者に説明することが重要。

【均等積立方式】

【段階増額積立方式】
※修繕積立金を併用した場合

(注) 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 第1回マンション政策小委員会の資料から抜粋した。

図表 1-(1)-⑤ 「外部専門家の活用ガイドライン」の概要

外部専門家活用ガイドラインの策定(H29.6)

本ガイドラインは、住宅政策上の重要な課題となる管理不全になることが懸念されるマンションを典型的なケースとして念頭に置き、外部専門家を管理組合の理事長として活用する場合の留意事項等を示すもの。今後、外部専門家の活用状況も参考にガイドラインの改定等を検討予定。

念頭に置いているマンションの例

- 東京都、築35年、総戸数40戸(単棟型)もともと自己居住中心であった住居専用のマンション
- 不在住戸(賃貸化・空き家化)の割合が約50%
60歳以上区分所有者が約40%
- 管理運営上の課題:
- 役員のなり手不足(日常的に連絡調整等の業務がある理事長のなり手がなく、月例の理事会に出席する一般理事・監事のなり手はある等)
- 管理費・修繕積立金の値上げが必要、滞納が増加
- 長期修繕計画がなく、計画修繕が行われていない
- 管理方式: 管理事務は管理業者に全面委託

外部専門家の活用方法の具体例

候補者の選任方法

- 相談会・専門家団体を通じて接点をもった者や、従前より顧問契約を結んでいた者から、候補者をピックアップ。
- まずは顧問契約やコンサルタント業務等の形の支援を受け、その過程で信頼関係を構築できると判断でき、かつ、理事長就任の必要性が高いと判断されれば、導入。
- 総会決議で、選任、契約、報酬、関係規定(規約・細則等)を決定。

留意事項の例

- ◆ 外部専門家による独断専横的行為・利益相反等の防止
 - 外部専門家に対する監視体制の構築
 - ・ 理事会への定期書面報告(チェック)、派遣元の事務所による内部監査等
 - 外部専門家の権限の制限
 - ・ 外部専門家には理事会での議決権を与えないこと、一定金額以上の契約の理事会承認必須化
 - 解任を可能としておくための対応
 - ・ 管理規約条文中における(理事長)固有名詞の排除、解任に向けた総会の招集要件の1/5→1/10等の緩和、業務引継ぎの義務付け
 - 外部管理者と管理組合の利益相反への対応
 - ・ 利益相反取引の報告・承認手続き、リベートの收受等の禁止(違約金も規定)

金銭の保全措置

- 口座の適切な管理
 - ・ 派遣元による銀行印の保管、理事長印と銀行印の分離、キャッシュカードの作成禁止、理事長1人で現金化が困難な方式で修繕積立金を運用
- 出納業務の不実施
 - ・ 出納業務の対象外化、現金取扱禁止
- 適切な財産管理状況の把握
 - ・ 通帳・会計帳簿の原本の監事による定期確認

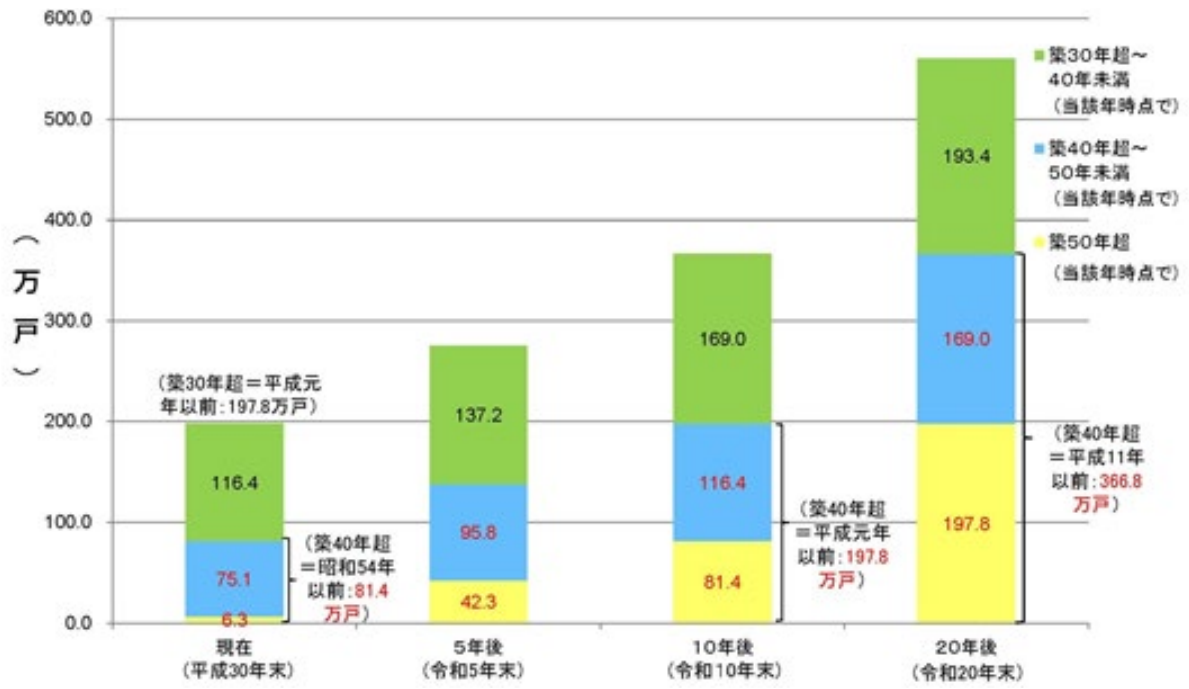
保険・補償

【過失】
・ 賠償責任保険への加入

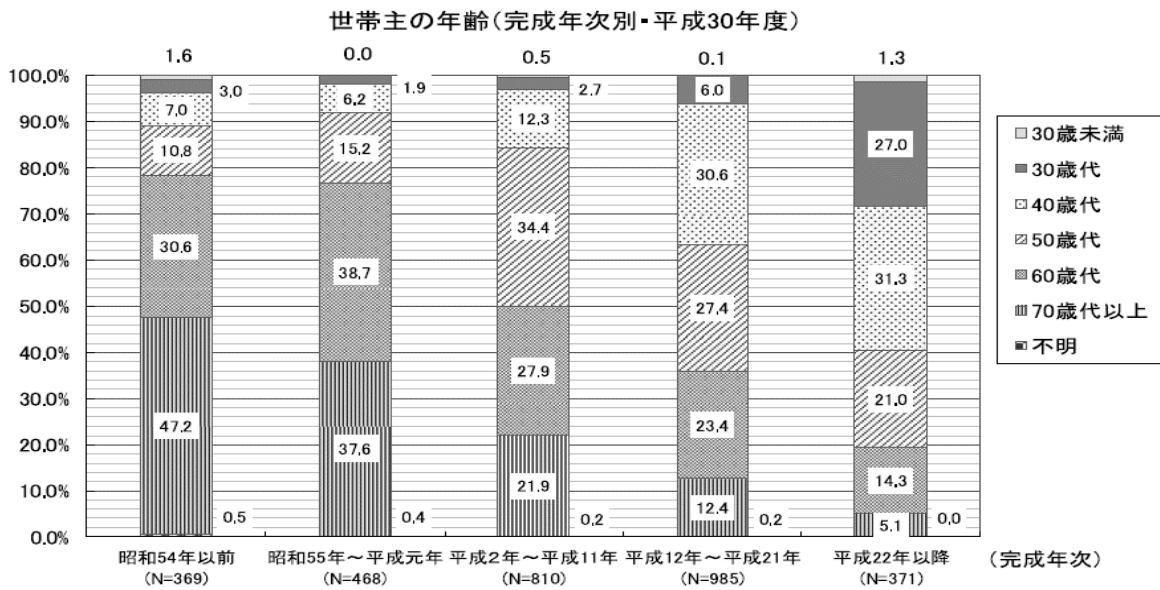
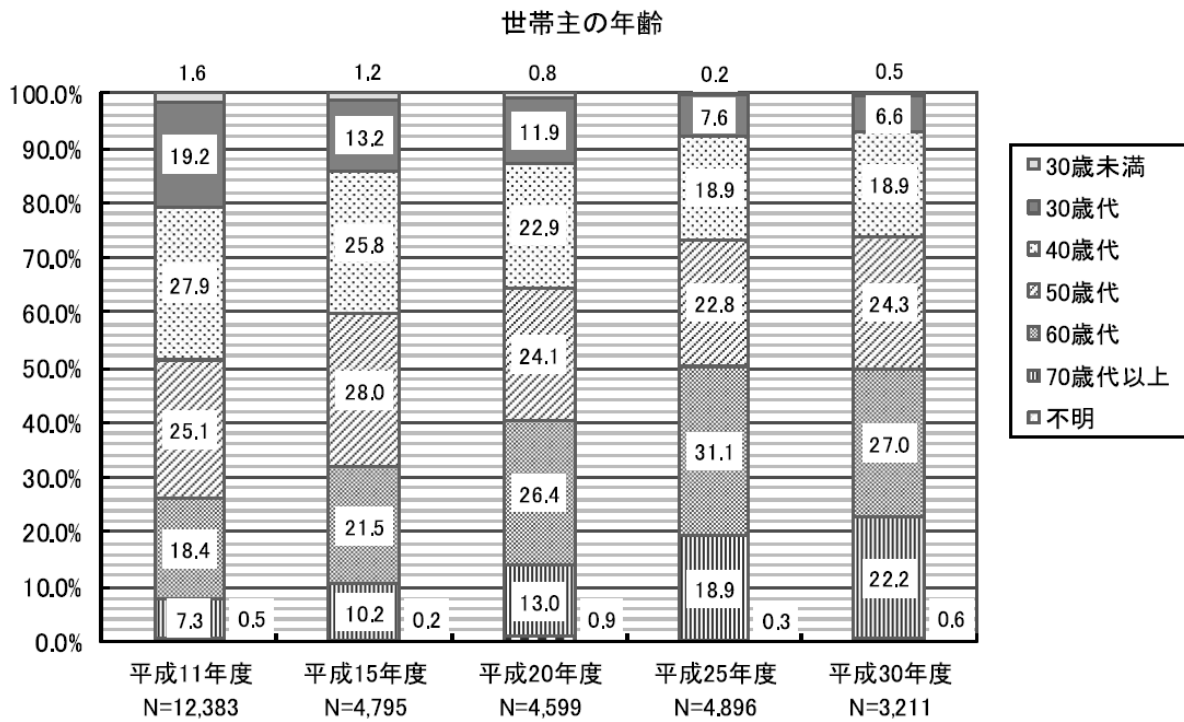
【故意】
・ 派遣元事務所による補償
・ 資格者団体等による保険等

(注) 社会資本整備審議会 住宅宅地分科会 第1回マンション政策小委員会の資料から抜粋した。

図表 1-(1)-⑥ 築後 30、40、50 年超の分譲マンション数



図表 1-(1)-⑦ 世帯主の年齢



(注) 平成30年度マンション総合調査による。

図表 1-(1)-⑧ マンション総合調査の結果の概要

項目	調査の結果の概要等
管理者の選任	選任していない：1.2% 不明：4.6%
長期修繕計画の作成状況	作成している：90.9% 作成していない：7.0% 不明：2.1%
管理費・修繕積立金の滞納 (1年以上)	ある 16.4% ない 67.4% 不明 16.2% 【完成年次が昭和44年以前のもの】 ある 33.3% ない 47.6% 不明 19.0% 【完成年次が昭和45年から49年のもの】 ある 37.8% ない 50.0% 不明 12.2%
修繕積立金制度の有無	徴収している：98.5% 徴収していない：0.4% 不明：1.1%
管理規約の作成	管理規約がある：98.3% 管理規約がない：0.2% 不明：1.5%
総会の開催状況	開催したことがない：0.1% ほとんど開催していない：0.2% 不明：1.7%

(注) 平成30年度マンション総合調査に基づき当局が作成した。

(2) マンションの維持・管理に係る問題の発生原因等

ア 当局による調査

調 査 結 果	説明図表番号
<p>(ア) 調査対象マンションの抽出方法</p> <p>当局は、今回、マンションの良好な管理を推進する等の目的で、届出制度を条例化しており、かつ当該制度の対象が、新築マンションに限定されていない、墨田区、豊島区及び板橋区のマンションを抽出した。</p> <p>その際、地方公共団体から支援を受けた3マンション及び届出を提出していない4マンション（以下「当局が調査した7マンション」という。）において、発生している問題が生じた原因・理由等を調査した。</p>	<p>図表 1-(2)-ア-①</p>
<p>(イ) 当局調査結果</p> <p>当局が調査した7マンションで聞き取り調査したところ、以下の問題などがみられ、マンション管理の専門知識を有する者がいないこと、管理に無関心なこと等が原因で発生していると説明している。</p> <p>① 修繕積立金の不足又は区分経理が実施されていないことにより必要な修繕ができないもの（5件）</p> <p>② マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生しているもの（4件）</p> <p>③ 管理規約がない、又は管理規約が適切でないため管理組合が適切に運営されていないもの（3件）</p> <p>④ 長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの（3件）</p>	<p>図表 1-(2)-ア-②</p>
<p>なお、当局が調査した7マンションは、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ（マンションの適正管理促進に関する検討会）」において、「管理不全の兆候があるとするべきである。」と判断する目安とされている7つの項目の何らかの項目に該当している。</p>	<p>図表 1-(2)-ア-③</p>

図表 1-(2)-ア-① 当局が調査した7マンションの概要

[地方公共団体からの支援を受けたマンション]

マンション	新築年	種別	総住戸数	階数	管理委託状況
A	昭和 38 (1963) 年	複合用途型	51 戸	地上 8 階、地下 1 階	自主管理
B	昭和 54 (1979) 年	複合用途型	12 戸	地上 4 階、地下 1 階	自主管理
C	昭和 46 (1971) 年	複合用途型	142 戸	地上 14 階、地下 1 階	全部委託

(注) 当局の調査結果による。

[地方公共団体への届出を行っていないマンション]

マンション	新築年	種別	総住戸数	階数	管理委託状況
D	昭和 52 (1977) 年	単棟型	33 戸	地上 9 階	全部委託
E	昭和 47 (1972) 年	単棟型	103 戸	地上 14 階	一部委託
F	昭和 53 (1978) 年	単棟型	20 戸	地上 8 階	全部委託
G	昭和 60 (1985) 年	単棟型	125 戸	地上 9 階	全部委託

(注) 当局の調査結果による。

図表 1-(2)-ア-② 当局が調査した7マンションにおいて発生した問題及び問題が生じた原因並びに問題及び問題が生じた原因の類型

[発生した問題及び問題が生じた原因の概要]

マンシ ョン	発生した問題及び問題が生じた原因の概要		区分	
A	発生した問題	① 本来、管理規約で共有部分とされる部分（バルコニー）が共有部分と規定されていない。	2	
		② 長期修繕計画を作成していない。	4	
		③ 老朽化により水回りの詰まりが発生している。	1	
		④ 耐震化工事が必要であるが、修繕積立金が不足している。	3	
		⑤ 長期間において管理費を1名が滞納している。	6(1)	
		⑥ 一部の階において、共用部分であるバルコニーに違法建築がある。	6(2)	
	問題が生じた原因	管理組合が考える問題が発生した原因		
		管理組合及び区分所有者の中にマンション管理にかかる専門的な知識を有するものがいなかったため、マンション管理運営について、明確に進められる者がいなかったこと。		1
		外部専門家（一級建築士）の見解		
		① 区分所有者がマンション管理に無関心であったことから対策を講じてこなかったこと。	2	
	② 当該マンションの建設を請け負ったデベロッパーが、区分所有者にマンションの維持管理の考え方を説明していなかったこと。	1		
B	発生した問題	① 管理規約が当該マンションの形態である複合用途型になっておらず、最新の標準管理規約にも準拠していない。	2	
		② 修繕積立金が不足している。	3	
		③ 耐震診断を実施していない。	6	
		④ 理事長の判断により理事会を開催するため、開催頻度が低い場合がある。	5	

	問題が生じた原因	管理組合が考える問題が発生した原因			
		自主管理によりマンションを管理しているため、区分所有者に専門的な知識が不足していること。	1		
		外部専門家（マンション管理士）の見解			
		① 当該マンションは、建築当初は賃貸マンションであったことから、各区分所有者に自己が区分所有者であるという認識が希薄であったこと。	2		
		② 自主管理によりマンションを管理しているため、区分所有者にマンション管理にかかる専門的な知識を有する者がいないこと。	1		
C	発生した問題	① 店舗部分の区分所有者と住居部分の区分所有者の間の持分割合が明確でない。	2		
		② ①により、大規模修繕工事等における費用負担を、根拠をもって区分所有者に主張できない。	6		
		③ 管理規約について、共用部分の利用等に関する規定が不明確であり改正する必要がある。	2		
		④ 耐震工事及び大規模修繕工事を実施する必要性がある。	1		
		⑤ ③及び④について、区分所有者間の合意形成ができない。	6		
		⑥ 店舗部分の区分所有者が駐車場使用料を徴収し私的に利用している。	6(2)		
		⑦ 店舗部分の区分所有者が管理組合側の承認を得ず、共用部分に別途新たな駐車場を設置した。	6(2)		
		⑧ 店舗部分の区分所有者が管理費及び修繕積立金を納めていない。	6(1)		
	問題が生じた原因	管理組合が考える問題が発生した原因			
		① 区分所有者の適正な管理への関心が薄かったことから、総会や理事会が機能していなかったこと。	2		
		② 店舗部分の区分所有者と関係が深い管理業者が、当該マンションの管理を委託されていたこと。	3		
		外部専門家（マンション管理士）の見解			
		当該マンションは、敷地は借地であり、地主が店舗部分の区分所有者となっている複合用途型マンションである。そのため、地主の既得権が大きく、他の区分所有者に不利になっていること。	6		
		D	発生した問題	① 耐震補強が必要であるが修繕積立金が不足している。	3
				② ①のため、長期修繕計画の改正及び修繕積立金の増額が必要である。	3
③ ②について区分所有者間の合意形成ができない。	6				
問題が生じた原因	管理組合が考える問題が発生した原因				
	管理組合がマンション管理について専門的な知識を有する者がいないこと。	1			
E	発生した問題	① 長期修繕計画を策定しておらず、計画的な修繕を行っていない（令和2年8月現在、長期修繕計画（案）を作成し、次回総会で議案化予定）。	4		
		② 排水管に穴が開いている箇所がある等大規模な修繕が必要である。	1		
		③ 平成元年以降、修繕積立金の見直しを行っていない。	3		
		④ 修繕積立金が不足しており、大規模修繕工事を行えない。	3		
	問題が生じた原因	管理組合が考える問題が発生した原因			
		住居として利用する区分所有者と事業所として利用する区分所有者の間で	6		

	原因	意見が対立し、合意形成がとれなかったこと。		
F	発生した問題	① 大規模修繕工事を実施していない。	6	
		② 給水基盤やエレベーターの故障、外壁の剥離等が発生している。	1	
		③ 長期修繕計画を策定しておらず、計画的な修繕を行っていない。	4	
	問題が生じた原因	管理組合が考える問題が発生した原因		
		① 大規模修繕工事の実施の必要性を認識していなかったこと。	1	
② 各区分所有者の当事者意識が低い点、居住していない区分所有者及び外国人区分所有者が多数存在する点から、管理組合が迅速に対応できなかったこと。	4			
G	発生した問題	① 2年後の第3回大規模修繕工事の費用は賄えるが、4回目の大規模修繕工事時点の資金が不足する。	3	
		② 長期修繕計画の見直しを行う必要がある。	6	
		③ 長期修繕計画の具体案について区分所有者間の合意形成ができない。	6	
	問題が生じた原因	管理組合が考える問題が発生した原因		
		① 専門的知見を持つ区分所有者が中心となり進めてきたが、その者に頼れなくなったこと。	1	
		② 共有部給排水管を更生で計画していたが、更新に変更して施行したと。	6	
		③ 修繕積立金の段階的値上げを予定していたが、実行しなかったこと。	6	
		④ 役員が1年で全員交代しており、課題認識の継続に時間が掛かり、実行が遅延すること。	5	

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「発生した問題」欄には、地方公共団体からの支援を受けたマンションにおいては、管理組合が支援者に相談した内容、地方公共団体への届出を行っていないマンションについては、管理組合が当局の調査時に説明した内容を記載した。当該マンションにそれ以外の問題が発生しているかどうかは不明である。

3 「発生した問題及び問題が生じた原因」の区分欄は、「発生した問題の種類」及び「発生した問題が生じた原因の種類」の区分を記載した。

[発生した問題の種類]

(単位：件)

区分	当局が調査した7マンションで発生した問題の種類	事例数
1	マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生しているもの	4
2	管理規約がない、又は管理規約が適切でないため管理組合が適切に運営されていないもの	3
3	修繕積立金の不足又は区分経理が実施されていないことにより必要な修繕ができないもの	5
4	長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの	3
5	理事会が形骸化している、又は理事会が適切に運営されていないもの	1
6	その他	6
6(1)	管理費等の滞納があるもの	2
6(2)	共用部分を私的に利用している区分所有者がいるもの	2

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「管理費の金額に不満が生じているもの」欄は、管理費額について区分所有者間で不満が生じている事例及び管理費の使われ方に不満が生じている事例を含む。なお、管理費については、管理業者への管理委託費と自主管理に

おける管理費とを問わない。

- 3 「計画されていた修繕工事が先送りになっているもの」欄は、修繕工事の実施に関し理事会又は区分所有者間の合意形成に失敗した事例を集計し、修繕積立金の不足により修繕工事を実施することができないものは含まない。
- 4 「その他」の内訳欄は、「その他の問題」に該当するものの中から代表的なものを記載した。

【発生した問題生じた原因の類型】

(単位：件)

区分	調査対象マンションで問題が生じた原因の類型	事例数
1	区分所有者又は理事会役員にマンション管理に係る専門知識を有する者がいないため適切な管理が行えないこと	6
2	区分所有者がマンションの適正な管理に無関心なこと	3
3	管理業者がマンションの適正な管理に向けた支援を行わない又は支援の内容が不十分であること	1
4	居住区分所有者が少ない又は外国籍の区分所有者が多い等の理由により、管理組合内で合意形成が難しい又はマンションの適正な管理に関する対処が行いにくいこと	1
5	理事会役員が短期間の輪番制である、引継ぎが不十分である等の理由により、理事会役員的意思決定に足る十分な資料がない又は理事会役員としての熱意がないこと	1
6	その他	3

(注) 当局の調査結果による。

図表 1-(2)-ア-③ 当局が調査した7マンションにおいて発生した問題と「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ」で「管理不全の兆候がある」と示されている事項との関係

(単位：件)

マンション	該当数	「調査対象マンションにおいて発生した問題」が「管理不全の兆候があると示されている事項」に該当している項目
A	3	③管理規約の作成及び必要に応じた見直し
		⑥修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し
		⑦長期修繕計画を踏まえた、一定年数経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施
B	2	③管理規約の作成及び必要に応じた見直し
		⑥修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し
C	1	③管理規約の作成及び必要に応じた見直し
D	1	⑥修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し
E	2	⑥修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し
		⑦長期修繕計画を踏まえた、一定年数経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施
F	1	⑦長期修繕計画を踏まえた、一定年数経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施
G	1	⑥修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し

(注) 1 当局の調査結果による。

- 2 東京都は、①管理組合の設立、②管理者等の設置、③管理規約の作成及び必要に応じた見直し、④年1回以上の総会の開催及び議事録の作成、⑤管理費の設定及び必要に応じた見直し、⑥修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し、⑦長期修繕計画を踏まえた一定年数経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施の7項目を「管理不全を予防するための必須事項」とし、「管理不全を予防するための必須事項の①～⑦までの7項目のいずれかが無い場合には、「管理不全の兆候がある」とするべきである。」としている（「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ（マンションの適正管理促進に関する検討会）」16ページ）。
- 3 「調査対象マンションにおいて発生した問題」が「管理不全の兆候があると示されている事項」に該当している項目」欄に記載した丸数字は、この注に記載した項目の番号である。

イ マンション管理士が支援した事例の収集

調 査 結 果	説明図表番号
<p>(7) 事例の収集方法</p> <p>東京都内に所在するマンションで、放置すればマンションの適切な修繕が行われない事態となるおそれのある事柄について、マンション管理士が平成 25 年以降に支援した事例を、東京都マンション管理士会に委託し、75 件収集した（支援を受けたマンションを、以下「マンション管理士が支援した 75 マンション」という）。その結果、以下の状況がみられた。</p>	<p>図表 1-(2)-イ-①</p>
<p>(イ) 事例の収集結果</p> <p>マンション管理士が支援した 75 マンションでは、以下の問題がみられ、マンション管理の専門知識を有する者がいないこと、区分所有者が管理に無関心なこと、管理業者の支援が不足していること等が原因で発生していると説明している。</p> <p>① 管理規約がない、又は管理規約が適切でないため管理組合が適切に運営されていないもの (40 件)</p> <p>② マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生しているもの (27 件)</p> <p>③ 修繕積立金の不足又は区分経理が実施されていないことにより必要な修繕ができないもの (25 件)</p> <p>④ 長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの (19 件)</p> <p>⑤ 理事会が形骸化している、又は理事会が適切に運営されていないもの (19 件)</p> <p>⑥ 総会が形骸化、未実施のため必要な意思決定ができない又は管理組合が形成されていないもの (16 件)</p> <p>⑦ その他 (59 件：管理費等の金額に不満が生じているもの (13 件)、管理費等の滞納があるもの (10 件)、管理業者の変更について支援が必要になっているもの (8 件)、共用部分を私的に利用している区分所有者がいるもの (7 件)、計画されていた修繕工事が先送りになっているもの (4 件) 等) があった。</p>	<p>図表 1-(2)-イ-②、③</p>
<p>また、マンション管理士が支援した 75 マンションにおいて、建物や施設の修繕に関連する問題が生じているものが 43 件あった。</p> <p>上記 43 件の事例について、問題が生じた原因・理由をみたところ、①区分所有者又は理事会役員にマンション管理に係る専門知識を有する者がいないこと (23 件)、②区分所有者がマンションの適正な管理に無関心なこと (18 件)、③管理業者がマンションの適正な管理に向けた支援を行わない又は支援の内容が不十分であること (11 件)、④居住区分所有者が少ない又は外国籍の区分所有者が多い等の理由により、管理組合内で合意形成が難しい又はマンションの適正な管理に関する対処が行いにくいこと (9 件)、⑤管理組合に非協力的な区分所有者が存在することにより、理事会や総会での合意形成を妨げる又は管理組合の決定に従わないこと (7 件) などが挙げられている。</p>	<p>図表 1-(2)-イ-④</p>
<p>なお、マンション管理士が支援したマンションは、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ (マンション</p>	<p>図表 1-(2)-イ-⑤</p>

<p>の適正管理促進に関する検討会)」において、「管理不全の兆候があるとするべきである。」と判断する目安とされている7つの項目の何らかの項目に、75件中61件が該当していた。</p>	
---	--

図表 1-(2)-イ-① マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集作成の請負業務の内容

<p>【事例の提出方法等】</p> <p>○ 請負者は、マンション管理士が、管理組合等の相談等に応じて、支援した事例をマンション管理士からの事例票の提出により収集する。</p> <p>【提出する事例の内容】</p> <p>① マンション管理士が管理組合の運営その他マンションの管理に関し、助言、指導その他の援助を行った事例で、放置すれば、必要な意思決定や経費の確保等ができず、マンションの適切な修繕が行われない事態となるおそれがある事柄についての事例であること</p> <p>② 平成 25 年度以降に支援した事例であること（平成 25 年度以降に具体的な支援を行った事例であれば、支援を継続中のものや平成 24 年度以前から支援しているものであっても構わない）</p> <p>③ 東京都内に所在するマンションに係る事例であること</p> <p>【提出する事例の数】</p> <p>① 事例の収集数は、50 事例以上 100 事例以下とし、100 事例を目標とする。ただし、一人のマンション管理士につき、3 事例までとする。</p> <p>② 総事例数に占める「支援の効果が大きかった事例」及び「支援の効果が小さかった事例」の割合を各 1 割以上とする。</p>
--

(注) 東京都マンション管理士会に業務を請け負わせた際の仕様書から抜粋した。

図表 1-(2)-イ-② マンション管理士が支援した 75 マンションで発生した問題 (単位：件)

マンション管理士が支援した 75 マンションで発生した問題の種類	事例数
管理規約がない、又は管理規約が適切でないため管理組合が適切に運営されていないもの	40
マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生しているもの	27
修繕積立金の不足又は区分経理が実施されていないことにより必要な修繕ができないもの	25
長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの	19
理事会が形骸化している、又は理事会が適切に運営されていないもの	19
総会が形骸化、未実施のため必要な意思決定ができない又は管理組合が形成されていないことから管理組合の実態がないもの	16
その他	60
管理費等の金額に不満が生じているもの	13
管理費等の滞納があるもの	10
管理業者の変更について支援が必要になっているもの	9
共用部分を私的に利用している区分所有者がいるもの	7
計画されていた修繕工事が先送りになっているもの	4

- (注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票等に基づき、当局が作成した。問題が発生していても、そのことが事例票に掲載されていないこともあるため、当該マンションの全ての問題が、本表には反映されているわけではない。
- 2 「管理費の金額に不満が生じているもの」欄は、管理費額について区分所有者間で不満が生じている事例及び管理費の使われ方に不満が生じている事例を含む。なお、管理費については、管理業者への管理委託費と自主管理における管理費とを問わない。
- 3 「計画されていた修繕工事が先送りになっているもの」欄は、修繕工事の実施に関し理事会又は区分所有者間の合意形成に失敗した事例を集計し、修繕積立金の不足により修繕工事を実施することができないものは含まない。
- 4 「その他」の内訳欄は、「その他の問題」に該当するものの中から代表的なものを記載した。

図表 1-(2)-イ-③ マンション管理士が支援した 75 マンションで発生した問題が生じた原因

(単位：件)

マンション管理士が支援した 75 マンションで問題が生じた原因	事例数
区分所有者又は理事会役員にマンション管理に係る専門知識を有する者がいないため適切な管理が行えないこと	43
区分所有者がマンションの適正な管理に無関心なこと	29
管理業者がマンションの適正な管理に向けた支援を行わない又は支援の内容が不十分であること	20
管理組合に非協力的な区分所有者が存在し、理事会や総会での合意形成を妨げる又は管理組合の決定に従わないこと	17
居住区分所有者が少ない又は外国籍の区分所有者が多い等の理由により、管理組合内で合意形成が難しい又はマンションの適正な管理に関する対処が行いにくいこと	15
理事会役員が短期間の輪番制である、引継ぎが不十分である等の理由により、理事会役員の意味決定に足る十分な資料がない又は理事会役員としての熱意がないこと	11
等価交換マンションとして建築された経緯があり、竣工当初から元地主と他の区分所有者との権利や責任の範囲が非対称であったこと	9
理事会役員のみ手が不足していること	7
マンションの適正な管理に向けた合意形成の必要性を認識しながら、合意形成の労力を惜しみ又は他の区分所有者への遠慮等の理由により先延ばしにしてきたこと	7
その他	25
原因不明	4

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票等に基づき、当局が作成した。

2 「管理組合に非協力的な区分所有者が存在し、理事会や総会での合意形成を妨げる又は管理組合の決定に従わないこと」欄は、管理組合の共同の利益を考慮しない区分所有者が理事会役員に就任し、理事会で恣意的な決定をしていることが原因と考えられている事例を含む。

図表 1-(2)-イ-④ 建物や施設の修繕に関連する問題が生じた原因

(単位：件)

建物や施設の修繕に関連する問題が生じた原因	事例数
区分所有者又は理事会役員にマンション管理に係る専門知識を有する者がいないため適切な管理が行えないこと	23
区分所有者がマンションの適正な管理に無関心なこと	18
管理業者がマンションの適正な管理に向けた支援を行わない又は支援の内容が不十分であること	11
居住区分所有者が少ない又は外国籍の区分所有者が多い等の理由により、管理組合内で合意形成が難しい又はマンションの適正な管理に関する対処が行いにくいこと	9
管理組合に非協力的な区分所有者が存在することにより、理事会や総会での合意形成を妨げる又は管理組合の決定に従わないこと	7
理事会役員が短期間の輪番制である、引継ぎが不十分である等の理由により、理事会役員の意味決定に足る十分な資料がない又は理事会役員としての熱意がないこと	5
マンションの適正な管理に向けた合意形成の必要性を認識しながら、合意形成の労力を惜しみ又は他の区分所有者への遠慮等の理由により先延ばしにしてきたこと	5
理事会役員のみ手が不足していること	4
等価交換マンションとして建築された経緯があり、竣工当初から元地主と他の区分所有者との権利や責任の範囲が非対称であったこと	4

その他	9
原因不明	2

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票等に基づき、当局が作成した。

2 事例数は、マンション管理士が支援した75マンションのうち、「マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生したもの」、「修繕積立金が不足している、又は修繕積立金の不足により必要な修繕ができないもの」及び「長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの及び計画されていた修繕工事が先送りになっているもの」のいずれかの問題が生じているものを集計した。

3 「管理組合に非協力的な区分所有者が存在し、理事会や総会での合意形成を妨げる又は管理組合の決定に従わないこと」欄は、管理組合の共同の利益を考慮しない区分所有者が理事会役員に就任し、理事会で恣意的な決定をしていることが原因と考えられている事例を含む。

図表1-(2)-イ-⑤ マンション管理士が支援した75マンションにおいて該当している「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ」で「管理不全の兆候がある」と示されている事項 (単位：件)

「管理不全の兆候がある」と示されている事項」に該当している項目	事例数
管理組合の設立	12
管理者等の設置	4
管理規約の作成及び必要に応じた見直し	43
年1回以上の総会の開催及び議事録の作成	13
管理費の設定及び必要に応じた見直し	22
修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し	31
長期修繕計画を踏まえた一定年数の経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施	33
該当なし	14

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票等に基づき、当局が作成した。問題が発生していても、そのことが事例票に掲載されていないこともあるため、当該マンションの全ての問題が、本表には反映されているわけではない。

2 東京都は、①管理組合の設立、②管理者等の設置、③管理規約の作成及び必要に応じた見直し、④年1回以上の総会の開催及び議事録の作成、⑤管理費の設定及び必要に応じた見直し、⑥修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し、⑦長期修繕計画を踏まえた一定年数経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施の7項目を「管理不全を予防するための必須事項」とし、「管理不全を予防するための必須事項の①～⑦までの7項目のいずれかが無い場合には、「管理不全の兆候がある」とするべきである。」としている（「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて最終まとめ（マンションの適正管理促進に関する検討会）」16ページ）。

2 マンションの適正な管理の推進状況

(1) 地方公共団体によるマンション管理の適正化への関与強化等の動き

調 査 結 果	説明図表番号
<p>ア 国土交通省による検討</p> <p>平成26年7月、国土交通省は、老朽化した住宅団地の建替、改修を含めた再生を進めるための施策のあり方について、近年の制度見直し内容を踏まえた再生手法の活用や戸建て住宅団地の再生・魅力向上の観点も含めて、幅広く検討を行うため、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」を設立し、29年8月から「住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)」を開催した(計7回)。</p> <p>平成31年8月の同検討会(第2期)「最終取りまとめ」によると、「マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界」があることから、「検討の方向性」として、「地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するため」検討すべき制度として、①地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度、②マンションの管理状態に応じて必要な措置を求める制度、が示されている(2-4 A.)。</p> <p>さらに、国土交通省は、上記「最終取りまとめ」を受け、令和元年9月12日、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に「マンション政策小委員会」を設置し、「マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方」を検討した。</p> <p>令和2年2月17日の「とりまとめ」は、地方公共団体の役割として、「区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、特に管理が適正に行われていないマンションに対しては、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行うなど能動的に関与していくことが必要である。」と示し、さらに、国の役割として、「国は、管理が適正に行われていないマンションに対する地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把握や管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うべきである。」と示している。</p> <p>令和2年6月16日、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)が改正され、地方公共団体がマンションの管理組合に対して、管理の適正化を図るために必要な助言及び指導ができる旨の規定などが新設された。</p>	<p>図表2-(1)-①</p> <p>図表2-(1)-②</p> <p>図表2-(1)-③、④</p> <p>図表2-(1)-⑤</p>
<p>イ 東京都における条例制定</p> <p>東京都は、マンションが「都民の主要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。その一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化等が進行しており、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指摘されている。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おそれがある。こうした事態を引き起こさないようにするため、マンションの適正な管理の促進を図る施策を検討するに当たり」、「マンションの適正管理促進に関する検討会」を設置した(同検討会設置要綱(平成30年3月1日付け29都市住マ第331号)第1条)。</p> <p>その検討結果も受けて、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関す</p>	<p>図表2-(1)-⑥</p> <p>図表2-(1)-⑦、⑧</p>

<p>る条例」(平成31年東京都条例第30号)を制定した(平成31年3月29日施行。第15条から第18条までの規定は、平成32年(令和2年)4月1日施行)。同条例には、管理組合による管理状況の届出制度が創設され(第15条)、都知事は管理状況に応じて助言、指導等を行うことができる(第18条)とされている。</p> <p>ウ マンション管理状況に関する届出制度</p> <p>国土交通省の「最終取りまとめ」(2-4 A.)によると、「マンション管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体」は、全国に10都府・市区ある。</p> <p>このうち当局管内には、8地方公共団体(①横浜市(平成16年4月導入(運用))、②豊島区(25年7月導入(条例:管理状況届出書の届出義務))、③八王子市(25年8月導入(運用))、④武蔵野市(26年7月導入(条例))、⑤台東区(27年12月導入(運用))、⑥墨田区(29年4月導入(条例:管理状況届出書の届出義務))、⑦板橋区(30年7月導入(条例:管理状況届出書の届出義務))、⑧東京都(令和2年4月導入(条例:管理状況届出書の届出義務))あり、横浜市以外は、東京都内である(「管理状況届出書の届出義務」の記載については、当局調べ)。</p>	<p>図表2-(1)-⑨</p>
--	------------------

図表 2-(1)-① 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第 2 期)規約 (抜粋)

(目的)
 第 2 条 検討会は、老朽化した住宅団地の建替、改修を含めた再生を進めるための施策のあり方について、近年の制度見直し内容を踏まえた再生手法の活用や戸建て住宅団地の再生・魅力向上の観点も含めて、幅広く検討を行うことを目的とする。

図表 2-(1)-② 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第 2 期)最終とりまとめ (抜粋)

2-4 マンションの適正管理及び再生に向けた今後の方策
A. 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実

○ 地域の住宅事情に精通した地方公共団体が、管理組合による適正な維持管理を促す仕組みや、管理が適正に行われていないマンションに行政等が関与できる仕組みを構築する方向で引き続き検討すべき

<現状>
 ○ 地方公共団体が、今後必要と考えている取組は「マンションの実態調査」や「管理状況に関する届出制度」であり、近年、そうした取組が増えつつある

■ 地方公共団体を取り組むマンション関連施策(複数回答)

施策	実施している取組 (%)	実施が必要と思う取組 (%)
セミナー・相談対応	37%	73%
アドバイザー派遣	32%	20%
費用面での支援	36%	14%
マンションの実態調査	15%	54%
マンションの管理状況に関する届出制度	4%	23%

【出典】平成29年度マンション政策に関する地方公共団体アンケート調査(国土交通省)
 ※対象は197団体(都道府県、政令指定都市、中核市、特例市、都内市区)

■ マンション管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体

団体名	制度の導入時期
横浜市	平成16年4月
名古屋市	平成24年10月
豊島区	平成25年7月
八王子市	平成25年8月
武蔵野市	平成26年7月
台東区	平成27年12月
大阪府	平成29年2月
墨田区	平成29年4月
板橋区	平成30年7月
東京都	令和2年4月(予定)

※赤字は届出制度を条例化している地方公共団体

<考え方>
 ○ ストック時代、特にこれから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中ではストックをできるだけ活用する努力が必要であり、そのためにはまずは管理組合で、必要に応じ専門家の支援も得ながら適切な維持管理を実施
 ○ 一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化の中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界
 ○ 外部不経済の発生を抑制するため、地方公共団体等の関与が必要

<検討の方向性>
 ○ 地方公共団体の関与によるマンションの適正な維持管理を促進するため、例えば以下のような制度を検討すべき

- 地方公共団体によるマンションの管理状況を把握するための制度
- マンションの管理状態に応じて必要な措置を求める制度

(例: 管理が不適正なマンションに対する指導・助言等、専門家派遣等、必要に応じた支援及び修繕等の代執行 等)

24

図表 2-(1)-③ マンション政策小委員会の設置について (抜粋)

○設置の趣旨
 我が国におけるマンションストックは約 655 万戸にのぼり、国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態となっている。
 一方で、今後、高経年マンションの増加が急速に進む中、建物・設備の老朽化、管理組合の担い手不足、建替え等の合意形成の困難さ等の課題が生じることが見込まれることから、マンションの維持管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方を検討する必要がある。
 このため、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下にマンション政策小委員会を設置し、必要な検討を行う。

○検討事項

- 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実に向けた方策について
- マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充に向けた方策について
- 団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実に向けた方策について 等

図表 2-(1)-④ 社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ（抜粋）

<p>4. 当面取り組むべき施策の方向性 （略）</p> <p>(1) マンションの管理の適正化の推進について （略）</p> <p>①行政の役割の強化</p> <ul style="list-style-type: none">・地域における建築・住宅行政の中心的な役割を果たしている地方公共団体は、区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化に関する施策を講じていくことが必要である。このため、まずは区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、特に管理が適正に行われていないマンションに対しては、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行うなど能動的に関与していくことが必要である。・国は、管理組合による管理の適正化の指針を示しつつ、国及び地方公共団体によるマンションの管理の適正化の推進に関する方針を明確化し、その役割を強化すべきである。また、国は、管理が適正に行われていないマンションに対する地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把握や管理組合への専門家の派遣の取組等に対する支援を行うべきである。
--

図表 2-(1)-⑤ マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

<p>（助言、指導等）</p> <p>第五条の二 都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等（管理者等が置かれていないときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次項において同じ。）に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。</p> <p>2 都道府県知事（市又は第百四条の二第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては、それぞれの長。以下「都道府県知事等」という。）は、管理組合の運営がマンション管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握したときは、当該管理組合の管理者等に対し、マンション管理適正化指針に即したマンションの管理を行うよう勧告することができる。</p>

図表 2-(1)-⑥ マンションの適正管理促進に関する検討会設置要綱（抜粋）

<p>（設置）</p> <p>第1条 東京において分譲マンションは、都民の主要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。その一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化等が進行しており、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指摘されている。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おそれがある。こうした事態を引き起こさないようにするため、マンションの適正な管理の促進を図る施策を検討するに当たり、マンションの適正管理促進に関する検討会（以下「検討会」という。）を設置する。</p>
--



図表 2-(1)-⑦ 「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」の概要

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（1/2）

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（2019(平成31)年3月制定、2020(令和2)年4月全面施行）

○条例制定の背景・目的

- ・建物の老朽化と居住者の高齢化といった「二つの老い」が進行
- ・都は、管理組合の自主的な取組を後押しするため、ガイドラインやアドバイザー派遣などの支援を実施してきたが、管理に無関心で、管理組合が機能していないマンションには、これらの施策は届かない。
- ・管理組合の自主的な取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難
- ・現状を放置し、マンションが管理不全に陥れば、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・改善に向け、管理組合の機能強化を図るため条例を制定

【目的】
 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、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。

※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

○条例の主な内容

（1）都、管理組合、関係事業者等の責務の明確化

<p>都</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、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 <p>管理組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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、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 	<p>マンション管理士</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める <p>マンション管理業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受託業務を適切に行うとともに、その際、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める <p>分譲事業者</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努める
---	---

（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】

- ・要届出マンションの管理組合は、定期に管理状況を届出

要届出マンション：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

 - ※要届出マンション以外のマンションであっても、管理不全の兆候があると思われる場合は届出が必要
 - 要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出が可能
- ・届出事項は、管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催等、管理費及び修繕積立金の額の設定等、修繕の計画的な実施など、管理状況に関する事項（今後、規則で定める予定）
- ・正当な理由なく届出がない場合や、管理不全の兆候がある場合は、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、書類その他の物件の調査を実施

（3）管理状況に応じた助言・支援等の実施

- ・届出によって把握した管理状況に応じ、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
- ・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を実施

（注）「第1回マンションの管理の適正化に関する指針に関する検討会」（東京都）の資料から抜粋した。

図表 2-(1)-⑧ 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（抜粋）

（管理状況の届出）

第十五条 要届出マンション(マンション管理適正化法第五十六条第一項に規定する人の居住の用に供する独立部分を六以上有し、かつ、昭和五十八年十二月三十一日以前に新築されたマンションをいう。以下同じ。)の管理組合は、その管理状況に関し、マンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則(以下「規則」という。)で定める事項(以下「管理状況に関する事項」という。)を、知事に届け出なければならない。

2 知事は、マンション(要届出マンションを除く。)の管理状況について、第九条から第十三条までの規定に照らし、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該マンションの管理組合に対し、管理状況に関する事項を届け出るよう求めることができる。

3 前項の規定により知事から管理状況に関する事項を届け出るよう求められたマンションの管理組合は、当該管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。

4 前項の規定による届出を要するマンション以外のマンション(要届出マンションを除く。)の管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出ることができる。

5 第一項、第三項又は前項の規定による届出を行ったマンションの管理組合は、当該届出の内容に変更(建物の滅失その他の事由を含む。)が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。

6 第一項及び第三項から前項までの規定による届出は、管理者等(やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等)が、規則で定めるところにより、届出書を知事に提出することにより行うものとする。

（管理に関する助言及び指導等）

第十八条 知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合に対し、第三条第三項に規定するデータベースに記録された管理状況に関する事項その他のマンションに関する情報を用いて、当該マンションの管理状況について必要な助言をすることができる。

2 知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がないときは、この条例の施行に必要な限度において、当該管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

3 知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出の内容が事実と著しく異なると認められるとき又は第一項の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ときは、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

4 前三項の規定による助言又は指導若しくは勧告は、やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等に対し、行うことができるものとする。

図表 2-(1)-⑨ マンション管理に関する届出制度を設けている地方公共団体

■マンション管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体

団体名	制度の導入時期
横浜市	平成16年4月
名古屋市	平成24年10月
豊島区	平成25年7月
八王子市	平成25年8月
武蔵野市	平成26年7月
台東区	平成27年12月
大阪府	平成29年2月
墨田区	平成29年4月
板橋区	平成30年7月
東京都	令和2年4月(予定)

※赤字は届出制度を条例化している地方公共団体

(注) 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期) 最終取りまとめ」の資料から抜粋した。

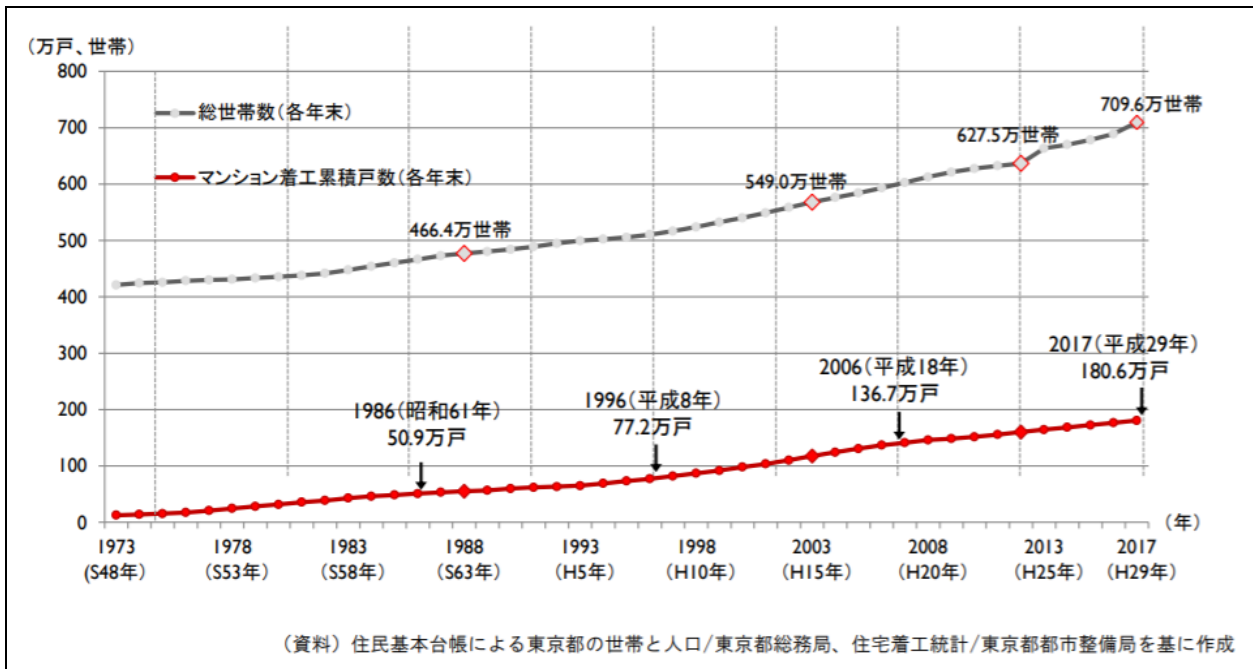
(2) 東京都が導入した届出制度

調 査 結 果	説明図表番号
<p>ア 東京都におけるマンションストックの状況</p> <p>平成30年度の「マンションの適正管理促進に関する検討会」資料によると、東京都内のマンション総戸数は、平成29年末時点で約181万戸となっており、これは都内の総世帯数（約710万世帯）の約4分の1に相当する数であり、マンションは都民の主要な居住形態として広く普及している状況にある。</p> <p>マンション戸数について建築時期別にみると、区分所有法改正前（1983（昭和58）年以前）に建築されたマンションは約43万戸で、全体（約181万戸）の約24%となっている。</p> <p>また、着工から40年以上の都内のマンション戸数についてみると、2013（平成25）年時点では12.6万戸であったものが、10年後の2023（令和5）年には、約3.4倍の42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。</p> <p>総務省の「住宅・土地統計調査」（平成25年）によれば、都内の昭和55年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の割合が半数を超え、前回調査時（平成20年）から大きく増加しており、居住者の高齢化が進んでいる。このように、都内のマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行している状況にある。</p>	<p>図表2-(2)-①</p> <p>図表2-(2)-②</p> <p>図表2-(2)-③</p> <p>図表2-(2)-④</p>
<p>イ マンションの適正な管理の促進に向けた体制、取組等</p> <p>(ア) マンション管理の適正化に係る体制、事業費</p> <p>東京都では、マンション管理の適正化に関わる業務は、住宅政策本部住宅企画部マンション課が実施しており、同課には、分譲マンション専門相談、マンション管理アドバイザー制度等を担当する管理担当、区市町村との連絡調整会議、データベースシステム構築検討等を担当する施策推進担当が、マンションの管理適正化支援に係る新たな施策の検討等を担当する施策調整担当が設置されており、このうち施策調整担当は平成31年4月1日に新設されたものである。</p> <p>(イ) マンション管理の適正化に関する取組の状況</p> <p>東京都は、管理組合等によるマンション管理の適正化を支援するため、分譲マンション専門相談、マンション管理アドバイザー制度、マンション建替え・改修アドバイザー制度、マンション改良工事助成制度、マンション管理・再生セミナーなどによる技術的、財政的支援を実施している。</p>	<p>図表2-(2)-⑤</p> <p>図表2-(2)-⑥</p> <p>図表2-(2)-⑦</p>
<p>ウ 東京都が届出制度を導入した理由等</p> <p>東京都は、「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を予防し、適正な管理を促進する」ことを目的に平成31年3月に制定した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「都マンション管理条例」という。）において、管理状況届出制度（以下「届出制度」という。）を創設し、令和2年4月1日から届出を開始した（24頁参照（2-(1)-イ 東京都における条例制定））。</p> <p>東京都は、①これまで講じてきた施策では、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こと、②実態調査の回答</p>	<p>図表2-(1)-⑦、⑧ （再掲）</p> <p>図表2-(2)-⑧</p> <p>図表2-(2)-⑨</p>

<p>率が低く、どのマンションがどのような管理上の課題を抱えているか把握できなかったこと、③管理不全に陥るマンションが増加し、居住環境はもとより、地域の生活環境や市街地環境に影響を及ぼすことが懸念されたことから、管理組合等に対するより踏み込んだ施策が必要であり、その実効性を確保するため、条例を制定し、届出制度を創設することとしたとしている。</p>	
<p>エ 届出対象マンションの範囲及び届出事項設定の考え方</p>	
<p>(ア) 届出対象マンションの範囲</p>	
<p>東京都は、要届出マンションの範囲を、昭和 58 年 12 月 31 日以前に新築されたマンションであり、かつ、人の居住の用に供する独立部分の数が 6 以上であるものと定めている。</p>	<p>図表 2-(1)-⑧ (再掲)</p>
<p>(イ) 届出項目</p>	
<p>東京都は、平成 30 年 3 月に設置された「マンションの適正管理促進に関する検討会」の検討を踏まえて、届出項目を設定している。</p>	<p>図表 2-(1)-⑥ (再掲)</p>
	<p>図表 2-(2)-⑧</p>
	<p>(再掲)</p>
	<p>図表 2-(2)-⑩</p>
<p>オ 届出制度の周知</p>	
<p>東京都は、平成 31 年 3 月の都マンション管理条例制定以降、届出制度を周知するため、制度の内容を説明したパンフレットをホームページに掲載、東京都の広報誌に制度の概要を掲載、東京都や区市町村主催のマンション管理セミナーでの届出制度の説明、区市町村開催のマンション管理セミナーでの届出制度の説明を依頼、管理業者を対象に届出制度の説明会の開催等を実施している。</p>	<p>図表 2-(2)-⑪</p>
<p>カ 届出制度に係る東京都と区市町村との事務分担の状況</p>	
<p>都マンション管理条例に基づく管理状況の届出制度に係る事務は、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例の一部を改正する条例」及び「市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例の一部を改正する条例」に基づき区市町村が実施することとされている。また、届出制度が開始される令和 2 年 4 月 1 日時点において、特別区 23 区は全ての事務を実施するが、26 市のうちの 13 市及び 5 町 8 村では、調査及び指導等一部の事務を実施しないこととなっている。</p>	<p>図表 2-(2)-⑫ 図表 2-(2)-⑬</p>
<p>キ 東京都が条例を制定する以前に届出制度に係る条例を制定している区の条例適用状況</p>	
<p>都マンション管理条例第 21 条 1 項において、「区市町村の条例中に、この条例に定めるマンションの管理状況に関する事項の届出、調査等並びに助言及び指導等に関する規定に相当する規定がある場合は、当該区市町村の区域においては、第 15 条から第 18 条の規定は適用しない」とされている。</p>	<p>図表 2-(2)-⑭</p>
<p>また、同条例第 21 条第 2 項において、「当該区市町村は、その地域の実情を勘案し、東京都との協議の上、当該区市町村の区域における第 15 条から第 18 条までの規定の適用を東京都に対して求めることができる」とされている。</p>	
<p>これらの規定を踏まえ、東京都より以前に届出制度に係る条例を制定している</p>	

<p>墨田区、豊島区及び板橋区は、東京都と協議を行い、東京都の条例と区の条例が重複する部分（マンション）については、墨田区及び板橋区が都マンション管理条例だけでなく、区条例も適用することとしているのに対し、豊島区は、都マンション管理条例と各区の条例が重複する部分については、都マンション管理条例のみを適用としている。</p>	
--	--

図表 2-(2)-① 東京都における総世帯数とマンション戸数の推移



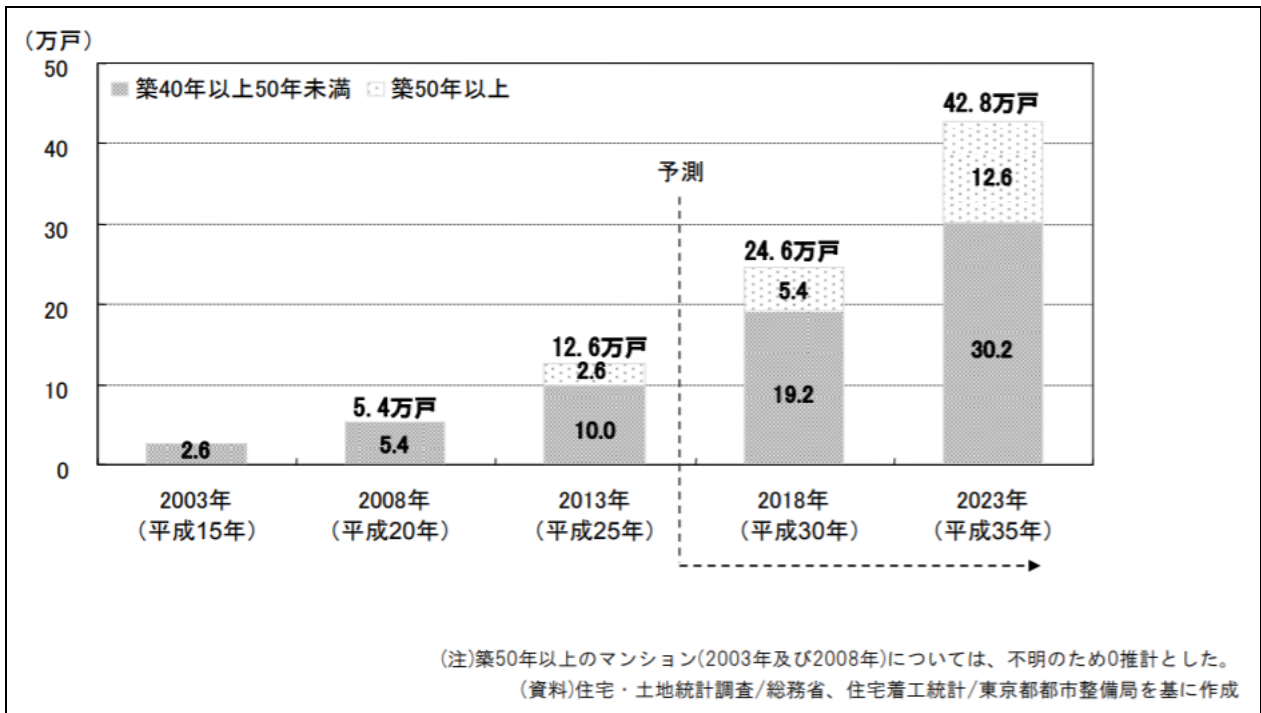
(注) マンションの適正管理促進に関する検討会「最終まとめ」(平成30年11月26日)別冊マンションストックの状況から抜粋した。

図表 2-(2)-② 東京都内のマンションの建築時期別マンション戸数の状況



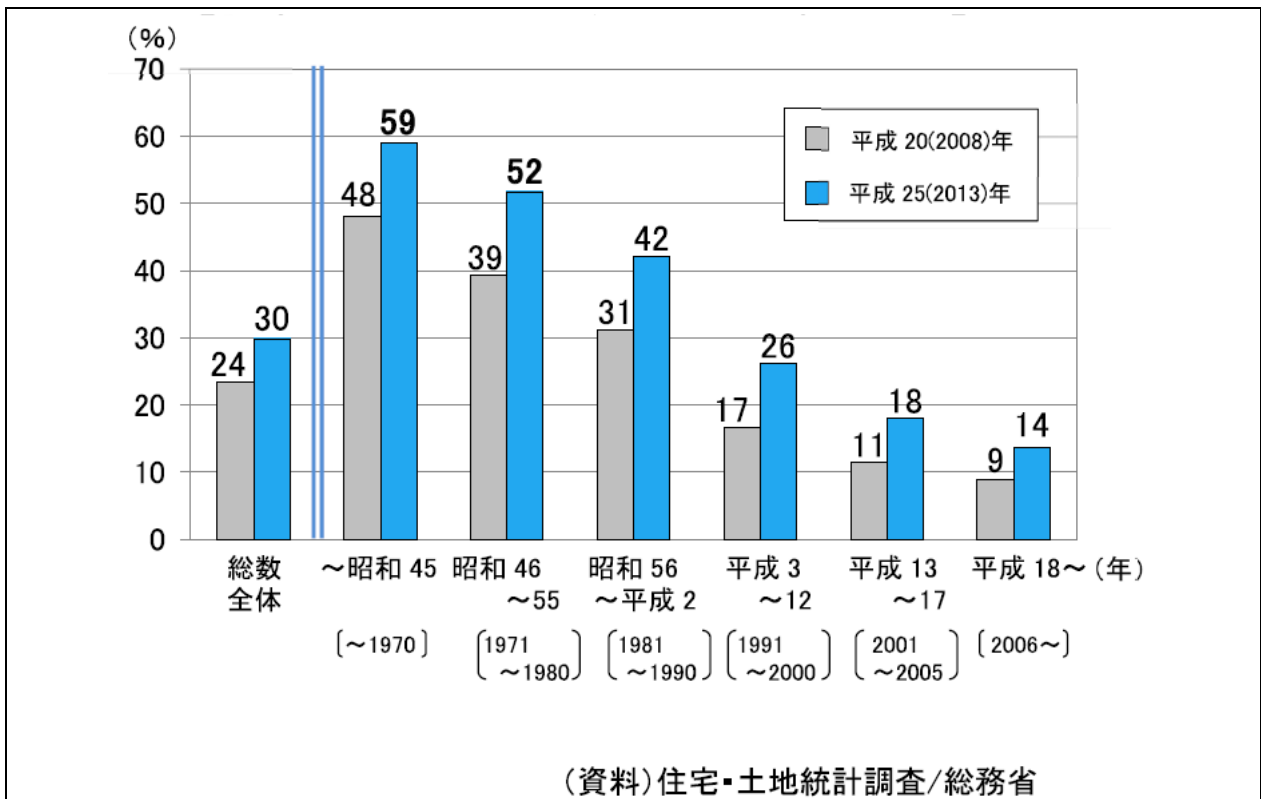
(注) マンションの適正管理促進に関する検討会「最終まとめ」(平成30年11月26日)別冊マンションストックの状況から抜粋した。

図表 2-(2)-③ 東京都における築 40 年以上のマンションの推移



(注) マンションの適正管理促進に関する検討会「最終まとめ」(平成30年11月26日)別冊マンションストックの状況から抜粋した。

図表 2-(2)-④ 都内のマンションにおける世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合



(注) 1 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて 最終まとめ」(平成30年11月26日マンションの適正管理促進に関する検討会)から抜粋した。

2 表の横軸は、建築年である。

図表 2-(2)-⑤ 東京都におけるマンション管理の適正化に係る組織体制の状況 (単位：人)

担当係等名	職員数	業務内容
マンション課 管理担当	5	専門相談、管理アドバイザー、改良工事助成、普及啓発（管理ガイドライン、ポータルサイト）、管理状況届出制度の整備（区市町村への事務移譲に係る調整を含む）
マンション課 施策推進担当	2	管理状況届出制度の整備（区市町村への事務移譲に係る調整を含む）、区市町村・関係団体との連絡調整会議、データベースシステム構築検討
マンション課 施策調整担当	2	管理適正化支援に係る新たな施策検討等

- (注) 1 当局の調査結果による。
2 職員数は平成 31 年 4 月 1 日現在である。

図表 2-(2)-⑥ 東京都におけるマンション管理の適正化に関わる組織の職員数の推移 (単位：人)

担当係等名	平成 29 年度	30 年度	31 年（令和元）年度
マンション課管理担当	5	5	5
マンション課施策推進担当	2	2	2
マンション課施策調整担当	—	—	2

- (注) 1 当局の調査結果による。
2 各年度 4 月 1 日現在の職員数を記載した。
3 表中の「—」は、担当が設置されていないことを示す。

図表 2-(2)-⑦ 東京都におけるマンション管理の適正化に関する支援施策の概要

事業名	事業開始年度	事業概要
分譲マンション専門相談	平成 14 年度	区市が実施するマンションに係る相談体制を補完するため、東京都において弁護士、建築士による相談を実施
マンション管理アドバイザー制度	平成 12 年度	<ul style="list-style-type: none"> 東京都が定める基本方針を受け、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが制度を運営 マンションの維持管理について管理組合等からの申込みにより、専門家を派遣して情報提供やアドバイスを実施
マンション建替え・改修アドバイザー制度	平成 14 年度	<ul style="list-style-type: none"> 東京都が定める基本方針を受け、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが制度を運営 建築士等が情報提供及びアドバイスをを行い、マンションの建替え・改修に向けた検討を支援
マンション改良工事助成制度	平成 4 年度	建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、財政的な支援を実施
マンション管理・再生セミナー	平成 21 年度	マンションの建替えや改修等に向けた管理組合等の機運醸成を図るため、マンション管理士等と連携し、専門家による講演、無料相談を年 1 回実施

- (注) 当局の調査結果による。

図表 2-(2)-⑧ 都マンション管理条例における届出制度の届出事項

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規則（令和元年 9 月 26 日規則第 74 号） （抜粋） （届出事項）

第3条 条例第15条第1項に規定するマンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

- 一 管理組合の有無
- 二 管理者等の有無
- 三 管理規約の有無及びその最終改正年
- 四 年1回以上の総会開催の有無及び総会の議事録の有無
- 五 管理費の有無
- 六 修繕積立金の有無及び修繕積立金の1平方メートル当たりの月額
- 七 修繕の計画的な実施の有無及びその直近の実施年
- 八 前各号に掲げるもののほか、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
(届出書の提出)

第4条 条例第15条第6項の規定による届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。

- 一 条例第15条第1項及び第3項 別記第1号様式

第1号様式(第4条及び第5条関係)

(表面)

マンション管理状況届出書

受付番号

新規 更新

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第15条第1項、第3項及び第4項並びに第16条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年 月 日

東京都知事殿

届出者

マンション管理組合
(氏名)

マンションの概要

所在地 (住居表示)	〒 ー
マンション名	フリガナ
管理組合の形態	<input type="checkbox"/> 団地管理組合である ⇒ 団地管理組合である場合は、全 棟 (管理の形態) <input type="checkbox"/> 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> 団地管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 団地管理組合でない
戸数	全 戸 ※ 団地管理組合の場合は、各棟の戸数を記載してください。
階数	階
築年(西暦)	年 月 日
土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権 <input type="checkbox"/> その他()
併設用途	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()
管理形態	<input type="checkbox"/> 全部委託 <input type="checkbox"/> 一部委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> その他() ※ 「全部委託」又は「一部委託」の場合は記載してください。
管理業者名 (支店名まで記入)	フリガナ
住所	〒 ー 電話 ()

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 最終改正年(西暦) 年
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
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない ㎡当たり月額 円/㎡(月当たり)
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

【記入上の注意】

- 1 団地管理組合が届出を行う場合は、「記入の手引」を参照してください。各棟の記載事項について、下線を付けた項目以外の内容が同一である場合は、各棟別に下線を付けた項目を御回答いただき、それ以外の項目は基となる1棟にのみ記載していただくことで、届出を受理します。
- 2 太枠内は、必須で回答が必要な項目です。

(裏面)

適正な維持管理に関する事項

長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 最新作成年 (西暦) 年
修繕対応に関するルール	計画期間 年 年 (西暦) 年度～ 年度 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 区分所有者等 名簿等 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
空き住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~15% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明 【戸数】 戸
賃貸住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明 【戸数】 戸 ※ 1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。
耐震化の状況	耐震診断 <input type="checkbox"/> 実施済 ⇒ ※ 実施済の場合: <input type="checkbox"/> 耐震性あり <input type="checkbox"/> 耐震性なし <input type="checkbox"/> 未実施 耐震改修 <input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施
設計図書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 修繕履歴 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない

マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

防災への取組	自主防災組織 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 防災マニュアル <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 防災用品の備蓄 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 避難行動要支援者名簿 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 防災訓練の定期的な実施 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない エントランスのバリアフリー化(スロープの設置など) <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
バリアフリー化・環境への取組 又は実施	共用廊下等への手すりの設置 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない エレベーターの設置 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 共用部分のLED化 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 開口部の遮熱性能の向上(二重窓・外断熱等) <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 電気自動車等用充電設備の設置等 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
地域コミュニティの形成等の取組	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 例: 町会・自治会との共催事業・協力連携イベント(祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等)

連絡先

連絡窓口	属性 <input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> マンション管理者 <input type="checkbox"/> その他()
	住所 〒 ー 電話 ()
	フリガナ
	氏名
	※ 行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。
	メールアドレス

【留意事項】

- 1 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(平成31年東京都条例第30号)第3条第2項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村(以下「区市町村」という。)が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。
区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第3項に定めるデータベースに登録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。
- 2 御回答いただいた内容は、条例の施行のほか、マンションの修繕や耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

【受付欄】

受付	年 月 日	備考
担当者		

(日本産業規格A4用紙)

図表 2-(2)-⑨ 東京都がマンション管理状況届出制度を創設した理由等

- ・ 東京都は、国に先駆けてマンション施策に取り組んできており、管理組合による自主的かつ適正な維持管理に向けた管理組合の取組を後押しするため、マンション管理ガイドラインを作成（平成 17 年）、マンション管理セミナーの開催等の普及啓発を実施、また、平成 12 年からマンション管理アドバイザー派遣を実施してきたが、これらの施策は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といった課題あり
- ・ 東京都は平成 23 年度にマンションの実態調査を実施したが、回答率が約 17%にとどまり、どのマンションがどのような管理上の課題を抱えているか把握できない状況
- ・ 建物の老朽化と居住者の高齢化のいわゆる「二つの老い」が進行する中、この現状を放置すれば、管理不全に陥るマンションが増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生や景観など地域の生活環境や市街地環境に影響を及ぼすことが懸念
- ・ 以上のことから、管理不全の予防・改善のためには、管理組合等に対する、より踏み込んだ施策が必要であり、その実効性を確保するため、条例を制定し、マンション管理状況届出制度を創設

<参考> 東京都における都マンション管理条例制定までの経過

○ マンション実態調査（平成 23 年度）

- ・ 都内全てのマンション（約 5.3 万棟）の管理組合等へ、管理状況等についてのアンケート調査を実施。
- ・ 当該調査で得られた情報を基にデータベースを構築し、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。
- ・ アンケート回収率は約 17%にとどまり、管理状況を十分に把握することには至らず。

○ マンション実態調査の補足調査（マンションの適正管理促進に関する検討会（第 1 回）資料「行政の取組」より）

- ・ 23 年度の実態調査に未回答だったマンションのうち 444 棟を抽出し、管理状況についてヒアリングする補足調査を行い、444 棟のうち 277 棟（約 6 割）について、管理状況の実態を把握。
- ・ 平成 23 年度の実態調査では、管理組合の無いマンションが 6.5%だったものが、補足調査では 15.9%とその割合が高くなるなど、実態調査に回答していないマンションほど、管理上の問題が見られるマンションの割合が相対的に高いことが明らかとなる。

○ 「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」（平成 26 年 7 月 9 日、26 都市住政第 261 号、諮問第 11 号、東京都住宅政策審議会）

- ・ 「分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組強化が必要である」等の状況を踏まえて、「都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、市場機能の充実、民間住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の強化などについて、区市町村や関係団体、関連行政分野と連携した総合的な取組が求められている。」との認識から、東京における住宅政策の新たな展開について、東京都住宅政策審議会に諮問。

○ 「東京におけるマンション施策の新たな展開について 答申」（平成 27 年 9 月 3 日東京都住宅政策審議会。マンションの管理状況の把握及び管理不全の判定についての抜粋）

管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンションを把握するため、管理組合が行政に対して、管理状況を定期的に報告する制度を創設すべきである。

報告の対象とするマンションについては、管理不全の予防・改善を図り、良好な居住環境や市街地環境を確保するという制度の目的を踏まえれば、一定の条件に該当するものに限定することが望ましい。例えば、管理不全の懸念は築年数の経過とともに高まる傾向が見られることから、一定の高経年マンションを対象とすることが考えられる。そのほか、耐震性不足が懸念され、耐震診断や耐震改修

の実施状況を把握する必要がある旧耐震基準又は旧々耐震基準のマンションを対象とすることも一考に値する。また、地域特性を踏まえ、対象区域を限定（例えば、マンションが高度に集積し、マンションの管理状況が地域全体の安全性や活力、景観等に大きく影響する区域に限定）して実施することなども考えられる。

また、報告対象であるにもかかわらず報告が行われないケースや、報告対象ではないものの管理不全が疑われるケースなども想定されることから、管理状況の確認が必要なマンションに対しては、行政が随時調査等を行うことができる仕組みも併せて整備すべきである。

これらにより把握した情報は、マンションデータベースに登録するとともに、マンションごとに管理状況の評価・判定を行い、管理不全の兆候のあるマンション等を具体的に把握すべきである。

- 「良質なマンションストックの形成促進計画」（平成 28 年 3 月東京都）の策定（マンションの管理状況の把握についての抜粋）
 - ・ 管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンション管理組合が行政に対して、管理組合の運営状況等を定期的に報告する「(仮称) マンション管理状況報告制度（以下「管理状況報告制度」という。）」を創設する。
 - ・ 報告の対象とするマンションについては、一定の高経年マンション等に限定することとし、制度試行の結果等を踏まえて設定する。また、報告の義務化等についても検討する。
 - ・ 報告内容から管理不全が疑われるものについては、現地確認や管理組合へのヒアリング等が必要である。また、報告対象であるにもかかわらず報告が行われないケースや、報告対象ではないものの管理不全が疑われるケースなども想定される。このため、管理状況の確認が必要なマンションに対して、行政が随時調査等を行うことができる仕組みも併せて整備する。
- 管理状況報告の試行（平成 28 年度）（マンションの適正管理の促進に関する検討会（第 1 回）資料「行政の取り組み」より）
 - ・ 中央区、新宿区、品川区内対象に、3 区の協力を得て管理状況報告の試行を実施。
 - ・ 報告項目は、マンション名等の基本情報、管理組合の運営状況等の管理情報、管理費等の状況等の会計情報などの計 83 項目とし、回収率は 21.5%。
 - ・ 回答のあったマンションのうち、管理規約、総会開催、管理費設定、修繕積立金、大規模修繕工事実施（築 25 年以上）のいずれか一つでも欠けているものを「管理不全の疑いのあるマンション」と仮定するとともに、このマンションに対し、平成 29 年度にヒアリング調査を行い、詳細に実態を把握。
 - ・ 昭和 58 年の区分所有法改正前に建築されたマンションは、法改正後に建築されたマンションと比べて管理不全の疑いがある割合が高いことが明らかとなる。
- 「マンションの適正管理促進に関する検討会」による条例制定の検討（平成 29 年度～30 年度）
 - ・ 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おそれがある。こうした事態を引き起こさないようにするため、東京都は、平成 30 年 3 月 1 日、マンションの適正な管理の促進を図る施策を検討するに当たり、マンションの適正管理促進に関する検討会（以下「検討会」という。）を設置
 - ・ 検討会では、「マンションの適正な管理に関する都、管理組合、事業者等の責務・役割」、「管理状況届出制度の創設」、「管理状況に応じた助言・支援等の実施」等について検討を行い、平成 30 年 11 月 26 日に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて 最終まとめ」を東京都に報告
- 東京都が「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」（平成 31 年 3 月 29 日東京都条例第 30 号）を制定
 - ・ 条例は、「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

化」、「都が管理組合に対し、管理状況の届出を求める。」、「都が届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援、指導を実施」の3本柱で構成

- ・ 条例は、平成31年3月29日に公布、一部施行され、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日から施行されている。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(2)-⑩ 届出項目設定の考え方

マンションの適正な管理を促進し、行政がこれまでよりも積極的に関与し、管理組合の機能強化を図る施策を検討するため、平成30年3月に大学教授や不動産業界関係者で構成する「マンションの適正管理促進に関する検討会」を設置し、同検討会において管理状況届出制度の創設に係る検討の中で、届出項目について検討が行われ、下表のとおり、届出項目に係る提言を受け、これを参考として届出項目を設定している。なお、同検討会の提言を踏まえ、下表の「(i) 管理不全を予防するための必須事項」の①から⑦までの7項目のいずれかがない場合には、「管理不全の兆候がある」としている。

表 マンションの適正管理促進に関する検討会において検討した届出項目

(i) 管理不全を予防するための必須事項

将来的に管理不全に陥らないためには、以下の事項全てが整備又は実施されている必要がある。

【管理組合の運営体制の整備】

- ① 管理組合の設立
- ② 管理者等の設置

【管理規約の作成及び保管】

- ③ 管理規約の作成及び必要に応じた見直し

【総会の開催等】

- ④ 年1回以上の開催及び議事録の作成

【管理費の設定】

- ⑤ 管理費の設定及び必要に応じた見直し

【修繕積立金の設定】

- ⑥ 修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し

【計画的な修繕の実施】

- ⑦ 長期修繕計画を踏まえた、一定年数の経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施

(ii) 適正な管理を行う上で重要な事項

マンションを適正に管理し、その社会的な機能を向上させるためには、以下の事項が実施されるべきである。

【マンションを適正に管理するための取組】

- ① 適切な計画期間の長期修繕計画の策定及び必要に応じた見直し
- ② 滞納対応に関するルールの方策
- ③ 区分所有者等名簿の作成
- ④ 空き住戸の割合又は戸数の把握
- ⑤ 賃貸化住戸の割合又は戸数の把握
- ⑥ 耐震化（耐震診断、耐震改修）の取組
- ⑦ 設計図書等の保管
- ⑧ 修繕履歴の作成及び保管 ほか

【マンションの社会的な機能を高めるための取組】

- ① 防災対策
- ② コミュニティ形成の取組
- ③ 環境への取組 ほか

(注) 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて 最終まとめ」(平成30年11月26日。マンションの適正管理促進に関する検討会) から抜粋

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(2)-⑪ 東京都による届出制度の周知状況

① 令和 2 年 2 月に届出制度の内容を説明したパンフレット「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」に基づく管理状況届出制度のご案内を作成しホームページに掲載等

② 「広報東京都（令和元年 5 月号）」に条例の概要（届出制度の創設（2 年 4 月届出開始）等）を掲載、以下のとおり、同広報誌の令和 2 年 3 月号に届出制度が 2 年 4 月から開始されることについて掲載

管理組合が分譲マンションの管理状況を届け出る制度を開始

「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」に基づき、管理組合がマンションの管理状況を行政に届け出る管理状況届出制度を4月1日から開始します。届け出を行った管理組合に対し、管理状況に応じて必要な助言を行うとともに、アドバイザー等を派遣し継続的な相談・支援を行います。

対象

昭和58年12月31日以前に新築された6戸以上の分譲マンションの管理組合

届出方法

9月30日までに、ホームページか区市町村に提出。届出書等は対象の管理組合へ3月より順次発送。

届出書の書き方や制度について

分譲マンション総合相談窓口 電話 03-6427-4900

(注) WEB 広報東京都令和 2 年 3 月号から抜粋した。

③ 令和元年 10 月 15 日開催した「東京都マンション管理・再生セミナー2019」（東京都マンション管理士会と共催）において、条例の概要（届出制度等）を説明。また、区市町村に対し、各区市町村主催のマンション管理セミナー等において条例の概要（届出制度等）について説明を依頼。

④ 一般社団法人マンション管理業協会と共催で管理会社に対する説明会を開催（令和元年 7 月及び 8 月に 2 回開催）し、条例の概要（届出制度等）を説明。令和 2 年 1 月 17 日に一般社団法人マンション管理業協会と共催で管理会社に対し、届出制度の内容について説明

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(2)-⑫ 都マンション管理条例に係る区市町村との事務分担の状況

条例に規定された届出制度に係る事務（条項）	都	区	市町村
管理状況に関する事項の届出の受理（第 15 条第 1 項、第 3 項及び第 4 項）	×	○	○
管理状況に関する届出の要求（第 15 条第 2 項）	×	○	○
届出内容の変更の届出の受理（第 15 条第 5 項及び第 16 条第 2 項）	×	○	○
知事が適当と認める区分所有者等の認定（第 15 条第 6 項及び第 18 条第 4 項）	×	○	○
届出内容の更新の届出の受理（第 16 条第 1 項）	×	○	○
管理状況に関する事項の届出、届出内容の変更の届出、届出内容の更新の届出に係る督促（第 15	×	○	○

条第1項及び第3項、第15条第5項、第16条第1項及び第2項)			
報告の徴収又は調査(第17条第1項及び第2項)	△	○	△
助言(第18条第1項)	△	○	△
指導又は勧告(第18条第2項及び第3項)	△	○	△
知事が適当と認める区分所有者等の認定(第18条第4項)	△	○	△

(注) 1 当局の調査結果による。

2 区が実施する事務は、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例の一部を改正する条例」に、市町村が実施する事務は、「市町村における東京都の事務処理の特例に関する条例の一部を改正する条例」に規定されている。

3 表中の「○」は全ての区又は市町村が実施することを、「×」は実施しないことを、「△」は一部の市町村又は都が一部の市町村の事務を実施することを示す。

図表 2-(2)-⑬ 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係る区市町村における事務の実施予定

○ 区市町村における条例に定められた事務の実施状況

条例に定められた事務の区市町村別の実施状況は下表のとおりとなっている。

表 区市町村別の事務の実施状況

区市町村別	全ての事務を実施するもの	一部の事務を実施しないもの
区(23)	23	0
市(26)	13	13
町(5)	0	5
村(8)	0	8
計(62)	36	26

(注) 当局の調査結果による。

○ 一部の市町村が実施しない事務

- ・ 条例第17条第1項及び第2項の規定による報告の徴収又は調査
- ・ 条例第18条第1項の規定による助言(同条第4項の規定により知事が適当と認める区分所有者等に対して行うものを含む。)
- ・ 条例第18条第2項及び第3項の規定による指導又は勧告(同条第4項の規定により知事が適当と認める区分所有者等に対して行うものを含む。)
- ・ 条例第18条4項の規定による知事が適当と認める区分所有者等の認定【管理に関する助言、指導、勧告を管理組合に行えないやむ得ない事情がある場合の区分所有者等の認定事務】

○ 市町村が一部の事務を実施しない理由

東京都では、区市町村によって、住宅行政の状況が異なり、例えば戸建て住宅が多くマンションが少ない市町村では、戸建て住宅中心の施策、組織体制となっているなど、都全域において一律にマンションに係る体制の整備を求めることは難しいとして、令和2年4月1日から、区市町村一律に、条例施行に係る全ての事務の実施を求めることをしていない。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(2)-⑭ 東京都が条例を制定する以前に届出制度に係る条例を制定している区の条例適用状況

- 東京都が条例を制定する以前に届出制度に係る条例を制定している区の条例の適用に関する都マ

マンション管理条例の規定

- ・ 条例第 21 条 1 項において、「区市町村の条例中に、この条例に定めるマンションの管理状況に関する事項の届出、調査等並び助言及び指導等に関する規定に相当する規定がある場合は、当該区市町村の区域においては、第 15 条から第 18 条の規定は適用しない」とされており、東京都に先行して条例を定めている墨田区、豊島区及び板橋区には、原則的には、東京都の条例は適用されないこととなる。
- ・ しかし、条例第 21 条第 2 項において、「当該区市町村は、その地域の実情を勘案し、東京都との協議の上、当該区市町村の区域における第 15 条から第 18 条までの規定の適用を東京都に対して求めることができる」、同条第 3 項において、「区市町村から前項の規定による求めがあったときは、当該区市町村の区域において第 15 条から第 18 条までの規定を適用する旨を公示するものとする。」とされており、東京都に先行して条例を定めている墨田区、豊島区及び板橋区についても東京都との協議により、東京都の条例が適用されることとなる。

○ 東京都が条例を制定する以前に届出制度に係る条例を制定している各区の取組

- ・ 東京都に先行して条例を定めている墨田区、豊島区及び板橋区における都マンション管理条例の適用については、下表のとおりとなっている。

表 墨田区、豊島区及び板橋区における都マンション管理条例の適用状況

区 分	墨田区	豊島区	板橋区
都マンション管理条例適用	適用する	適用する	適用する
都マンション管理条例適用に係る都への協議	協議実施	協議実施	協議実施
協議結果	都マンション管理条例を適用	都マンション管理条例を適用	都マンション管理条例を適用
都マンション管理条例と区の条例に係る考え方	<u>都マンション管理条例と区の条例が重複する部分については、両条例を適用</u>	<u>都マンション管理条例と区の条例が重複する部分については、都マンション管理条例を適用する</u>	<u>都マンション管理条例と区の条例が重複する部分については、両条例を適用</u>

(注) 当局の調査結果による。

(注) 当局の調査結果による。

(3) 基礎自治体が導入した届出制度

ア 導入した届出制度の概要

調 査 結 果	説明図表番号
<p>国土交通省社会資本整備審議会住宅地分科会マンション政策小委員会の令和2年2月17日の「とりまとめ」は、地方公共団体の役割について、「区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、特に管理が適正に行われていないマンションに対しては、必要に応じて指導や助言、専門家の派遣等による支援を行うなど能動的に関与していくことが必要である。」と示している。</p> <p>届出制度は、マンションの実態把握や管理が適正に行われてないマンションに対する支援に有効な手段であると考えられる。</p>	<p>図表2-(1)-④ (再掲)</p>
<p>国土交通省の資料をみると、関東管区行政評価局管内（関東1都9県）で、届出制度を導入し、施行している基礎自治体は、7 地方公共団体（調査対象とした墨田区、台東区、豊島区、板橋区、八王子市及び武蔵野市（以下「調査対象6市区」という。）並びに横浜市）である。</p> <p>そこで、調査対象6市区における届出制度を導入することとした経緯や理由、届出制度の適用範囲、届出事項、区分所有者等の責務等の内容等についてみたところ、以下のような状況であった。</p>	<p>図表2-(1)-⑨ (再掲)</p>
<p>(7) 届出制度導入した理由等</p> <p>① 届出制度導入の理由等</p> <p>調査対象6市区のうち、届出を条例で義務付けている地方公共団体は、墨田区、豊島区、板橋区及び武蔵野市の4市区である。</p> <p>このうち、墨田区、豊島区及び板橋区の3区では、マンションの管理に関する条例を新たに制定しているのに対し、武蔵野市では、既存の条例（武蔵野市まちづくり条例）を改正し、届出制度を盛り込むという方法を採用している。また、台東区及び八王子市の2市区では、届出制度を要綱で運用している。</p> <p>調査対象6市区における届出制度を導入することとした理由についてみたところ、市区が実施した分譲マンションに係る実態調査の結果、マンションの高経年化による老朽化、大規模修繕工事等の未実施、管理組合役員のなり手不足等の課題が明らかとなったことを挙げているものが4市区（墨田区、豊島区、板橋区及び武蔵野市）あった。</p> <p>② 届出制度導入に対する住民の反応</p> <p>調査対象6市区では、届出制度導入時等においてマンション管理組合等から制度導入に対する反対等はなかったとしている。条例制定に際してパブリックコメントを実施した板橋区では、住民からより一層のマンション管理の適正化への取組を求める声が多かったとしている。</p> <p>③ 届出制度導入に当たっての工夫</p> <p>武蔵野市は、管理組合等からマンションの管理状況を届け出させる新たな制度を早期に導入することは困難であると考え、開発業者がマンションの概要等を届け出る制度をスタートさせ、将来的に管理組合等による管理状況の届出制度を導入するための道を確認している。</p>	<p>図表2-(3)-ア-①</p> <p>図表2-(3)-ア-②</p> <p>図表2-(3)-ア-③</p>

<p>(ウ) 届出制度の適用範囲</p>	<p>図表 2-(3)-ア-④</p>
<p>① 条例及び要綱に定められた適用範囲</p> <p>調査対象 6 市区のうち、豊島区、板橋区及び台東区の 3 区は、区内の全ての「マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定するマンション」を対象としている。</p> <p>八王子市は、市内の「二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。）が存する建築物で、人の居住の用に供する専用部分（区分所有法第 2 条第 3 項に規定する専有部分をいう。）がある共同住宅」と定め「建物の区分所有等に関する法律」に着目した規定としている。</p> <p>その対象は、上記 3 区とほぼ同じであるが、「共同住宅」という定義を用いているため、界壁（各住戸の間を区切る壁）以外共有する部分がない建物、いわゆる「長屋」が除外されている。</p> <p>一方、届出対象マンションを限定している市区では、墨田区は、「共同住宅の用途を含む」「非木造の建築物」「地階を除く同令第 2 条第 1 項第 8 号に規定する階数が 3 以上」「住戸の数が 6 以上」との要件を満たしたマンションとしている。また、武蔵野市は、「開発事業を行う場合」で、「共同住宅若しくは長屋を建築又は増築するとき」にその対象を絞っている。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑤</p>
<p>② 適用範囲の設定理由</p> <p>上記①の適用範囲を設定した理由について、区内の全ての「マンション管理適正化法第 2 条第 1 号に規定するマンション」を対象としている豊島区、板橋区及び台東区では、特定のマンションを除外する理由がない等としている。</p> <p>また、八王子市は、届出制度導入の目的である建物の適正管理は全てのマンションに求められるため、築年数や規模に関係なく届出対象としたとしている。</p> <p>一方、届出対象マンションを限定している墨田区は、解体費用等管理不全等による外部不経済の影響が大きい非木造 3 階以上で、マンション管理適正化法第 56 条に基づき管理業者が管理業務主任者を置かなければならない規模である 6 戸以上のマンションを対象としたとしており、武蔵野市は、武蔵野市まちづくり条例の対象である「開発事業を行う場合」としたとしている。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑥</p>
<p>(エ) 届出対象マンションの把握方法</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑦</p>
<p>届出を条例で義務化している 4 市区における届出対象マンションの把握方法をみたところ、マンション実態調査のデータを建築確認等台帳など他のデータを活用して見直している（墨田区）、全戸現地訪問調査を実施している（板橋区）などの状況がみられた。</p>	
<p>(オ) 届出制度における届出事項の設定</p>	
<p>① 届出事項の設定方法調査対象 6 市区における届出事項の設定方法をみると、全国で初めて届出制度に係る条例を制定した豊島区は、届出制度は設けていないものの先行してマンションの管理に関する条例を制定していた中央区の条例で定められている義務規定等の内容を参考に、区に設置したマンション適正管理推進会議において義務規定及び努力義務規定として定める項目を決定し、</p>	

<p>これらを全て届出項目としたとしており、墨田区及び台東区は、豊島区の届出事項を参考に届出事項を決定したとしている。</p> <p>また、八王子市は、東京都の「マンション実態調査結果（2013（平成25）年3月東京都都市整備局）」に記載されている項目を参考に設定したとしている。</p> <p>② 届出事項の設定状況</p> <p>調査対象6市区の届出書の届出事項をみたところ、武蔵野市については、開発事業を行うものを対象としていることもあり、マンションの名称、所在地、階数など、建物としての基礎的な情報に限っており、武蔵野市を除く5市区については、管理規約の有無、長期修繕計画の作成の有無、耐震診断実施の有無などの項目を届出事項として求めている状況がみられた。</p> <p>その他、板橋区及び八王子市では、総会開催の有無についての届出を求めているのに対し、墨田区及び豊島区では、総会議事録の存否について届出を求めている（台東区では両方届出を求めている）など市区ごとに違いがみられた。</p> <p>また、マンションの適正管理に係る区からの連絡を確実にを行うための工夫として、届出者及び連絡先を届出事項として設定し、届出者を管理者に限定せず当該マンションの管理を受託する管理業者も対象としている（豊島区）との声もあった。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑧、⑨、⑩</p>
<p>(カ) 届出制度で定められた区分所有者等の責務</p> <p>届出制度を導入するに当たって、マンションの管理に関する条例を新たに制定している墨田区、豊島区及び板橋区について、当該条例で、区分所有者等にどのような責務を課しているかをみると、3区とも、区分所有者等に「マンションの管理者の選任」等を、マンションの代表者等に「長期修繕計画の作成」等の責務を課している状況がみられた。</p> <p>その他、例えば、豊島区及び板橋区では、町会等への加入等の協議を行うよう責務を課しているのに対し、墨田区では、居住者等が町会等への加入を検討できるような配慮を求めているなど区ごとに違いもみられた。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑪、⑫</p>
<p>まちづくり条例に届出制度を規定している武蔵野市は、マンションの開発事業を行う者に、同市のコミュニティづくりに理解を求め、コミュニティ協議会への協力を要請するため、管理人室の設置、管理組合等が使用する郵便受けの設置等を義務づけている。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑬</p>
<p>また、届出制度を要綱で運用している台東区及び八王子市は、区分所有者や管理者に対し、特段の責務は課していない。届出書の提出についても、台東区では、「マンションの基礎的データや管理等の状況を区長に提出し登録することができる」（第3条）、八王子市は、「管理組合の協力を得て、分譲マンション管理組合台帳を整備する」（第3条）と規定しており、責務とはしていない。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑭</p>
<p>(キ) 届出制度で定められた自治体からの支援、指導等</p> <p>届出制度を導入するに当たって、マンションの管理に関する条例を新たに制定している墨田区、豊島区及び板橋区について、当該条例で、「届出の内容が条例の規定に適合しないマンション」に対する自治体の支援等について、どのように規定しているかをみると、いずれの区にも、支援を行い、マンションの管理の適正</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑮</p>

<p>化を促進等する旨の規定がある。</p> <p>さらに、墨田区、豊島区及び板橋区の条例には「届出をしないマンション」及び「届出の内容が条例でマンションに求められている責務の規定に適合しないマンション」に対し、必要な措置を講ずるよう指導、要請（豊島区のみ）、勧告をすることができる、勧告に従わない場合はマンション名等を公表することができるなどの規定があるなど、届出の励行を確保するとともに、管理が適切に行われていない場合には、指導や勧告等を行い、それでも是正されない場合には、公表して、管理の適正化を図るものとなっている。</p> <p>なお、届出制度を要綱で運用している台東区及び八王子市では、届出の内容が規定に適合しない場合の自治体からの支援、指導等に関する規定はない。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑩</p>
--	---------------------

図表 2-(3)-ア-① 調査対象市区が届出制度を導入した理由

[墨田区] (条例に基づき届出が義務)

届出制度を導入した理由
<p>墨田区は、「分譲マンションが区民の主要な居住形態として普及し、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関連する社会性の高いストックである。一方、今後老朽化した住宅ストックの増加が予想されることから、マンション管理の適正化や円滑な再生への取組が必要である。上述の観点から分譲マンションを取り巻く環境と現状を捕捉し、新たな課題に対応した支援の在り方を検討するほか、住宅マスタープランの見直しに向けた基礎資料を得る」(「分譲マンション実態調査報告書」(平成 27 年 3 月墨田区)の「1. 1 調査の目的」)ことを目的に、平成 26 年に「分譲マンション実態調査」を実施した。当該調査の対象マンションは、区内の非木造 3 階以上で 6 以上の区分所有者が存在する建物とし、建築確認等台帳、過年度調査対象マンションリスト、登記簿、現地調査結果などのデータをもとに 912 棟を特定した。当該調査の結果、築 30 年以上の老朽化マンションの増加、大規模修繕工事未実施のマンションが約 3 割、管理組合役員のなり手不足を実感しているマンションが約 5 割、管理組合活動に無関心な区分所有者が多いとするマンションが約 4 割存在している等の課題が明らかとなった。</p> <p>これらの課題に対応するためにマンション管理組合に管理の自覚を促すことが必要と考えたことから、管理状況の届出を含めた条例の制定について検討することとし、住宅マスタープラン見直しのために設置されていた住宅施策推進委員会の「民間住宅の適切な供給誘導」に関する専門部会において、平成 27 年 8 月から 28 年 5 月までの間、届出制度の導入等を内容とする条例の制定に関する検討を行い、28 年 12 月に墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例を制定し、29 年 4 月 1 日に施行した。</p>

[豊島区] (条例に基づき届出が義務)

届出制度を導入した理由
<p>豊島区内の住宅は、約 8 割が分譲マンションを含む共同住宅であり、一般的な居住形態として定着している一方、区民からの相談等を通じ、私有財産の集合体である分譲マンションは、価値観や年齢、所得の異なる区分所有者間における合意形成の難しさ、大規模な建物・設備を維持管理していく上での専門性、賃貸化や利用形態の混在など、戸建て住宅とは異なる課題を抱えていると認識していた。</p> <p>上記の問題意識から、平成 22 年度に「豊島区分譲マンション実態調査」を実施した結果、区内のマンションに、管理組合の役員のなり手不足、区分所有者のマンション管理に対する情報の不足や管理への関心の低さ等の諸問題が発生していること及び区内に管理組合との接点がかめないマンションが存在していることが判明した。この状況から区では、良好なマンション管理に向けた合意形成を推進するため、管理に必要な事項を条例で示す必要があると考え、平成 24 年 1 月に豊島区マンション適正管理推進会議を設置して条例の内容を検討し、24 年 12 月に豊島区マンション管理推進条例を制定し、25 年 7 月 1 日に施行した。</p>

[板橋区] (条例に基づき届出が義務)

届出制度を導入した理由
<p>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昭和 47 年頃から分譲マンションの建築が始まり、「バブル期」を含めて増加したが、平成 22、23 年頃、老朽化したマンションの外壁が落下するなどの問題が区議会で指摘されたことや、自治会に加入しないマンションの住民とのトラブルへの対応に苦慮しているとの相談が区民から寄せられたことに加え、ワンルームマンションの管理の問題(居住者によるゴミ出しのルール違反、騒音トラブルの問題に賃貸している区分所有者が対応できない等)も発生してきていた。</p> <p>平成 22 年に区が区内の分譲マンションを抽出(954 件)して行ったアンケート及び訪問調査の結果、</p>

マンションの高経年化と区分所有者の高年齢化が進んでおり、老朽箇所が増加して修繕・改修が必要となっているが、専門性や合意形成の複雑さ等マンション管理固有の難しさに加え、財政面が悪化しており、さらに、管理組合の役員のみならず手不足も深刻化している等適正な管理を行うことが困難な状況となっていることが判明した（板橋区分譲マンション実態調査結果報告書（平成 22 年 3 月板橋区都市整備部住宅政策課））。

区では、従来からマンションの適切な維持管理や改修及び建て替えが円滑に実施できる体制づくり等の重要性を啓発するために管理組合、区分所有者等を対象としたセミナーの開催、長期修繕計画の作成や管理組合における合意形成等を支援するためのマンション管理アドバイザーの派遣等の取組を実施してきたが、これらの施策は、マンションの維持管理に積極的な管理組合等については効果を発揮したものの、消極的な管理組合等には届いていなかったことも分かった。

以上のことから、条例により管理組合の設置、管理規約の策定、長期修繕計画作成の有無等マンションの管理状況の届出を義務付けることにより、区が各マンションの管理状況を把握し、管理状況に応じた情報提供や専門家の派遣などの支援を行うことを内容とする「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を平成 29 年 12 月に制定し、30 年 7 月 1 日に施行した。

〔武蔵野市〕（条例に基づき届出が義務、ただし、条例改正後の新築マンションに限定）

届出制度を導入した理由

市内における分譲マンション（2 区分以上かつ居住の用に供する専有部分の建物）は、昭和 30 年代から建設が始まり、昭和 57 年をピークに多くの分譲マンションが建設された。しかし、その当時に建てられた分譲マンションは建築後 30 年が経過しており、大規模修繕や建て替えの検討が必要になるが、年齢、世帯構成、所得等の異なる区分所有者間の合意形成は、建物や設備を維持していくための専門知識の必要性等、戸建て住宅とは異なる課題を抱えている。このため、分譲マンションを取り巻く施策展開の方向性を検討するための基礎資料を得ることを目的に、管理組合と居住者に対し、分譲マンションの管理や交流の状況等について平成 24 年に実態調査を行った。

その結果、i) 建物の老朽化と居住者の高齢化が同時進行していること、ii) 長期修繕計画が未作成であること、iii) 管理組合の活動が低調であること、iv) 限定的なコミュニティ活動・地域とのつながりの希薄さなどの課題があることが分かった。この原因について、都心部への勤労世帯の多い地域コミュニティに参加していない市民が大多数を占めるためではないかと考え、こうした市民に対しても、地域コミュニティについて考える機会をつくるとともに、これまで直接意見を聞くことが少なかった市民の意見を吸い上げ、今後の地域コミュニティや市民自治の在り方について検討するための基礎情報を収集・把握することを目的として「これからの地域コミュニティと市民自治の検討のための基礎調査」を実施した。

同調査の結果を踏まえ、平成 25 年 9 月に「武蔵野市これからの地域コミュニティ検討委員会」を設置し、市民意見交換会や職員意見交換会、パブリックコメントの意見を参考に、地域コミュニティの在り方とその実現に向けた取り組みなどについて検討を重ねた結果、同検討会の提言に「一定規模のマンションの建設時にはまちづくり条例や建築確認申請時の協議等において、行政が開発事業者等に対して武蔵野市のコミュニティづくりに理解を求め、コミュニティ協議会への協力を要請していくこと」が盛り込まれた。

この提言を踏まえ、平成 26 年度に武蔵野市まちづくり条例及び同条例施行規則を改正し、改正以降に新築された分譲マンションに限り、届出を義務付ける制度を創設した。

[台東区] (要綱により届出は任意)

届出制度を導入した理由	
<p>平成 26 年度の住宅マスタープラン改定に伴い、新規事業の一つとして、管理組合登録制度を導入した。</p> <p>届出制度の導入に当たっては、届出制度を導入済みの地方公共団体の制度を参考に制度設計した。区内のマンションの実態を把握し、マンション関連の支援策の拡充を図ること及び区内の分譲マンションの管理組合がマンションの良好な維持管理を行うことにより安全・安心で快適な住環境の形成に資することを目的としている。</p>	

[八王子市] (要綱により届出は任意)

届出制度を導入した理由	
<p>八王子市では、平成 22 年に、「第 3 次八王子市住宅マスタープラン 平成 23 年度～32 年度」(平成 23 年 3 月八王子市) の策定に向けた議論の中で、マンションの適正管理に向けての方策についても検討した結果、同マスタープランに、「市内の分譲マンション管理組合への適切な支援を行うために、分譲マンション台帳を整備し、実態把握を行う」ことを盛り込んだ。このことから、各マンションから、管理組合の連絡先や管理組合の運営状況等の情報の提出を受け、台帳に登録することを内容とする八王子市分譲マンション管理組合台帳整備要綱を平成 25 年に制定し、26 年 4 月 1 日に施行した。</p>	

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-ア② 調査対象市区における届出制度導入に対する住民の反応等

届出	自治体名	届出制度導入に対する住民の反応等
義務	墨田区	届出制度を盛り込んだ条例の制定、施行時において、特段の課題は生じなかった。また、届出の義務化について、私有財産の管理は管理組合の自主性に委ねるべきである等の慎重な意見は聞かれず、区議会からも反対の声はなかった。
	豊島区	条例の制定、届出制度運用開始時において特段の課題は生じなかった。
	板橋区	届出制度を含む条例の制定に当たって、特段障害になったことや、区内において反対する意見はなかった。平成 28 年 3 月から 5 月にかけて条例素案を作成し、同年 7 月にパブリックコメントを実施した。パブリックコメントにおいて区民から寄せられた意見 (74 件) は、区に対する、より一層のマンション管理の適正化に係る取組の推進を求める要望が多かった。この理由については、これまで、区民がマンションとの近隣トラブルが発生した際に、管理組合等への接触が困難であるとして、区に対策を要望していたことが背景にあると認識している。
	武蔵野市	届出制度の導入を含むまちづくり条例の改正に当たって、特段課題となったことや、市民からの反対意見はなかった。この理由については、市民等で組織された「武蔵野市これからの地域コミュニティ検討委員会」において、11 回に渡る議論を重ね、市民による十分な検討を実施したためと考えている。
任意	台東区	任意の登録制度であることから、導入時に区民から反対の声はなく、特段の課題等は生じなかった。
	八王子市	八王子市分譲マンション管理組合台帳整備要綱の策定、運用開始時において、特段の課題は生じなかった。

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は、条例改正後の新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-ア③ 届出制度の導入に当たって工夫等している例

【武蔵野市】(条例に基づき届出が義務、ただし、条例改正後の新築マンションに限定)

＜開発業者がマンションの概要等を届け出る制度として届出制度をスタートさせ、将来的に管理組合等による管理状況の届出制度を導入するための道を確認＞

武蔵野市は、平成 25 年 9 月に「武蔵野市これからの地域コミュニティ検討委員会」の提言を踏まえ、平成 26 年度に武蔵野市まちづくり条例及び同条例施行規則を改正し、改正以降に新築された分譲マンションに限り、開発業者に届出を義務付ける制度を創設した(図表 2-(3)-ア②参照)。

武蔵野市は、先行して届出制度を導入した自治体から得た情報(届出文書を送付しても宛先不明で戻ること等による届出率の低調、届出率上昇のために未届のマンションに訪問する等の働きかけを行うための職員の業務量の増加)から、管理組合等からマンションの管理状況を届け出させる新たな制度を早期に導入することは困難であると考え、武蔵野市まちづくり条例及び同条例施行規則を改正することで、マンション建設の際に開発基本計画の届出、工事着手届等の提出などのため市役所を訪れる開発業者にマンションの概要、開発事業者名、管理方法、外部との連絡方法等の届出を義務づけることとした。

その後、武蔵野市は、今後は、管理不全のマンションが増加することが予想され、管理組合に対する適切な支援を実施する必要があると考え、平成 29 年 7 月に武蔵野市まちづくり施行規則を改正し、開発業者に対する義務として、「管理組合等が市長が別に定める基準により分譲マンションの管理状況について定期的に報告する必要があることについて、分譲マンションの区分所有者又は区分所有者となる者に対し、書面により周知すること」を追加し、将来的に管理組合等による管理状況の届出制度を導入する可能性があることを明確にした。

武蔵野市は、新築マンションの情報等(開発業者が市へ届出をするに当たっての隘路、市が管理状況を把握する上で真に必要とする情報の取捨選択)を収集しながら、ノウハウを蓄積していき、管理組合等による管理状況の届出制度を導入したり、条例改正前に建築されたマンションに対象を広げたりしたいと考えている。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-ア④ 調査対象市区が導入した届出制度の「適用範囲」に関する規定

1 届出制度が条例化されている地方公共団体

【墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例(平成 28 年 12 月 9 日条例第 69 号)(抜粋)

(用語の意義)

第 2 条 この条例で使用使用する用語の意義は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。)で使用する用語の例によるほか、次に定めるところによる。

(1) マンション 適正化法第 2 条第 1 号に規定するマンションのうち、次のいずれにも該当するものをいう。

ア 共同住宅の用途を含むもの

イ 人の居住の用に供する専有部分を有する非木造の建築物で建築基準法施行令(昭和 25 年政令第 338 号)第 1 条第 2 号に規定する地階を除く同令第 2 条第 1 項第 8 号に規定する階数が 3 以上であるもの

ウ 住戸(適正化法第 56 条第 1 項ただし書きに規定する人の居住の用に供する独立部分をいう。)の数が 6 以上であるもの

(適用範囲)

第 3 条 この条例は、区内の全てのマンションについて適用する。

【豊島区マンション管理推進条例】(平成 24 年 12 月 21 日条例第 39 号。最終改正令和元年 12 月 10 日)

条例第 23 号) (抜粋)

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 区内に所在する、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。）第 2 条第 1 号に規定するマンションをいう。

(適用範囲)

第 3 条 この条例は、既存及び新築の全てのマンションについて適用する。

【東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例】(平成 29 年 12 月 25 日条例第 37 号)

(抜粋)

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。）第 2 条第 1 号に規定するマンションをいう。

(適用範囲)

第 3 条 この条例は、区内の全てのマンションについて適用する。

【武蔵野市まちづくり条例】(平成 20 年 9 月 19 日条例第 39 号。最終改正平成 29 年 3 月 22 日条例第 16 号) (抜粋)

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(略)

- (18) 特定集合住宅等 共同住宅若しくは長屋又は老人ホームその他これに類するものとして規則で定めるもの（以下「老人ホーム等」という。）若しくは寄宿舎であつて、人の居住の用に供する独立部分を 15 戸（老人ホーム等及び寄宿舎にあつては、15 室）以上有するものをいう。

(特定集合住宅等の基準)

第 53 条 開発事業を行う者は、開発事業のうち、特定集合住宅等の建築又は増築を行うときは、別表第 3 に定める基準に従わなければならない。

- 2 開発事業を行う者は、特定集合住宅等の建築及び増築以外の開発事業を行う場合であつて、当該開発事業に共同住宅若しくは長屋又は老人ホーム等若しくは寄宿舎の用途に供する部分の建築又は増築を含むときは、当該部分について、別表第 3 に定める基準に従わなければならない。

別表第 3 (第 53 条関係)

特定集合住宅等の基準

2 管理	<u>規則で定める基準により、管理</u> すること。
------	-----------------------------

【武蔵野市まちづくり条例施行規則】(平成 20 年 12 月 26 日規則第 82 号。最終改正平成 31 年 1 月 31 日規則第 5 号) (抜粋)

(特定集合住宅等の基準の技術的細目)

第 31 条 条例第 53 条第 1 項に規定する特定集合住宅等の建築又は増築を行う場合の基準及び同条第 2 項に規定する共同住宅若しくは長屋又は老人ホーム等若しくは寄宿舎の用途に供する部分の建築又は増築を行う場合の基準に関する技術的細目は、別表第 4 に定めるところとする。

別表第 4 (第 31 条関係)

特定集合住宅等の基準に関する技術的細目

2 管理	条例別表第 3 2 の項に規定する規則で定める <u>基準は、次に定めるところとする。ただし、やむを得ない事由があると市長が認める場合は、この限りで</u>
------	--

	<p>ない。</p> <p>(略)</p> <p>(2) 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）の適用を受ける共同住宅（以下「分譲マンション」という。）の開発事業を行う場合は、次に定めるとおり管理すること。</p> <p>(略)</p> <p>イ <u>分譲マンションの管理方法について、市長が別に定める基準により報告を行うこと。</u></p> <p>ウ <u>管理組合等が市長が別に定める基準により分譲マンションの管理状況について定期的に報告する必要があることについて、分譲マンションの区分所有者（区分所有法第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）又は区分所有者となる者に対し、書面により周知すること。</u></p>
--	---

2 届出制度を要綱で運用している地方公共団体

【台東区マンション管理組合登録制度実施要綱】（平成 27 年 12 月 1 日 27 台都住第 618 号）（抜粋）

（目的）

第 1 条 この要綱は、東京都台東区（以下「区」という。）が台東区内（以下「区内」という。）のマンションの実態を把握し、今後のマンション関連の支援策の拡充を図るとともに、区内の分譲マンションの管理組合が、マンションの良好な維持管理を行うことにより、安全・安心で快適な住環境の形成に資することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

1 マンション 区内に所在する、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。）第 2 条第 1 号に規定するマンションをいう。

【八王子市分譲マンション管理組合台帳整備要綱】（抜粋）

（目的）

第 1 条 この要綱は、市内の分譲マンションの状況を把握し、管理組合への適切な支援をおこなうために作成する分譲マンション管理組合台帳の整備に関して必要な事項を定めるものとする。

（用語の定義）

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 分譲マンション 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。）が存する建築物で、人の居住の用に供する専用部分（区分所有法第 2 条第 3 項に規定する専有部分をいう。）がある共同住宅をいう。

（注）下線は、当局が付した。

図表 2-(3)-ア-⑤ 調査対象市区における届出対象マンションの適用範囲の設定理由

届出	自治体名	届出対象マンションの適用範囲	左記の適用範囲を設定した理由
義務	墨田区	共同住宅の用途を含むもの、人の居住の用に供する専有部分を有する非木造の建築物で地階を除く階数が 3 以上であるもの、住戸の数が 6 以上であるもの	木造や 2 階以下のマンションが、仮にいわゆる「スラム化」状態になったとしても、解体に莫大な費用を要するものではないと考え、管理不全等による外部不経済の影響が大きい非木造 3 階以上のマンションを対象とした。また、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第 56 条に基づ

			<p>き管理業者が管理業務主任者(注)を置かなければならない規模を参考に、6戸以上のマンションを対象とした。</p> <p>(注) 管理業務主任者とは、管理業者が管理組合に対して、管理契約に関する重要事項(管理事務の内及び実施方法、管理事務に要する費用及び支払方法等)の説明、管理業務報告を行う際の国家資格者である。</p>
	豊島区	マンション管理適正化法において規定するマンション(2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設)	<p>条例を制定した目的は、区内の分譲マンションの適正な管理の推進であることから、特定のマンションを除外する規定を設ける意義はないと考え、条例の対象を、マンション管理適正化法に定義する全てのマンションとした。</p>
	板橋区	マンション管理適正化法において規定するマンション(2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設)	<p>条例を制定した目的は、区において、管理組合等がマンションの適正な管理を行うための支援を行うことであり、特定のマンションを届出の対象から除外する理由はない。</p> <p>区分所有者が少ない(2者又は3者等)小規模なマンションにおいても、小規模であるからこそ、かえって区分所有者の感情的な対立等から合意形成が困難となっている事例もみられることから、小規模なマンションを届出対象から除外していない。</p>
	武蔵野市	開発事業を行う場合であって、共同住宅若しくは長屋を建築又は増築をするとき	<p>武蔵野市これからの地域コミュニティ検討委員会が「一定規模のマンションの建設時にはまちづくり条例や建築確認申請時の協議等において、行政が開発事業者等に対して武蔵野市のコミュニティづくりに理解を求め、コミュニティ協議会への協力を要請していくこと」と提言したことを踏まえて設けられた制度であるため、まちづくり条例の対象である「開発事業を行う場合」を対象とした。</p>
任意	台東区	マンション管理適正化法に規定するマンション(2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設)	<p>制度導入の目的は、区内の分譲マンションの適正な管理の推進であることから、特定のマンションを除外する規定を設ける意義はないと考え、要綱の対象は、マンション管理適正化法に定義する全てのマンションとした。</p>
	八王子市	2以上の区分所有者が存する建築物で、人の居住の用に供する専有部分がある共同住宅	<p>届出制度は、市内の分譲マンションの状況を把握し、管理組合への適切な支援を行うため、築年数や規模に関係なく把握する必要があると考えた。</p>

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-ア-⑥ 調査対象市区における届出対象マンションの把握方法

自治体名	届出対象マンションの把握方法
墨田区	<p>届出対象マンションの把握に当たっては、平成 26 年の分譲マンション実態調査において下図の方法で把握した 912 棟について、29 年 5 月、建築確認等台帳、分譲マンション実態調査対象リスト（平成 19 年作成）、登記簿などのデータを活用して見直し、届出対象マンションを 1,023 棟に設定した。</p> <p>図 平成 26 年の分譲マンション実態調査における対象マンションの把握方法</p> <p>① 登記簿データによる絞り込み ・区分所有者数 6 以上 ・地上階 3 階以上</p> <p>② 第 1 回現地調査 ・投資用賃貸物件でない ・事務所ビルでない ・建設が完了しており、人が居住している</p> <p>③ 第 2 回現地調査 ・棟数、階数、構造、駐車場の目視確認 ・アンケート配布</p> <p>④ 第 3 回現地調査 ・第 2 回現地調査の再確認 ・アンケートの現地回収</p> <p>(注)「分譲マンション実態調査報告書」(平成 27 年 3 月墨田区)から抜粋した。</p>
豊島区	<p>条例制定前から建築確認申請情報に基づき作成していた区内の分譲マンションのリストを活用して発送した分譲マンション管理セミナーの案内等の郵便物が宛先不明で返送されることが少なくなかったことから、条例制定を機に、登記情報の確認を行い修正した。また、マンション管理支援チーム派遣事業等による戸別訪問により、実態と合っていないことを把握した際は、逐次修正している上、条例施行後に新築されたマンションについては、事前に不動産業者が発行する広告等を通じて、建築情報を把握し、住居表示に係る手続が終了したことを確認した時点で、上記リストに記載することとしている。</p>
板橋区	<p>板橋区は、下表のとおり、区分所有と推定される全建物の現地訪問調査を実施し、区分所有であることが確認できた建物に調査書類（届出書、アンケート）を配布し、マンション管理条例の対象外と回答（住宅の部分がない、一人が全てを所有している等）があったものを除いて、届出対象マンション数を把握（推定）した。なお、現地訪問調査において、調査拒否があったマンションや管理者不明のマンションには、上記調査書類（届出書、アンケート）は配布しておらず、これらのマンションは届出対象マンションに該当するかどうか分からず、実際に届出が提出された段階で対象のマンションであることが判明する可能性がある。</p>

	<p>表 板橋区における届出対象マンションの把握手順</p> <p>① 東京都板橋区マンションの良質な管理の推進に関する条例の対象となるマンションの所在、実態を把握するため、平成30年8月から31年2月までの間、コンサルタント会社に委託して、板橋区内の区分所有と推定される全建物（「現地訪問調査対象建築物リスト（3,488棟）」）に対して現地訪問調査を実施。</p> <p>② 現地訪問調査で、建物が現地確認できた3,310棟を調査し、マンション条例に基づく要届出対象マンション2,004棟を選別し、調査書類の配布を実施。</p> <p>③ 調査書類（管理状況調査）を配布した2,004棟のうち、「建物はマンション条例の対象外」と回答のあったマンション233棟を除く、1,771棟をマンション条例の届出対象マンションと推定。</p> <p>(注)「板橋区分譲マンション実態調査報告書（平成31（2019）年2月板橋区）から抜粋した。</p>
武蔵野市	<p>平成26年の武蔵野市まちづくり条例改正後に新築されたマンションを届出対象としており、マンション建設の際に開発事業者が開発基本計画の届出、工事着手届等の提出で市役所を訪れた際、同事務の窓口となるまちづくり推進課が「分譲マンション管理状況等報告書」の担当である住宅対策課で届出を行うよう教示している。住宅対策課では、まちづくり推進課とマンションの建設状況について情報共有しており、開発業者から開発基本計画等の届出があった際に「分譲マンション管理状況等報告書」の届出対象マンションに該当するか否かの確認を行った上で受理している。</p>

- (注) 1 当局の調査結果による。
 2 本表は、条例で届出を義務づけている自治体について作成した。

図表2-(3)-ア-⑦ 調査対象市区における届出事項の設定方法

届出	自治体名	届出事項の項目設定方法
義務	墨田区	届出事項は、先行して条例を制定している豊島区の届出事項を参考に設定した。
	豊島区	届出制度は設けていないものの先行してマンションの管理に関する条例を制定していた中央区の条例で定められている義務規定等の内容を参考にして届出事項を設定した。条例の内容を検討するために設置した豊島区マンション適正管理推進会議において条例に義務規定及び努力義務規定として定める項目を決定し、これらの項目は区内のマンション管理の実態を把握するため、全て届出事項とした。
	板橋区	先行して届出制度を導入した他区の届出事項は参考とせず、防災・危機管理等マンションが対応すべき項目を届出事項とした。
	武蔵野市	開発事業者に工事完了届出書とともに提出を促していることから、開発業者の把握が容易な事項に限定することとした。届出事項は、マンションの概要、開発事業者名、管理方法、外部との連絡方法など開発業者が容易に把握できる事項に限定しており、管理規約の有無、総会・理事会議事録の有無など管理状況に関わる内容については、求めている。
任意	台東区	先行して届出制度を導入している横浜市の届出項目を基に、豊島区、川崎市、都のマンションデータベースの項目を比較して精査し、有無のチェックで済む項目を増やす等、管理組合の方が、管理会社の手助けがなくても回答できるように配慮して設定した。
	八王子市	東京都が実施した「マンション実態調査結果」（2013（平成25）年東京都都市整備局）に記載されている項目を参考とした。

- (注) 1 当局の調査結果による。
 2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は、条例改正以降の新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-ア-⑧ 調査対象市区における届出事項の設定状況

届出事項		届出				任意	
		義務					
区分	項目	墨田区	豊島区	板橋区	武蔵野市	台東区	八王子市
基礎 情報	マンションの名称	○	○	○	○	○	○
	所在地	○	○	○	○	○	○
	建物の総戸数	○	○	○			○
	総住戸数（店舗部分等の戸数を除く）					○	
	建物の使用用途（住宅、事務所、店舗）	○	○	○	○	○	
	使用用途毎の戸数			○			
	階数	○	○	○	○	○	○
	竣工（建設）年月	○	○	○		○	○
	管理組合の有無			○			○
	管理組織（管理組合）の名称			○			○
	管理組合の法人化の有無	○	○	○		○	○
	管理者の有無、管理者の役職名（理事長、その他）	○	○	○			
	代表者の有無、代表者の役職名（理事長、その他）					○	
	管理の実施体制（自主管理、管理委託）	○	○	○	○	○	○
	管理の実施体制未定の場合の決定時期				○		
	管理委託業務の内容	○	○		○	○	
	管理委託先の名称、所在地、担当者	○	○	○	○	○	○
	管理委託先の電話番号	○	○	○		○	○
	管理委託先の連絡先				○		
	管理費の有無、月額					○	
	土地の権利関係（所有権、借地権）	○	○			○	
	管理組合用郵便受けの有無	○	○		○	○	
	管理組合用郵便受けの形態（管理組合専用、個人用との兼用）	○	○		○		
	管理組合専用郵便受け等がない場合の郵便物の送付先	○					
	管理状況特記事項（自由記載）	○	○				
	開発事業者の事業者名、住所、担当者名、連絡先				○		
住居専用户数、1戸当たりの専有面積				○			
住居部分の面積				○			
住居部分以外の面積				○			
店舗部分面積						○	

	マンションの構造（鉄筋コンクリート、鉄骨等）、延べ（床）面積				○	○	○
	敷地面積				○		○
	建築面積						○
	マンションの案内図、配置図（出入口、管理人室の位置等）				○		
	賃貸住戸数割合の把握の有無、把握している場合その割合					○	
	空き住戸数把握の有無、把握している場合戸数					○	
	駐輪所の有無、台数					○	
	耐火建築物かどうか						○
マンションの代表者及び届出者	代表者・理事長名、住所、電話番号	○	○	○		○	○
	連絡担当者名、住所、電話番号	○	○	○		○	
	連絡担当者メールアドレス	○	○	○			
	連絡担当者の会社名			○			
	連絡担当者役職					○	
	届出者名、役職	○	○	○		○	○
	届出者の電話番号	○	○	○		○	
	届出者の住所					○	
	自治体からの資料送付先、住所						○
管理組合の運営	管理規約の有無	○	○	○		○	○
	管理規約作成年（改正年）	○	○			○	○
	管理規約における暴力団排除状況の有無		○				
	総会開催の有無			○		○	○
	集会（総会、理事会、その他の会議）開催の有無	○		○			
	総会開催の頻度			○		○	○
	その他の集会の開催の有無			○			
	総会の議事録作成の有無			○			
	総会議事録の存否	○	○			○	
	総会の議事録の閲覧が可能かどうか			○			
	理事会開催の有無、頻度			○		○	
	理事会の議事録作成の有無			○			
	理事会の議事録の存否	○	○			○	
	理事会の議事録の閲覧が可能かどうか			○			
その他の会議の議事録作成の有無	○						
	当該管理組合が管理する棟数						○
図書	区分所有者名簿作成の有無			○			

の保 管・ 閲覧	区分所有者名簿の存否	○	○			○	
	区分所有者名簿の保管場所		○			○	
	区分所有者名簿に関する細則の有無		○				
	居住者等名簿作成の有無			○			
	居住者名簿の存否	○	○			○	
	居住者名簿の保管場所		○			○	
	居住者名簿に関する細則の有無		○				
	使用者名簿作成の有無	○					
	要援護者等の把握の有無	○					
	要援護者等名簿作成の有無	○	○	○			
	要援護者等名簿の形式（要援護者等名簿、居住者等名簿に記載）	○	○				
	名簿の取扱いに関する規定の有無	○		○			
	区分所有者、居住者、使用者名簿及び名簿の取扱い規定の保管場所	○					
	設計図書の保管の有無	○	○	○		○	
	設計図書が保管されていない場合の確認の有無		○			○	
	設計図書の保管場所	○	○			○	
	届出書の保管の有無			○			
	修繕履歴を記した書類の有無	○	○			○	
	修繕履歴を記した書類の保管場所	○	○			○	
	点 検・ 修繕 工事 等	建築物の設備にかかる点検・検査の実施の有無	○	○	○		○
建築物の設備に係る点検を一部実施している場合、その内容				○			
法定点検記録の有無				○			
長期修繕計画の作成の有無		○	○	○		○	○
長期修繕計画の見直しの有無				○			
長期修繕計画の直近の見直し時期				○			
長期修繕計画の計画期間		○	○				
長期修繕計画による修繕工事の実施の有無				○			
修繕工事の有無		○					
修繕費用の積立ての有無		○		○		○	
建て替え費用の積立ての有無		○		○			
修繕、建て替えの積立てに関する管理規約への記載の有無		○					
修繕費用の積立金額（㎡当たり、1戸当たり）			○		○		

	修繕、建て替え費用の積立金額、(㎡当たり、1戸当たり)			○			
	修繕積立金の見直しの有無			○			
	建て替え検討の有無、検討中の場合建て替え予定時期						○
防災・危機管理	耐震診断実施の有無	○	○	○		○	○
	耐震診断の要否(旧耐震かどうか)	○	○	○		○	
	耐震診断検討の有無、未実施の場合、その理由						○
	耐震診断の結果(Is値)	○	○			○	
	耐震診断実施年月					○	
	耐震工事や建て替えの検討の有無	○					
	耐震工事や建て替えの計画の有無	○		○			
	耐震工事の実施の有無		○	○		○	○
	耐震工事検討の有無、未実施の場合その理由						○
	耐震工事後の構造耐震指標値(Is値)		○			○	
	耐震工事实施年月					○	
	災害対策のためのマニュアル、手引等の有無	○	○	○			
	災害対策のためのマニュアル、手引等の作成年	○	○				
	自主防災組織の有無			○			
	防災訓練の実施の有無	○	○	○		○	
	防災訓練の実施の頻度	○	○				
	防災訓練の内容、参加率等		○				
防災機器・用品の備蓄の有無	○	○	○				
備蓄している防災用品の内容	○	○					
地域コミュニティ	自治会等の有無		○	○			
	自治会等の形態(管理組合と兼ねる・別組織)		○				
	自治会等への参加の有無(マンションとして・住民として)		○	○		○	
	自治会参加に関する協議の有無		○				
	町会、自治会の広報誌の掲示、回覧の有無	○					
	マンション内及び地域とのコミュニティ形成の取組(自由記載)		○				
	自治会連合会、マンション管理組合連絡会への加入の有無						○
管理	管理人室の有無	○	○		○	○	

員等	管理員の巡回日数・駐在時間に関する条例の規定の遵守状況	○					
	管理人室常駐の有無、不在の場合の連絡先掲示の有無				○		
	緊急連絡先表示板の設置の有無	○	○		○		
	緊急連絡先表示板に記載された連絡先（区分所有者、管理業者）	○	○		○		
	管理人室、不在の場合の連絡先掲示の写真				○		

(注) 1 本表は、届出制度を導入した基礎自治体の届出書をもとに、当局が作成した。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は条例改正以降の新築マンションを対象としている。

3 届出事項の区分は、板橋区の届出書の区分を参考とした。

図表 2-(3)-ア-⑨ 調査対象市区における届出書の様式

1 届出制度が条例化されている地方公共団体

(1) 墨田区

<p>第1号様式 (第1面)</p> <p style="text-align: center;">届出日 年 月 日</p> <p>墨田区長 あて</p> <p style="text-align: center;">マンション管理状況届出書兼変更届出書 (<input type="checkbox"/>新規 <input type="checkbox"/>変更)</p> <p style="text-align: center;">第1面と第2面の内容に変更がある場合は、変更の届出をしてください。</p> <p>墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例第10条の規定により、次のとおり届け出ます。</p> <p>該当する項目の <input type="checkbox"/> を <input checked="" type="checkbox"/> にしてください。</p> <p>マンション基礎情報</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:30%;">マンション名称</td> <td colspan="2"></td> <td><input type="checkbox"/>管理組合法人</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>墨田区 丁目 番 号</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>しゅん工年月</td> <td>年 月</td> <td>総戸数 (住宅以外を含む)</td> <td>戸</td> </tr> <tr> <td>階数</td> <td>地上: 階 地下: 階</td> <td>土地の権利関係</td> <td><input type="checkbox"/>所有権 <input type="checkbox"/>借地権 <input type="checkbox"/>定期借地権</td> </tr> <tr> <td>併設用途</td> <td colspan="3"><input type="checkbox"/>なし <input type="checkbox"/>店舗 <input type="checkbox"/>事務所 <input type="checkbox"/>その他 ()</td> </tr> <tr> <td>管理事務の実施体制</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/>管理委託 ⇒ 委託業務の内容: <input type="checkbox"/>管理事務 <input type="checkbox"/>管理員 <input type="checkbox"/>清掃 <input type="checkbox"/>設備管理 <input type="checkbox"/>緊急対応 <input type="checkbox"/>自主管理 <input type="checkbox"/>未管理 <input type="checkbox"/>その他 () </td> </tr> <tr> <td>管理者</td> <td colspan="3"><input type="checkbox"/>管理組合理事長 <input type="checkbox"/>その他: () <input type="checkbox"/>いない</td> </tr> <tr> <td>管理組合用郵便受け</td> <td colspan="3"> <input type="checkbox"/>管理組合専用の郵便受けがある <input type="checkbox"/>管理組合理事長の郵便受けと兼用している <input type="checkbox"/>ない (管理組合宛での郵便物の送付先:) </td> </tr> <tr> <td>管理状況の特記事項</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table>	マンション名称			<input type="checkbox"/> 管理組合法人	所在地	墨田区 丁目 番 号			しゅん工年月	年 月	総戸数 (住宅以外を含む)	戸	階数	地上: 階 地下: 階	土地の権利関係	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権	併設用途	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ()			管理事務の実施体制	<input type="checkbox"/> 管理委託 ⇒ 委託業務の内容: <input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他 ()			管理者	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> その他: () <input type="checkbox"/> いない			管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> 管理組合専用の郵便受けがある <input type="checkbox"/> 管理組合理事長の郵便受けと兼用している <input type="checkbox"/> ない (管理組合宛での郵便物の送付先:)			管理状況の特記事項				<p>第1号様式 (第2面)</p> <p>管理状況 (第2面は、措置を講ずることが義務化されている項目です。) 次のいずれか又は両方に該当するマンションについては、※の部分は、努力義務とされている項目です。</p> <p><input type="checkbox"/>届出マンションの建設着工が平成20年6月30日以前である。 <input type="checkbox"/>住戸数が9戸以下である。</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:20%;">管理規約</td> <td><input type="checkbox"/>ある ⇒ 最新: 年作成(変更届不要)</td> <td><input type="checkbox"/>ない</td> </tr> <tr> <td>総会等の議事録</td> <td><input type="checkbox"/>ある ⇒ <input type="checkbox"/>総会議事録 <input type="checkbox"/>理事会議事録 <input type="checkbox"/>その他会議議事録</td> <td><input type="checkbox"/>作成していない <input type="checkbox"/>集会を開催していない</td> </tr> <tr> <td>区分所有者・居住者等名簿</td> <td><input type="checkbox"/>区分所有者、居住者及び使用者の名称並びにこれらの名簿の取扱いに関する規程全てがある ⇒ 保管場所: </td> <td><input type="checkbox"/>区分所有者名簿がない <input type="checkbox"/>居住者名簿がない <input type="checkbox"/>使用者名簿がない <input type="checkbox"/>取扱い規程がない</td> </tr> <tr> <td>設計図書</td> <td><input type="checkbox"/>ある ⇒ 保管場所: </td> <td><input type="checkbox"/>ない</td> </tr> <tr> <td>修繕履歴を記した書類</td> <td><input type="checkbox"/>ある ⇒ 保管場所: <input type="checkbox"/>これまで修繕をしていない</td> <td><input type="checkbox"/>修繕をしたことはあるが修繕履歴を記した書類はない</td> </tr> <tr> <td>※ 管理人室 (集合住宅条例第10条第1号)</td> <td><input type="checkbox"/>ある <input type="checkbox"/>適用外 (住戸数が20戸未満である)</td> <td><input type="checkbox"/>ない</td> </tr> <tr> <td>※ 緊急連絡先表示板 (集合住宅条例第10条第3号)</td> <td><input type="checkbox"/>ある ⇒ 連絡先: <input type="checkbox"/>区分所有者 <input type="checkbox"/>管理業者</td> <td><input type="checkbox"/>ない</td> </tr> <tr> <td>※ 管理員の管理体制 (集合住宅条例第10条第4号)</td> <td><input type="checkbox"/>20戸未満 週5日以上以上の定期巡回管理 <input type="checkbox"/>20戸以上50戸未満 週5日以上、1日4時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/>50戸以上100戸未満 週5日以上、1日8時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/>100戸以上 常駐管理</td> <td><input type="checkbox"/>左記に該当しない</td> </tr> <tr> <td>法定点検の実施</td> <td><input type="checkbox"/>実施している <input type="checkbox"/>実施不要 (規模・設備により必要な点検が異なります。)</td> <td><input type="checkbox"/>実施していない (必要な法定点検が不明な場合は、区にお問い合わせください。)</td> </tr> <tr> <td>長期修繕計画</td> <td><input type="checkbox"/>ある ⇒ 最新: 年作成(変更届不要) 計画期間: 年</td> <td><input type="checkbox"/>ない</td> </tr> </table>	管理規約	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成(変更届不要)	<input type="checkbox"/> ない	総会等の議事録	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> 理事会議事録 <input type="checkbox"/> その他会議議事録	<input type="checkbox"/> 作成していない <input type="checkbox"/> 集会を開催していない	区分所有者・居住者等名簿	<input type="checkbox"/> 区分所有者、居住者及び使用者の名称並びにこれらの名簿の取扱いに関する規程全てがある ⇒ 保管場所:	<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿がない <input type="checkbox"/> 居住者名簿がない <input type="checkbox"/> 使用者名簿がない <input type="checkbox"/> 取扱い規程がない	設計図書	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所:	<input type="checkbox"/> ない	修繕履歴を記した書類	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所: <input type="checkbox"/> これまで修繕をしていない	<input type="checkbox"/> 修繕をしたことはあるが修繕履歴を記した書類はない	※ 管理人室 (集合住宅条例第10条第1号)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 適用外 (住戸数が20戸未満である)	<input type="checkbox"/> ない	※ 緊急連絡先表示板 (集合住宅条例第10条第3号)	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 連絡先: <input type="checkbox"/> 区分所有者 <input type="checkbox"/> 管理業者	<input type="checkbox"/> ない	※ 管理員の管理体制 (集合住宅条例第10条第4号)	<input type="checkbox"/> 20戸未満 週5日以上以上の定期巡回管理 <input type="checkbox"/> 20戸以上50戸未満 週5日以上、1日4時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/> 50戸以上100戸未満 週5日以上、1日8時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/> 100戸以上 常駐管理	<input type="checkbox"/> 左記に該当しない	法定点検の実施	<input type="checkbox"/> 実施している <input type="checkbox"/> 実施不要 (規模・設備により必要な点検が異なります。)	<input type="checkbox"/> 実施していない (必要な法定点検が不明な場合は、区にお問い合わせください。)	長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成(変更届不要) 計画期間: 年	<input type="checkbox"/> ない
マンション名称			<input type="checkbox"/> 管理組合法人																																																																
所在地	墨田区 丁目 番 号																																																																		
しゅん工年月	年 月	総戸数 (住宅以外を含む)	戸																																																																
階数	地上: 階 地下: 階	土地の権利関係	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権																																																																
併設用途	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ()																																																																		
管理事務の実施体制	<input type="checkbox"/> 管理委託 ⇒ 委託業務の内容: <input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他 ()																																																																		
管理者	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> その他: () <input type="checkbox"/> いない																																																																		
管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> 管理組合専用の郵便受けがある <input type="checkbox"/> 管理組合理事長の郵便受けと兼用している <input type="checkbox"/> ない (管理組合宛での郵便物の送付先:)																																																																		
管理状況の特記事項																																																																			
管理規約	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成(変更届不要)	<input type="checkbox"/> ない																																																																	
総会等の議事録	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> 理事会議事録 <input type="checkbox"/> その他会議議事録	<input type="checkbox"/> 作成していない <input type="checkbox"/> 集会を開催していない																																																																	
区分所有者・居住者等名簿	<input type="checkbox"/> 区分所有者、居住者及び使用者の名称並びにこれらの名簿の取扱いに関する規程全てがある ⇒ 保管場所:	<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿がない <input type="checkbox"/> 居住者名簿がない <input type="checkbox"/> 使用者名簿がない <input type="checkbox"/> 取扱い規程がない																																																																	
設計図書	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所:	<input type="checkbox"/> ない																																																																	
修繕履歴を記した書類	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所: <input type="checkbox"/> これまで修繕をしていない	<input type="checkbox"/> 修繕をしたことはあるが修繕履歴を記した書類はない																																																																	
※ 管理人室 (集合住宅条例第10条第1号)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 適用外 (住戸数が20戸未満である)	<input type="checkbox"/> ない																																																																	
※ 緊急連絡先表示板 (集合住宅条例第10条第3号)	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 連絡先: <input type="checkbox"/> 区分所有者 <input type="checkbox"/> 管理業者	<input type="checkbox"/> ない																																																																	
※ 管理員の管理体制 (集合住宅条例第10条第4号)	<input type="checkbox"/> 20戸未満 週5日以上以上の定期巡回管理 <input type="checkbox"/> 20戸以上50戸未満 週5日以上、1日4時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/> 50戸以上100戸未満 週5日以上、1日8時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/> 100戸以上 常駐管理	<input type="checkbox"/> 左記に該当しない																																																																	
法定点検の実施	<input type="checkbox"/> 実施している <input type="checkbox"/> 実施不要 (規模・設備により必要な点検が異なります。)	<input type="checkbox"/> 実施していない (必要な法定点検が不明な場合は、区にお問い合わせください。)																																																																	
長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成(変更届不要) 計画期間: 年	<input type="checkbox"/> ない																																																																	

第1号様式 (第3面)		
管理状況 (第3面は、措置を講ずることが努力義務とされている項目です。)		
修繕積立の実施状況	<input type="checkbox"/> 積立てており管理規約に取扱いを記載している ⇒ <input type="checkbox"/> 修繕費用 <input type="checkbox"/> 除却や建て替え費用	<input type="checkbox"/> 積立てていない <input type="checkbox"/> 取扱いを規定していない
耐震診断の実施状況	<input type="checkbox"/> 実施済 ⇒ 全体の1s値: <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6未満 <input type="checkbox"/> 該当しない(昭和56年6月1日以降に着工したマンション)	<input type="checkbox"/> 未実施
耐震性能に関する検討	<input type="checkbox"/> 検討済 ⇒ <input type="checkbox"/> 耐震改修を行う予定 <input type="checkbox"/> 建て替える予定 <input type="checkbox"/> 耐震改修や建て替えを行わない予定 <input type="checkbox"/> 該当しない(昭和56年6月1日以降に着工したマンション)	<input type="checkbox"/> 未検討
防災用品の備蓄状況	<input type="checkbox"/> 備蓄している ⇒ 内容:	<input type="checkbox"/> 備蓄していない
防災訓練の実施状況	<input type="checkbox"/> 実施している ⇒ 年間回数: 回実施	<input type="checkbox"/> 実施していない
要配慮者の情報把握状況	<input type="checkbox"/> 把握している ⇒ <input type="checkbox"/> 要配慮者名簿を作成 <input type="checkbox"/> 居住者等の名簿に情報を記載	<input type="checkbox"/> 把握していない
防災の手引	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成	<input type="checkbox"/> ない
町会・自治会の広報紙の掲示等	<input type="checkbox"/> 掲示している <input type="checkbox"/> 回収している <input type="checkbox"/> その他:	<input type="checkbox"/> 対応していない
代表者・管理事業者等の情報		
代表者 (理事長)	氏名	電話番号
	住所	
受託 管理事業者	会社名	
	所在地	
マンションの 連絡窓口	担当者名	電話番号
	住所	
届出者	メールアドレス	
	氏名	電話番号
	役職等	

(2) 豊島区

別記第1号様式 (第3条第1項、第2項関係) 届出日: 年 月 日

豊島区長

マンション管理状況届出書兼変更届出書【□新規 □変更 □更新】

□管理組合法人

マンション名称			
所在地	町名	丁目	番 号
建築(竣工)年月	年 月	総戸数	戸 地上階数 階
土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権 <input type="checkbox"/> 建物用途 <input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗・事務所複合		
管理業務	<input type="checkbox"/> 管理委託⇒【委託業務: <input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応】 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他⇒【 】		

管理状況【義務項目】

管理者等(理事長)	<input type="checkbox"/> いる ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> いない <input type="checkbox"/> その他: ()
管理規約	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成 <input type="checkbox"/> ない 暴力団排除条項: <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
総会・理事会議事録	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 理事会議事録
区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所: () <input type="checkbox"/> ない 細 則: <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
居住者等名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所: () <input type="checkbox"/> ない 細 則: <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
設計図書	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所: () <input type="checkbox"/> ない ⇒ <input type="checkbox"/> 現存せず <input type="checkbox"/> 未確認
修繕履歴	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所: () <input type="checkbox"/> ない
管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合専用 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 管理員室・個人用等兼用
緊急連絡先表示板	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 連絡先: <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 管理業者
法定点検・定期点検の実施(規模・設備により必要な点検が異なります)	<input type="checkbox"/> はい <input type="checkbox"/> いいえ ※必要な法定点検が不明な場合は、区にご相談ください。
長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成 <input type="checkbox"/> ない 計画期間: 年
町会への加入	<input type="checkbox"/> 加入 ⇒ <input type="checkbox"/> マンション全体で加入 <input type="checkbox"/> 未加入 ⇒ <input type="checkbox"/> 協議済 <input type="checkbox"/> 未協議 <input type="checkbox"/> 個別に加入

管理状況【努力義務項目】

管理員室	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
(旧耐震基準建築物のみ)耐震診断の状況	<input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済⇒全体の1/3値: <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6以下
耐震改修の状況	<input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済⇒全体の1/3値: <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6以下
防災用品の備蓄(種類)	
防災訓練実施状況(年間回数・内容・参加率等)	
災害時要援護者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 災害時要援護者名簿を作成 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 居住者等名簿に情報記載
防災マニュアル	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新: 年作成 <input type="checkbox"/> ない
居住者組織(自治会等)	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合が兼ねている <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 管理組合と別組織
マンション内及び地域とのコミュニティ形成の取組み	
管理状況特記事項(備考)	

代表者・連絡先・管理業者

代表者(理事長)	氏 名	電話番号
	住 所	
受託管理業者	会社名	
	所在地	
	担当者	電話番号
	氏 名	電話番号
連絡先	住 所	
	E-Mail	
届出者	氏 名	電話番号
	役職等	□代表者(理事長) □管理業者 □その他【 】

※区使用欄【受理日 年 月 日 届出方法: 持参 郵送 メール】

管理規約	資料確認年月日	確認者	資料確認年月日	確認者
総会議事録	年 月 日		年 月 日	
理事会議事録	年 月 日		年 月 日	
区分所有者名簿	年 月 日		年 月 日	
居住者等名簿	年 月 日		年 月 日	
設計図書	年 月 日		年 月 日	

(3) 板橋区

第2号様式 1

マンション管理状況届 年 月 日

(宛先)板橋区長

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例第13条第1項の規定により、次のとおり届出ます。

マンションの名称			
所在地	板橋区	町・丁目	番 号
建物の戸数・用途	総戸数 戸	<input type="checkbox"/> 住居のみ <input type="checkbox"/> 住居と事務所・店舗の複合	
	内 訳	住 宅 戸	店 舗 戸 事務所 戸
階 数	地上 階・地下 階	建築(竣工)年月	年 月
管理状況	<input type="checkbox"/> 管理組合による管理 <input type="checkbox"/> 管理組合は無い <input type="checkbox"/> その他()		
管理組織の名称	<input type="checkbox"/> ()管理組合 <input type="checkbox"/> 管理組織の名称は無い <input type="checkbox"/> 管理組合を法人化している		
管理者	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 管理者がいない <input type="checkbox"/> その他()		
管理の実施体制	<input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 管理委託 委託先名称 所在地 担当者名 電話番号 <input type="checkbox"/> 管理の実施体制が無い <input type="checkbox"/> その他()		

マンションの管理者及び届出者

代表者(理事長)	氏 名	電話番号
	住 所	
板橋区との連絡先	氏 名	電話番号
	住 所	
	E-Mail	
	会社名	
届出者	氏 名	電話番号
	役職等	□代表者(理事長) □管理業者 □その他()

備考

※マンション連絡先が管理受託業者の場合、会社名を記入すること

第1号様式(第3条関係) 2

マンション管理状況届 年 月 日

(宛先)板橋区長

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例第13条第1項の規定により、次のとおり届出ます。

マンションの名称			
所在地	板橋区	町・丁目	番 号
【管理組合の運営】	<input type="checkbox"/> 管理規約がある <input type="checkbox"/> 管理規約が無い <input type="checkbox"/> その他()		
管理規約			
総会の開催	<input type="checkbox"/> 総会を開催している(□年1回 □年2回 □年【 】回) <input type="checkbox"/> 総会を開催していない <input type="checkbox"/> その他の集会を開催している(名称:)		
総会の議事録	<input type="checkbox"/> 議事録を作成している ⇒ (□閲覧できる □閲覧できない) <input type="checkbox"/> 議事録は無い		
理事会の開催	<input type="checkbox"/> 理事会を開催している(□年1回 □年2回 □年【 】回) <input type="checkbox"/> 理事会は開催していない		
理事会の議事録	<input type="checkbox"/> 理事会の議事録を作成している ⇒ (□閲覧できる □閲覧できない) <input type="checkbox"/> 理事会の議事録は無い		
【図書の保管・閲覧】	<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿を作成している <input type="checkbox"/> 区分所有者名簿は無い		
区分所有者名簿の作成			
居住者等名簿の作成	<input type="checkbox"/> 居住者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 居住者等名簿は無い		
要援護者等名簿の作成	<input type="checkbox"/> 要援護者に支援を要する、要援護者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 要援護者等名簿は無い		
名簿の取扱いに関する規程の作成	<input type="checkbox"/> 個人情報保護等、名簿の取扱いに関する規定を作成している <input type="checkbox"/> 名簿の取扱いに関する規定を作成していない		
設計図書の保管	<input type="checkbox"/> 設計図書を保管している <input type="checkbox"/> 設計図書は無い		
届出書の保管	<input type="checkbox"/> 法令に基づく届出書を保管している <input type="checkbox"/> 法令に基づく届出書を保管していない		

3

【点検・修繕工事等】	
建築物及び設備に係る法定の検査又は点検の実施	<input type="checkbox"/> 点検、検査を実施している <input type="checkbox"/> 点検、検査を実施していない <input type="checkbox"/> 一部の点検検査を実施している (実施している内容:)
法定検査・点検の記録	<input type="checkbox"/> 点検記録を保管している <input type="checkbox"/> 点検記録は無い <input type="checkbox"/> 点検を行っていない <input type="checkbox"/> 点検は実施しているが記録を保管していない
長期修繕計画の作成	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成していない
長期修繕計画の見直し	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を点検し見直しを行っている → (最近の見直し実施日 年 月) <input type="checkbox"/> 当初のままで見直しを行ったことが無い
長期修繕計画による工事等の実施	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画により修繕工事を実施している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画による修繕工事を行っていない
修繕積立の実施状況	<input type="checkbox"/> 修繕費用の積立を実施している → (㎡当たり 円 / 1住戸 円) <input type="checkbox"/> 修繕費用と建替え費用を積み立てている → (㎡当たり 円 / 1住戸 円) <input type="checkbox"/> 積み立てていない
修繕積立金の見直し	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っている <input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っていない
【防災・危機管理】	
耐震診断・耐震改修工事等	<input type="checkbox"/> 耐震診断を実施し、耐震性があることを確認している <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認したが、耐震工事は未定である <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認し、耐震工事を計画している <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認し、耐震工事を実施済である <input type="checkbox"/> 昭和56年6月1日以降に建てられた新耐震基準の建物であるため、耐震診断等を実施していない <input type="checkbox"/> 昭和56年5月31日以前に建てられたが、耐震診断を実施していない
災害対策・防災マニュアル等の整備	<input type="checkbox"/> 災害等に備えて、マンション内に災害対策のためのマニュアルや手引きがある <input type="checkbox"/> 災害、防災等のマニュアルは無い
自主防災組織	<input type="checkbox"/> マンション内で、自主防災組織を結成している <input type="checkbox"/> マンション内で、自主防災組織を結成しており、防災訓練も実施している <input type="checkbox"/> マンション内で自主防災組織は無い
防災機器・用品の備蓄	<input type="checkbox"/> マンション内に、防災機器・用品を備蓄している <input type="checkbox"/> 防災機器・用品の備蓄は、区分所有者・入居者が各自行っている <input type="checkbox"/> 防災機器・用品は備蓄していない
【地域コミュニティ】	
自治会の結成	<input type="checkbox"/> マンション内に自治会等(住民のコミュニティ組織)がある <input type="checkbox"/> マンション内に自治会等はない
地域の町会・自治会等への参加	<input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に加入している <input type="checkbox"/> マンション内の住民が各自任意で地域の町会・自治会等に加入している <input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に加入していない <input type="checkbox"/> 地域の町会・自治会等とは分らない

(4) 武蔵野市

分譲マンション管理状況等報告書 <small>(武蔵野市まちづくり条例施行規則第31条 別表第4関係)</small>		表面
年 月 日 武蔵野市長 殿 報告者 住所 印 氏名		裏面 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> 【案内図】 方位・縮尺・周囲の目安となる建物名称等を記載してください </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> 【配置図】 方位・縮尺・主要な出入口の位置・管理人室の位置を記載してください </div>
開発事業に関する工事が完了したので、武蔵野市まちづくり条例施行規則第31条及び規則別表第4に定めるところにより、工事完了届出書に添えて、下記内容を報告します。		
マンション名称		
所在地		
開発事業者	住所	連絡先
	事業所名	担当者名
マンション概要	<input type="checkbox"/> 住居専用 戸 (専有面積/戸 ㎡~ ㎡)	
	<input type="checkbox"/> 店舗・事務所等併用 (併用用途: /住居以外の面積: ㎡)	
	構造 (造 一部 造)	延べ面積 (㎡)
	規模 (地上 階/地下 階/格屋 階)	敷地面積 (㎡)
管理方法	<input type="checkbox"/> 管理委託 (<input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応)	
	受託管理会社名・住所	
	担当者・連絡先	氏名 連絡先
	<input type="checkbox"/> 自主管理 (<input type="checkbox"/> 管理組合 <input type="checkbox"/> 管理組合法人 <input type="checkbox"/> その他:)	
<input type="checkbox"/> 未定 (決定時期 年 月 日頃予定)		
外部との連絡方法	管理人室 *1	<input type="checkbox"/> 有 (<input type="checkbox"/> 常駐 <input type="checkbox"/> 連絡先等掲示有) <input type="checkbox"/> 無 (<input type="checkbox"/> 連絡先等掲示有)
	管理組合郵便受け	<input type="checkbox"/> 管理組合専用 <input type="checkbox"/> 管理員室・個人等用兼用
*1 管理人室の有無及び掲示板の掲示状況、表示内容の写真を添付して下さい。		

2 届出制度を要綱で運用している地方公共団体 (1) 台東区

第1号様式(第3条関係)		届出日 年 月 日	
台東区長		台東区マンション管理組合登録届出書兼変更届出書 <input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 変更	
マンション名称	<input type="checkbox"/> 管理組合法人		
所在地	〒 台東区		
代表者(理事長等)	<input type="checkbox"/> いる ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> いない		
	↓「管理組合理事長」、「その他」に記した場合は下記に代表者の情報を記入		
	氏名	電話番号	住所
建築(竣工)年月	西暦 年 月	建物用途	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗・事務所複合
総住戸数	戸	地上階数	階
構造	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造(RC) <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC) <input type="checkbox"/> 鉄骨造(S) <input type="checkbox"/> その他()		
土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権 <input type="checkbox"/> 延床面積 <input type="checkbox"/> ㎡		
管理業務	<input type="checkbox"/> 管理委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他		
	↓管理委託に記した場合は、委託している業務内容に記		
委託管理者	会社名		
	所在地	〒	電話番号
賃貸住戸数	<input type="checkbox"/> 25%以下 <input type="checkbox"/> 50%程度 <input type="checkbox"/> 75%程度 <input type="checkbox"/> ほぼ100% <input type="checkbox"/> 把握できていない		
空き住戸数	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 戸 <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 把握できていない		
駐輪所	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 台 <input type="checkbox"/> ない		
管理員室	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理費	月 円 ~ 円	<input type="checkbox"/> 徴収なし	
修繕積立金	月 円 ~ 円	<input type="checkbox"/> 徴収なし	
管理規約	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新 年作成 <input type="checkbox"/> ない		
総会・理事会会議録	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> 理事会議事録 <input type="checkbox"/> ない		
総会の開催回数	<input type="checkbox"/> 年複数回 <input type="checkbox"/> 年1回 <input type="checkbox"/> 2~3年に1回 <input type="checkbox"/> ほとんどなし <input type="checkbox"/> その他()		
理事会の開催回数	<input type="checkbox"/> 月1回 <input type="checkbox"/> 2か月に1回 <input type="checkbox"/> 年1回 <input type="checkbox"/> ほとんどなし <input type="checkbox"/> その他()		
区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 保管場所: <input type="checkbox"/> ない		
居住者等名簿	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 保管場所: <input type="checkbox"/> ない		
設計図書	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 保管場所: <input type="checkbox"/> ない		
竣工図	<input type="checkbox"/> ない ⇒ <input type="checkbox"/> 保存せず <input type="checkbox"/> 未確認		
修繕履歴	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 保管場所: <input type="checkbox"/> ない		
法定点検等の実施	<input type="checkbox"/> している <input type="checkbox"/> していない		
長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新 年作成 <input type="checkbox"/> ない		
防災訓練実施状況	<input type="checkbox"/> したことがある <input type="checkbox"/> したことがない		
耐震の状況	耐震診断	<input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済み ⇒ 実施年月 西暦 年 月	
	耐震診断時の構造耐震指標値(Ia値)	<input type="checkbox"/> 0.3未満 <input type="checkbox"/> 0.3以上0.6未満 <input type="checkbox"/> 0.6以上	
【昭和56年(西暦1981年)5月31日以前に建築されたマンションのみご回答ください】	耐震改修	<input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済み ⇒ 実施年月 西暦 年 月	
	耐震改修後の構造耐震指標値(Ia値)	<input type="checkbox"/> 0.3未満 <input type="checkbox"/> 0.3以上0.6未満 <input type="checkbox"/> 0.6以上	
町会への加入	<input type="checkbox"/> 加入 ⇒ (<input type="checkbox"/> マンション全体で <input type="checkbox"/> 個別に加入) <input type="checkbox"/> 未加入		
区からの連絡先	役職	<input type="checkbox"/> 代表者(理事長) <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> その他()	
	氏名	電話番号	住所
届出者	役職	<input type="checkbox"/> 代表者(理事長) <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> その他()	
	氏名	電話番号	住所
以下区使用欄			
登録番号			
備考			

(2) 八王子市

第1号様式
分譲マンション管理組合台帳作成のためのアンケート調査票①

記入者
管理組合名: _____
役職: _____
氏名: _____

管理組合概要	管理組合	有(名称) _____)・無 _____
	理事長	〒 _____ 住所: _____ フリガナ: _____
	連絡先	氏名: _____ 電話番号: _____
	資料	名称: _____
	送付先	〒 _____ 住所: _____
管理組合運営状況	管理規約	有(改正している(※・# 年改正)・改正していない)・無 _____
	管理棟数	棟 _____
	総会開催	回数: 年 _____ 回 開催時期: _____
その他	管理組合の法人格の有無	有・無 _____
	管理組合の加入状況	新加入している場合は番号 _____
		1.八王子市町会自治会連合会(町自治) _____
		2.八王子市マンション管理組合連合会(八管連) _____
		に〇をつけてください。

以上の項目につきまして空欄の場合でも提出をお願いいたします。

<台帳記載及び外部関係について>

調査書 令和 年 月 日

私は、今回アンケートにてお答えした住所・電話番号等の個人情報を、市で作成する分譲マンション管理組合台帳に登録すること及び下記の場合に限り再提供することについて同意いたします。

記

- ・市役所部署、市議会、国、東京都等の官公庁、その他公共性を有する機関から提供を求められた場合
- ・法令等の定めがある場合
- ・盗撮・窃取を防止する上で緊急かつ止むを得ないとき

管理組合名: _____
管理組合理事長 印 _____

第2号様式
分譲マンション管理組合台帳作成のためのアンケート調査 注意事項 1.管理組合が管理している分譲マンションについての情報をご記入ください。
2.5棟以上ある場合は用紙をコピーして管理棟数をご記入ください。
3.右の欄に併記の枚数を何枚もご記入ください。

マンション名称	マンション所在地	階数	戸数	建築年月	管理会社名	管理会社住所	台帳診断	台帳改善	連絡先
1	敷地面積 建築面積 延床面積 店舗部分 構造	地上 階 地下 階 戸	S・R・B 年 月	管理会社住所	〒 _____	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.検討中 (※ 年 月 頃予定) 2.未定	
	1.木造 2.S造 3.BC造 4.SRC造 5.その他()	耐火・準耐火 耐火・準耐火 耐火・準耐火	有・無	管理会社担当	管理会社電話	管理形態	理由(又は3の場合)	理由(又は3の場合)	
						1.自主管理 2.委託管理 3.一部委託管理			
2	敷地面積 建築面積 延床面積 店舗部分 構造	地上 階 地下 階 戸	S・R・B 年 月	管理会社名	〒 _____	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.検討中 (※ 年 月 頃予定) 2.未定	
	1.木造 2.S造 3.BC造 4.SRC造 5.その他()	耐火・準耐火 耐火・準耐火 耐火・準耐火	有・無	管理会社担当	管理会社電話	管理形態	理由(又は3の場合)	理由(又は3の場合)	
						1.自主管理 2.委託管理 3.一部委託管理			
3	敷地面積 建築面積 延床面積 店舗部分 構造	地上 階 地下 階 戸	S・R・B 年 月	管理会社名	〒 _____	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.検討中 (※ 年 月 頃予定) 2.未定	
	1.木造 2.S造 3.BC造 4.SRC造 5.その他()	耐火・準耐火 耐火・準耐火 耐火・準耐火	有・無	管理会社担当	管理会社電話	管理形態	理由(又は3の場合)	理由(又は3の場合)	
						1.自主管理 2.委託管理 3.一部委託管理			
4	敷地面積 建築面積 延床面積 店舗部分 構造	地上 階 地下 階 戸	S・R・B 年 月	管理会社名	〒 _____	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.検討中 (※ 年 月 頃予定) 2.未定	
	1.木造 2.S造 3.BC造 4.SRC造 5.その他()	耐火・準耐火 耐火・準耐火 耐火・準耐火	有・無	管理会社担当	管理会社電話	管理形態	理由(又は3の場合)	理由(又は3の場合)	
						1.自主管理 2.委託管理 3.一部委託管理			
5	敷地面積 建築面積 延床面積 店舗部分 構造	地上 階 地下 階 戸	S・R・B 年 月	管理会社名	〒 _____	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.実施済 2.検討中 3.考えていない	1.検討中 (※ 年 月 頃予定) 2.未定	
	1.木造 2.S造 3.BC造 4.SRC造 5.その他()	耐火・準耐火 耐火・準耐火 耐火・準耐火	有・無	管理会社担当	管理会社電話	管理形態	理由(又は3の場合)	理由(又は3の場合)	
						1.自主管理 2.委託管理 3.一部委託管理			

図表2-(3)-ア-⑩ 調査対象市区における届出事項の項目の工夫

届出義務	自治体名	届出事項の項目の工夫
	墨田区	墨田区集合住宅の建築に係る住居環境の整備及び管理に関する条例(平成24年7月1日施行)において、戸数規模別に管理員の駐在時間を指定していることから、同条例との整合性を図るため、管理員の常駐時間に関する項目を設定した。
	豊島区	マンションの適正管理に係る区からの連絡を確実にを行うため、届出者及び連絡先を届出事項として設定し、届出者を管理者に限定せず当該マンションの管理を受託する管理業者も対象とした。また、防犯及び防災に資する観点から、全てのマンションに町会への加入を義務付けたいと考えていたが、町会が任意加入団体であることから加入を義務付けることとはせず、町会への加入協議を実施することを義務付け、町会への加入状況及び加入協議の実施状況を届出事項として設定

		<p>した。</p> <p>なお、条例の施行から6年が経過していることから、区が把握したい情報も変化してきており、現状の届出事項と一致していない状況が生じてきている。例えば、条例制定当初は、総会を開催していない管理組合は管理不全になるおそれがあると考え、総会開催の有無を届出事項に設定していたが、実際に届けられた内容を見ると、管理不全のマンションも含めて大半のマンションが総会を開催しており、総会開催の有無を把握しても実際に活用するケースが少なくなっている。そこで、よりマンション管理支援チーム派遣事業の派遣対象の選定に活用しやすい事項と考えられる総会の開催頻度や総会への区分所有者の参加率等の事項を届出事項とするよう規則の改正について検討している。</p>
	板橋区	<p>区民からマンションの住民が町会に加入しないことから、地域における防災・危機管理体制の構築に支障があるとの相談や、区議会からマンションが町会に加入していないことから、コミュニティがなくなっているとの指摘があったことから、防災・危機管理に係る項目（災害対策・防災マニュアルの整備）、地域コミュニティに係る項目（地域の町会・自治会への参加）に重点を置いて届出事項を設定した。</p>
任意	八王子市	<p>市の第3次住宅マスタープランに掲げた「八王子市マンション管理組合連絡会の活動支援」を実現するため、同連絡会への管理組合の加入状況を届出事項とした。</p>

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は、条例改正以降の新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-ア-⑪ マンションの管理に関する条例を新たに制定している地方公共団体が導入した届出制度における区分所有者等の責務

内容	墨田区	豊島区	板橋区
条例、管理規約等の遵守	◎5条1項 (区分所有者)	◎5条1項 (区分所有者等)	—
区分所有者共同でのマンションの適正な管理	◎5条1項 (区分所有者)	◎5条1項 (区分所有者等)	◎5条1項 (区分所有者)
管理組合の設置、規約の策定等	—	—	◎5条2項 (区分所有者)
マンションの管理者の選任	◎5条2項 (区分所有者)	◎5条2項 (区分所有者等)	◎5条2項 (区分所有者)
本人以外を居住等させる際の管理規約等の説明	◎5条3項 (区分所有者)	◎5条3項 (区分所有者等)	—
区分所有者以外を居住等させる際の区分所有法6条（共同利益に反する行為の違反等）の説明	—	—	◎5条3項 (区分所有者)
本人以外に居住等させる場合に居住ルール等を理解させること	◎5条3項 (区分所有者)	◎5条3項 (区分所有者等)	—
区分所有者以外の居住者に管理規約等を遵守させること	—	—	◎5条3項 (区分所有者)
マンションの建築に係る法律等の遵守、適切な維持管理及び点検	—	—	◎5条4項 (区分所有者)
適正化法等に基づくマンションの適正管理	◎6条1項 (代表者)	◎6条1項 (マンション代表者等)	◎6条1項 (管理者)

内容	墨田区	豊島区	板橋区
居住者間及び地域とのコミュニティの形成	○6条1項 (代表者)	○6条1項 (マンション代表者等)	○6条1項 (管理者)
自治体の調査への協力	◎6条2項 (代表者)	◎6条2項 (マンション代表者等)	○12条 (マンション関係者)
必要に応じたマンション管理士等の利用	—	—	○6条2項 (管理者)
条例、管理規約等の遵守	◎7条 (居住者等)	◎7条 (居住者等)	◎11条 (居住者等)
居住者間及び地域とのコミュニティの形成	—	○7条 (居住者等)	○11条 (居住者等)
届出書、変更届の提出	◎10条 (代表者)	◎11条 (マンション代表者等)	◎13条 (管理者等)
管理規約等の作成、保管	◎11条 (代表者)	◎12条 (マンション代表者等)	◎15条1項、3項 (区分所有者)
管理規約の見直し等	—	—	◎15条1項 (区分所有者)
管理規約等への長期修繕計画の見直しに係る規定の設定	—	—	○15条2項 (区分所有者)
総会、理事会の議事録の作成	◎12条 (総会等議長)	◎13条 (マンション代表者等)	◎16条1項 (総会等議長)
総会、理事会の議事録の保管	◎12条 (代表者・代理人)	◎13条 (マンション代表者等)	◎16条2項 (管理者等)
名簿等の作成、保管	◎13条1項 (代表者)	◎14条1項 (マンション代表者等)	◎24条1項、2項 (管理者等)
名簿の取扱いに関する規定の作成	◎13条1項 (代表者)	◎14条1項 (マンション代表者等)	◎24条2項 (管理者等)
名簿の区、消防等への提供	○13条2項 (代表者)	○14条2項 (マンション代表者等)	○24条3項 (管理者等)
設計図書等の保管	◎14条 (代表者)	◎15条 (マンション代表者等)	◎17条 (管理者等)
集合住宅条例に基づき講じた措置 (管理人室、緊急連絡先表示板の設置等)の維持(措置した場合)	◎15条1項 (代表者)	—	—
集合住宅条例に基づく措置(管理人室、緊急連絡先表示版の設置等)(措置していない場合)	○15条2項 (代表者)	—	—
中高層集合住宅建築物の建築に関する条例で定める事項(管理人室の設置等)の遵守	—	○17条 (マンション代表者等)	—
郵便受けの設置等	—	◎16条1項 (マンション代表者等)	—
緊急時に対応可能な管理体制の確立	—	○16条2項 (マンション代表者等)	—
緊急連絡先表示板の設置	—	◎16条2項 (マンション代表者等)	—
建築基準法の法定点検・設備点検・	◎16条1項	◎18条1項	◎18条1項

内容	墨田区	豊島区	板橋区
清掃	(代表者)	(マンション代表者等)	(管理者等)
法定点検等に伴う立入りへの協力	◎16条2項 (居住者等)	○18条2項 (居住者等)	○18条2項 (居住者等)
長期修繕計画の作成	◎17条1項 (代表者)	◎19条1項 (マンション代表者等)	◎19条1項 (管理者等)
長期修繕計画の見直し	○17条3項 (代表者)	○19条2項 (マンション代表者等)	○19条4項 (管理者等)
長期修繕計画の作成(定期借地権付)	○17条2項 (代表者)	○19条3項 (マンション代表者等)	○19条3項 (管理者等)
適時の劣化診断の実施、診断結果に基づく長期修繕計画の見直し(定期借地権付)	—	○19条3項 (マンション代表者等)	—
長期修繕計画作成の際のマンションの除却・建て替えの配慮	—	—	○19条2項 (管理者等)
修繕費用等の積立て	○18条1項 (代表者)	—	○21条 (管理者等)
修繕費用の積立金の取崩しの対象等の管理規約等への記載	◎18条2項 (代表者)	—	—
長期修繕計画の見直しに伴う修繕費用等の見直し	—	—	○21条 (管理者等)
長期修繕計画に基づく適時適切な修繕工事の実施	◎19条 (代表者)	○20条 (マンション代表者等)	◎20条 (管理者等)
不具合が生じた際の適切な修繕工事の実施	○19条 (代表者)	○20条 (マンション代表者等)	○20条 (管理者等)
旧耐震基準のマンションの耐震化	○20条 (代表者)	○21条 (マンション代表者等)	○22条 (管理者等)
防災用品の備蓄、防災訓練の実施、要援護者の情報把握等による災害への対応	○21条1項 (代表者)	○22条1項 (マンション代表者等)	○23条3項 (管理者等)
災害対策マニュアル等の整備・周知	○21条1項 (代表者)	○22条1項 (マンション代表者等)	○23条2項 (管理者等)
家具の転倒防止等による室内の安全確保、防災用品の備蓄、災害対策マニュアル等の確認、防災訓練への参加	○21条2項 (居住者等)	○22条2項 (居住者等)	—
消防設備点検への協力	—	○22条2項 (居住者等)	—
要配慮者等の情報把握への協力	○21条3項 (要配慮者)	○22条3項 (災害時要援護者)	—
危機及びリスク管理のための必要なマニュアルの整備	—	—	○23条1項 (管理者等)
生命財産を自分で守る自助・協力して地域を守る共助の推進	—	—	○23条2項 (管理者等)
自主防災組織の結成	—	—	○23条3項 (管理者等)
防犯への対応	—	○23条	—

内容	墨田区	豊島区	板橋区
		(マンション代表者等)	
暴力団排除条例の規定（居住、使用させないなど）の遵守	—	○24条1項 (区分所有者等)	—
暴力団の排除にかかる管理規約等への規定	—	○24条2項 (マンション代表者等)	—
居住者等間のコミュニティの形成	—	○25条1項 (マンション代表者等、居住者等)	○25条1項 (管理者等、居住者等)
居住者等の団体の組織化、イベントの実施等	—	○25条2項 (マンション代表者等)	—
居住者等の団体の組織化、イベントの実施等への参加	—	○25条3項 (居住者等)	—
居住者等が町会等への加入等を検討できるような配慮	○22条 (代表者)	—	—
地域の住民との良好なコミュニティの形成	—	○26条1項 (マンション代表者等、居住者等)	—
町会等への加入等の協議	—	◎26条2項 (マンション代表者等)	◎25条2項 (管理者等、居住者等)

責務が課されている者の定義の説明

- 【墨田区】区分所有者：適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等
 管理者：適正化法第2条第4号に規定する管理者等
 代表者：管理者(管理者が選任されていない期間にあつては、区分所有者)及び管理組合
 居住者等：現にマンションに居住し、又はマンションを使用している者
 要配慮者：高齢者、障害者、乳幼児その他特に配慮を要する者
- 【豊島区】区分所有者等：適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等
 管理者等：適正化法第2条第4号に規定する管理者等
 マンション代表者等：マンションの管理組合及び管理者等又は管理者等が選任されていないマンションにあつては区分所有者等及び管理事務を行う管理業者
 居住者等：現にマンションに居住している者又は使用している者
 災害時要援護者：災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、災害時において特に援護を要する者
- 【板橋区】区分所有者：適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等
 管理者：適正化法第2条第4号に規定する管理者等
 マンション関係者：区分所有者、管理組合、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
 居住者等：マンションに居住し、又はマンションを使用している者
 管理者等：管理者又は区分所有者のうちいずれかの者

(注) 1 本表は、届出制度を導入した地方公共団体の条例をもとに、当局が作成した。

2 内容毎に、根拠条文を記載した。() 内には責務が課されている者を記載した。「◎」は義務規定を、「○」は努力義務規定を表す。また、「内容」欄の項目に該当がない場合は、「—」とした。

図表 2-(3)-ア-⑫ マンションの管理に関する条例を新たに制定している地方公共団体が導入した届出制度における区分所有者等の責務に関する規定

<p>【墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（平成 28 年 12 月 9 日条例第 69 号）（抜粋） (用語の意義)</p> <p>第 2 条 この条例で使用する用語の意義は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成 12 年法律第 149 号。以下「適正化法」という。)で使用される用語の例によるほか、次に定めるところによる</p>

る。

(略)

(2) 区分所有者 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。

(3) 管理者 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。

(略)

(5) 代表者 管理者(管理者が選任されていない期間にあつては、区分所有者)及び管理組合をいう。

(略)

(7) 居住者等 現にマンションに居住し、又はマンションを使用している者をいう。

(区分所有者の責務)

第5条 区分所有者は、区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権を有するマンションへの居住又は当該マンションの使用の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守するとともに、区分所有者で共同して当該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。

2 区分所有者は、前項のマンションの管理者を選任しなければならない。

3 区分所有者は、本人以外の者を第1項のマンションに居住させ、又は本人以外の者に当該マンションを使用させようとするときは、その者に対し、当該マンションの管理規約等を入居前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合の運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めなければならない。

(代表者の責務)

第6条 代表者は、適正化法、この条例、墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例(平成20年墨田区条例第10号。第15条において「集合住宅条例」という。)、管理規約等その他マンションの管理に関する法令の規定に基づき、マンションを適正に管理するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

2 代表者は、区が行う調査に協力しなければならない。

(居住者等の責務)

第7条 居住者等は、居住し、又は使用しているマンションの所有の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守しなければならない。

(届出)

第10条 代表者は、管理するマンションが第3条の規定の適用を受けたとき、又は適用後最初の総会の開催後、この条例に規定するマンションの管理状況等に関する事項について、速やかに墨田区規則(以下「規則」という。)で定める届出書を区長に届け出なければならない。

2 代表者は、前項に規定する届出の内容(規則で定める事項を除く。)を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。

3 代表者は、第1項のマンションの除却等により第3条の規定の適用を受けなくなることが明らかな場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。

4 区長は、代表者に対し、第1項に規定する届出の内容(第2項の規定による変更後のものを含む。次項において同じ。)を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。

5 区長は、第1項に規定する届出の内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、支援等を行い、当該届出に係るマンションの管理の適正化に努めるものとする。

(管理規約等の作成及び保管)

第11条 代表者は、管理するマンションの実情に応じた管理規約等を作成するとともに、区分所有法第33条第1項の規定により適正に保管しなければならない。

(議事録の作成及び保管)

第12条 総会、理事会その他区分所有者が出席者であるマンションの管理に関する会議(以下この条において「総会等」という。)が開催されたときは、総会等の議長は、区分所有法第42条第1項の規定により議事録を作成し、同条第5項において準用する区分所有法第33条第1項の規定により代表者又はその代理人で管理規約等又は総会等の決議で定めるものが適正に保管しなければならない。

(名簿等の作成及び保管)

第13条 代表者は、自然災害、火災及び漏水等の事故並びに犯罪の発生等の緊急時に管理するマンシ

ョンの区分所有者及び居住者等へ迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、当該区分所有者及び居住者等の名簿(以下この条において「名簿」という。)並びに名簿の取扱いに関する規程を備え、適正に保管しなければならない。

- 2 代表者は、人の生命、身体又は財産の保護のために必要が生じた場合は、区、消防又は警察に名簿の情報を提供するよう努めなければならない。

(設計図書等の適正保管)

第 14 条 代表者は、管理するマンションに係る設計図書及び修繕履歴等のマンションの管理に関する図書を適正に保管しなければならない。ただし、当該設計図書にあつては、次のいずれにも該当する場合は、この限りでない。

- (1) 当該マンションがこの条例の施行の日前に区内に所在する建築物である場合
- (2) 当該マンションの管理組合が設計図書を保管していない場合
- (3) 当該マンションの分譲業者及び施工業者が設計図書を保管していないことが確認された場合又はいずれかの事業者が倒産等により現存せず、設計図書の所在を確認することができない場合

(管理用の施設等の維持及び管理)

第 15 条 マンションの建築の際、集合住宅条例第 10 条に規定する措置を講じたマンションの代表者は、当該措置を維持しなければならない。

- 2 マンションの建築の際、集合住宅条例第 10 条に規定する措置を講じていないマンションの代表者は、当該措置を講ずるよう努めなければならない。

(法定点検、設備点検及び清掃の適切な実施)

第 16 条 代表者は、管理するマンションについて、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 12 条第 1 項及び第 3 項並びに消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 17 条の 3 の 3 に規定する調査、検査又は点検及び報告(次項において「法定点検」という。)を実施するとともに、当該マンションを良好に維持管理するために必要な設備点検及び清掃を適切に実施しなければならない。

- 2 居住者等は、法定点検の実施に伴う専有部分及び専用部分の立入り等に協力するよう努めなければならない。

(長期修繕計画の作成及び見直し)

第 17 条 代表者は、管理するマンションについて、長期修繕計画を作成しなければならない。

- 2 代表者は、前項のマンションが定期借地権(借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 22 条に規定する定期借地権及び同法第 24 条に規定する建物譲渡特約付借地権をいう。)付マンションである場合にあっては、当該権利に関する契約の満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めなければならない。
- 3 代表者は、第 1 項のマンションの劣化状況、区分所有者の要望その他の現状を把握するための調査、診断等を行い、その結果に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めなければならない。

(修繕費用等の積立ての実施)

第 18 条 代表者は、管理するマンションに係る次に掲げる事項に要する費用を長期間にわたり計画的に積み立てるよう努めなければならない。

- (1) 将来見込まれる修繕工事等
- (2) 老朽化の進行により修繕工事では維持が困難になる場合等を想定した除却又は建替え
- 2 代表者は、前項の規定による積立てを行う場合においては、当該積立金の取崩しの対象となる修繕工事等及び経理の方法を管理規約等に記載しなければならない。

(適時適切な修繕工事等の実施)

第 19 条 代表者は、長期修繕計画に基づき、適時に適切な修繕工事等を行うとともに、管理するマンションの一部に不具合が生じたときは、適切な修繕工事等を行うよう努めなければならない。

(マンションの耐震性能の確認等)

第 20 条 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したマンションの代表者は、耐震診断を実施し、当該マンションの耐震性能を確認するよう努めなければならない。

- 2 耐震性能が不足するマンションの代表者は、耐震性能に関する現状の課題を解決するための方策を検討するよう努めなければならない。

(災害への対応)

第21条 代表者は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、高齢者、障害者、乳幼児その他特に配慮を要する者(第3項において「要配慮者」という。)の情報の把握並びに管理するマンションの実情に応じた防災に関する手引の作成及び居住者等への周知徹底を行うよう努めなければならない。

2 居住者等は、災害時に備え、家具の転倒防止等による室内の安全確保、防災用品の備蓄、前項の手引の確認及び防災訓練への参加に努めなければならない。

3 要配慮者は、代表者が行う要配慮者の情報の把握に協力するよう努めなければならない。

(地域等とのコミュニティの形成)

第22条 代表者は、管理するマンションが所在する区域の町会、自治会等又は当該マンションで組織する自治会(以下この条において「町会等」という。)の広報紙の掲示等により、当該マンションの居住者等が町会等への加入及び町会等が実施する活動への参加を検討することができるよう努めなければならない。

【豊島区マンション管理推進条例】(平成24年12月21日条例第39号。最終改正令和元年12月10日条例第23号)(抜粋)

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(略)

(2) 区分所有者等 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。

(略)

(4) 管理者等 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。

(略)

(8) マンション代表者等 マンションの管理組合及び管理者等又は管理者等が選任されていないマンションにあつては区分所有者等及び管理事務を行う管理業者をいう。

(略)

(10) 居住者等 現にマンションに居住している者又は使用している者をいう。

(区分所有者等の責務)

第5条 区分所有者等は、当該マンションへの居住又は使用の有無にかかわらず、管理組合の一員として、管理規約等及びこの条例の規定を遵守するとともに、区分所有者等で共同してマンションを適正に管理するよう努めるものとする。

2 区分所有者等は、当該マンションの管理者等を選任するものとする。

3 区分所有者等は、当該マンションに本人以外の者を居住又は使用させようとするときは、その者に対し、当該マンションの管理規約等を入居前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めるものとする。

(マンション代表者等の責務)

第6条 マンション代表者等は、適正化法及びマンションの管理に関連する法令、この条例、管理規約等の規定に基づき、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、区が行う調査等に協力するものとする。

(居住者等の責務)

第7条 居住者等は、当該マンションの所有の有無にかかわらず、マンションに居住し、又は使用する一員として、この条例、管理規約等の規定を遵守するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に努めるものとする。

(届出)

第11条 マンション代表者等は、マンションの管理状況のうち規則で定める事項について、区長に届け出なければならない。ただし、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(平成31年東京都条例第30号)第15条第1項の規定に基づき届出を行うべきもの及び同条第4項の規定に基づき届出を行ったものは、この限りでない。

2 マンション代表者等は、前項の届出の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。

3 区長は、届出内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、専門家の派遣等の支援を行うことにより、当該マンションの管理の適正化に努めるものとする。

(管理規約等の作成及び保管・閲覧)

第 12 条 マンション代表者等は、当該マンションの実情に応じた管理規約等を作成するとともに、区分所有法第 33 条の規定に基づき、管理規約等を適正に保管し、閲覧できるようにするものとする。

(総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧)

第 13 条 マンション代表者等は、総会又は理事会が開催されたときは、速やかに区分所有法第 42 条の規定に基づき総会議事録又は理事会議事録を作成し、適正に保管し、閲覧できるようにするものとする。

(名簿等の作成及び保管)

第 14 条 マンション代表者等は、区分所有者等及び居住者等への平常時における連絡に加え、地震等の自然災害及び火災や漏水等の事故並びに犯罪発生などの緊急時（以下「緊急時」という。）の迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、区分所有者等及び居住者等の名簿（以下「名簿等」という。）及び名簿等の取扱いに関する細則を備え、適正に保管するものとする。

2 マンション代表者等は、緊急時又は人の生命、身体又は財産の保護のために必要が生じた場合は、区又は消防・警察機関等に名簿等の情報を提供するよう努めるものとする。

(設計図書及び修繕履歴等管理に関する図書の適正保管)

第 15 条 マンション代表者等は、設計図書及び修繕履歴等マンションの管理に関する図書を適正に保管するものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

(連絡先の明確化)

第 16 条 マンション代表者等は、管理組合用の郵便受けを設置し、適切に運用するものとする。

2 マンション代表者等は、緊急時に直ちに対応が可能な管理体制を確立するよう努めるとともに、規則で定める事項を記載した緊急連絡先表示板を設置するものとする。

(管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持)

第 17 条 マンション代表者等は、良好な管理体制を維持するよう努めるとともに、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例（平成 16 年豊島区条例第 35 号）第 16 条の規定について、既存のマンションにおいても遵守するよう努めるものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

(法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施)

第 18 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、法に定められた定期点検及び報告（以下「法定点検」という。）並びにマンションを良好に維持管理するための設備点検及び清掃を適切に実施するものとする。

2 居住者等は、法定点検、設備点検並びに清掃の実施に伴う専有部分及び専用使用部分の立ち入り等に協力するよう努めるものとする。

(長期修繕計画の作成及び適切な見直し)

第 19 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、長期修繕計画を作成するものとする。

2 マンション代表者等は、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めるものとする。

3 定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条の規定に基づく定期借地権及び同法第 24 条の規定に基づく建物譲渡特約付借地権）付マンションは、契約満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めるとともに、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき必要な見直しを行うよう努めるものとする。

(適時適切な修繕の実施)

第 20 条 マンション代表者等は、長期修繕計画に基づき適時に適切な修繕を行うよう努めるとともに、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備に不具合が生じたときは、適切な修繕を

行うよう努めるものとする。

(旧耐震基準のマンションの耐震化)

第 21 条 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 6 条に基づく確認を受けたマンションのマンション代表者等は、耐震性を把握するため、耐震診断を実施するよう努めるとともに、その結果に基づき改修を検討するよう努めるものとする。

(防災への対応)

第 22 条 マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、災害時において特に援護を要する者(以下「災害時要援護者」という。)情報の把握に努めるとともに、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めるものとする。

2 居住者等は、災害時に備え、家具の転倒防止等による室内の安全確保及び防災用品の備蓄等に努めるとともに、当該マンションの防災に関する手引の確認、消防設備点検への協力及び防災訓練への参加に努めるものとする。

3 災害時要援護者は、マンション代表者等が行う災害時要援護者の情報の把握に協力するよう努めるものとする。

(防犯への対応)

第 23 条 マンション代表者等は、防犯について、建物の構造に合わせた防犯設備及び管理体制の充実を図るよう努めるものとする。

(暴力団排除の取組)

第 24 条 区分所有者等及び宅地建物取引業者は、豊島区暴力団排除条例(平成 23 年豊島区条例第 26 号。以下「暴力団排除条例」という。)第 13 条の規定について遵守するよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、暴力団排除条例第 13 条第 1 項及び第 3 項に規定するマンションの暴力団等の居住又は使用の禁止について、管理規約等に規定するよう努めるものとする。

(居住者等間のコミュニティの形成及び活性化)

第 25 条 マンション代表者等及び居住者等は、日常的なトラブルの未然防止及び犯罪抑止並びに緊急時の協力体制の構築に重要となる居住者等間のコミュニティの形成に、積極的に取り組むよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等により、日頃から居住者等がコミュニティの形成及び活性化を円滑に行えるよう努めるものとする。

3 居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるとともに、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等に参加するよう努めるものとする。

(地域とのコミュニティの形成)

第 26 条 マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めるものとする。

2 マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議するものとする。

【東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例】(平成 29 年 12 月 25 日条例第 37 号)

(抜粋)

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(略)

(2) 区分所有者 適正化法第 2 条第 2 号に規定するマンションの区分所有者等をいう。

(略)

(4) 管理者 適正化法第 2 条第 4 号に規定する管理者等をいう。

(略)

(9) 居住者等 マンションに居住し、又はマンションを使用している者をいう。

(10) 要援護者等 災害対策基本法(昭和 36 年法律第 223 号)第 49 条の 10 第 1 項に規定する避難行動

要支援者及び災害時に支援を自ら希望する者をいう。

(区分所有者の責務)

第5条 区分所有者は、全員でマンションを適切に維持管理しなければならない。

- 2 区分所有者は、管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くものとする。
- 3 区分所有者は、当該区分所有者以外の者をマンションに居住させ、又は当該区分所有者以外の者にマンションを使用させるときは、区分所有法第6条について十分説明するとともに、マンションの管理規約等を遵守させるよう努めなければならない。
- 4 区分所有者は、マンションの建築に係る法律、条例その他の規程による許可等の内容及び条件を遵守し、適切な維持管理及び点検を行わなければならない。

(管理者の責務)

第6条 管理者は、区分所有法、適正化法、この条例、管理規約等その他マンションの管理に関する法令の規定に基づき、マンションを適正に管理するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

- 2 管理者は、必要に応じ、マンション管理士等の支援を受け、マンションの適正管理に努めなければならない。

(居住者等の責務)

第11条 居住者等は、この条例及び管理規約等を遵守するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

(マンション関係者の責務)

第12条 第2条第2号から第9号までに掲げる者は、区長が実施する調査、施策等に協力するよう努めなければならない。

(届出)

第13条 管理者又は区分所有者のうちいずれかの者（以下「管理者等という。」）は、マンションの管理状況に関する事項で規則で定めるものを区長に届け出なければならない。

- 2 管理者等は、前項の規定による届出の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。
- 3 区長は、管理者等に対し、前2項の規定による届出の内容を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。
- 4 管理者等は、第1項の規定により届け出たマンションの用途廃止、除却等によりこの条例の適用を受けなくなることが明らかな場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。

(管理規約等の設定及び取扱い)

第15条 区分所有者は、マンションの実情に応じた管理規約等を設定するとともに、必要に応じ管理規約等を見直す等の点検をしなければならない。

- 2 区分所有者は、管理規約等を設定する際は、当該管理規約等に定期的な長期修繕計画の見直しに係る規定を設けるよう努めなければならない。
- 3 管理者等は、管理規約等を区分所有法第33条の規定の例により適正に取り扱わなければならない。

(議事録の作成及び取扱い)

第16条 総会等が開催されたときは、当該総会等の議長は、当該総会等の議事録を作成しなければならない。

- 2 管理者等は、前項の議事録を区分所有法第42条第5項において準用する区分所有法第33条の規定の例により適正に取り扱わなければならない。

(設計図書等の適正保管)

第17条 管理者等は、マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションの管理に関する図書を適正に保管しなければならない。ただし、災害による滅失その他区長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

(検査等の適切な実施)

第18条 管理者等は、マンションについて、建築物及び設備に係る法定の検査又は点検（以下「検査等」という。）を実施するとともに、当該マンションを良好に維持管理するために必要な設備点検、清

掃等を適切に実施しなければならない。

2 居住者等は、検査等の実施に伴う専有部分及び専用部分の立入り等に協力するよう努めなければならない。

(長期修繕計画の作成及び見直し)

第 19 条 管理者等は、長期修繕計画を作成しなければならない。

2 管理者等は、長期修繕計画の作成に際しては、将来の老朽化の進行により修繕工事では維持が困難になった場合のマンションの除却又は建替えを考慮したものとするよう努めなければならない。

3 管理者等は、マンションが建築された土地に定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に規定する定期借地権及び同法第 24 条に規定する建物譲渡特約付借地権をいう。）が設定されている場合は、当該定期借地権に関する契約の満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めなければならない。

4 管理者等は、調査、診断点検結果等に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めなければならない。

(適時・適切な修繕工事の実施)

第 20 条 管理者等は、長期修繕計画に基づき適時に適切な修繕工事を行うとともに、マンションの一部に不具合が生じたときは、適切な修繕工事を行うよう努めなければならない。

(修繕費用の積立て)

第 21 条 管理者等は、第 19 条第 1 項の規定による長期修繕計画に基づき修繕工事に要する費用（以下「修繕費用」という。）の積立てを行うよう努めるとともに、同条第 4 項の規定による長期修繕計画の見直しに伴い、修繕費用の積立ての見直しを行うよう努めなければならない。

(マンションの耐震性能の確認等)

第 22 条 旧耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和 55 年政令第 196 号）による改正前の建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）の規定による耐震基準をいう。）に基づき建築されたマンション（東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成 23 年東京都条例第 36 号）第 8 条第 1 項に規定する特定沿道建築物を除く。この条において同じ。）の管理者等は、当該マンションの耐震診断の実施及び耐震性能の確認をするよう努めなければならない。

2 耐震性能が不足するマンションの管理者等は、耐震性能に関する課題を解決するための方策を検討するよう努めなければならない。

(危機管理体制の整備)

第 23 条 管理者等は、マンションに係る危機及びリスクの管理を行うこととし、必要なマニュアルの整備等に努めなければならない。

2 管理者等は、災害等に備えるため、マンションの状況及び環境に応じた災害対策マニュアル等を整備し、自らの生命財産を自分で守る自助並びにマンションの居住者等及び近隣住民が協力して地域を守る共助の推進に努めなければならない。

3 管理者等は、自主防災組織（災害対策基本法第 2 条の 2 第 2 号に規定する自主防災組織をいう。）の結成、防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備並びに要援護者等の把握に努めなければならない。

(名簿の作成、保管等)

第 24 条 管理者等は、区分所有者への平常時における連絡及び震災等の自然災害、火災、漏水等の事故、犯罪の発生等の緊急時に迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、区分所有者、居住者等及び要援護者等の名簿（以下「名簿」という。）を作成しなければならない。

2 管理者等は、前項の規定により作成した名簿の取扱いに関する規程を定め、当該名簿を適正に保管し、及び利用するものとする。

3 管理者等は、要援護者等の保護の必要が生じた場合は、支援を実施する区分所有者、町会、自治会、消防団、区、消防署、警察署等に名簿の情報を提供するよう努めなければならない。

(コミュニティの形成)

第 25 条 管理者等及び居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成を図るため、マンション内で組織する自治会を設置するよう努めるものとする。

- 2 管理者等及び居住者等は、マンション内で自治会を組織していない場合は、地域コミュニティの形成のため、当該マンションの所在する地域の町会・自治会等への居住者等の加入について協議するものとする。

図表 2-(3)-ア-⑬ 武蔵野市が導入した届出制度における「開発行為を行う者の義務」に関する規定

【武蔵野市まちづくり条例施行規則】（平成 20 年 12 月 26 日規則第 82 号。最終改正平成 31 年 1 月 31 日条例第 16 号）（抜粋）

別表第 4 「2 管理」

条例別表第 3 2 の項に規定する規則で定める基準は、次に定めるとおりとする。ただし、やむを得ない事由があると市長が認める場合は、この限りでない。

- (1) 管理人室を設置し、管理を行う者の氏名及び連絡先を常時表示すること。
- (2) 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）の適用を受ける共同住宅（以下「分譲マンション」という。）の開発事業を行う場合は、次に定めるとおり管理すること。

ア 分譲マンションの管理を行う区分所有法第 3 条若しくは第 65 条に規定する団体又は区分所有法第 47 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）に規定する法人（これらの団体又は法人を置かない分譲マンションにあつては、区分所有法第 25 条第 1 項（区分所有法第 66 条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者その他分譲マンションの管理を行う者）（以下「管理組合等」という。）が使用する専用の郵便受けを設置すること。

イ 分譲マンションの管理方法について、市長が別に定める基準により報告を行うこと。

ウ 管理組合等が市長が別に定める基準により分譲マンションの管理状況について定期的に報告する必要があることについて、分譲マンションの区分所有者（区分所有法第 2 条第 2 項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）又は区分所有者となる者に対し、書面により周知すること。

図表 2-(3)-ア-⑭ 届出制度を要綱で運用している地方公共団体が導入した届出制度における管理組合等の責務等に関する規定

【台東区マンション管理組合登録制度実施要綱】（平成 27 年 12 月 1 日 27 台都住第 618 号）（抜粋）
（定義）

第 2 条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（略）

- (2) 管理組合等 適正化法第 2 条第 3 号に規定する管理組合及び管理組合が組織されていないマンションにおいては、管理組合と同等と東京都台東区長（以下「区長」という。）が認めるものをいう。

（登録）

第 3 条 管理組合等は、マンションの基礎的データや管理等の状況を区長に提出し、登録することができる。

（登録の内容）

第 4 条 前条の規定による登録に際しては、次の書類を提出するものとする。

- (1) マンション管理組合登録届出書兼変更届出書（第 1 号様式）
- (2) その他区長が必要と認める書類

2 管理組合等は前項で届け出た内容に変更があつた場合には、速やかにマンション管理組合登録届出書兼変更届出書を提出するものとする。

（管理組合等の責務）

第 6 条 本制度に登録した管理組合等は、区から提供された支援策を必要に応じて活用し、マンションの適時・適切な管理に努めることとする。

【八王子市分譲マンション管理組合台帳整備要綱】（抜粋）

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(2)管理組合 区分所有法第3条若しくは第65条に規定する団体又は同法第47条第1項(同法第66条において準用する場合を含む。)に規定する法人をいう。

(管理組合台帳の整備)

第3条 市長は、管理組合の協力を得て、分譲マンション管理組合台帳(以下「台帳」という。)を整備するものとする。

2 前項の台帳整備は、「分譲マンション管理組合台帳作成のための調査票①」(第1号様式)及び「分譲マンション管理組合台帳作成のための調査票②」(第2号様式)の提出を受け、台帳に登録することにより行う。

(登録事項の変更)

第4条 前条の登録を行った分譲マンションの管理組合は、理事長の又は管理会社の変更その他登録内容に変更が生じた場合は、管理組合理事長等変更届(第3号様式)を市長に提出し、市長はこれに基づき台帳を変更するものとする。

図表2-(3)-ア-⑮ 地方公共団体が導入した届出制度における「自治体による支援」に関する規定

1 届出制度が条例化されている地方公共団体

【墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例(平成28年12月9日条例第69号)(抜粋)

(区長の責務)

第4条 区長は、マンションの管理の適正化を図るため、必要な調査を実施し、マンションの状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

第10条 (略)

4 区長は、代表者に対し、第1項に規定する届出の内容(第2項の規定による変更後のものを含む。次項において同じ。)を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。

5 区長は、第1項に規定する届出の内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、支援等を行い、当該届出に係るマンションの管理の適正化に努めるものとする。

【豊島区マンション管理推進条例】(平成24年12月21日条例第39号。最終改正令和元年12月10日条例第23号)(抜粋)

(区長の責務)

第4条 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

(届出)

第11条 (略)

3 区長は、届出内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、専門家の派遣等の支援を行うことにより、当該マンションの管理の適正化に努めるものとする。

【東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例】(平成29年12月25日条例第37号)(抜粋)

(区長の責務)

第4条 東京都板橋区長(以下「区長」という。)は、マンションの適切な維持管理を推進するため、必要な調査を実施し、及びマンションの状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

(区の支援)

第14条 区長は、前条第1項及び第2項の規定による届出の内容その他マンションの管理に関する事項について、この条例の規定に適合しない事項がある場合は、区長が必要と認める支援を行い、当該マンションの管理の適正化の促進を図るものとする。

2 届出制度を要綱で運用している地方公共団体

【台東区マンション管理組合登録制度実施要綱】(平成27年12月1日27台都住第618号)(抜粋)

(目的)

第1条 この要綱は、東京都台東区(以下「区」という。)が台東区内(以下「区内」という。)のマンションの実態を把握し、今後のマンション関連の支援策の拡充を図るとともに、区内の分譲マンションの管理組合が、マンションの良好な維持管理を行うことにより、安全・安心で快適な住環境の形成に資することを目的とする。

(区の責務)

第5条 区は、登録された内容を、分譲マンションの実態把握及び今後のマンション関連の支援策の検討に活用するものとし、個別に提供された内容を外部に公表してはならない。

2 区は、登録した管理組合等に対し、セミナーや支援制度の情報提供を行うものとする。

【八王子市分譲マンション管理組合台帳整備要綱】(抜粋)

(目的)

第1条 この要綱は、市内の分譲マンションの状況を把握し、管理組合への適切な支援を行うために作成する分譲マンション管理組合台帳の整備に関して必要な事項を定めるものとする。

図表2-(3)-ア-⑩ 地方公共団体が導入した届出制度における「自治体からの指導等」に関する規定

1 届出制度が条例化されている地方公共団体

【墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例(平成28年12月9日条例第69号)(抜粋)

(指導及び勧告)

第23条 区長は、マンションが次のいずれかに該当するときは、当該マンションの代表者に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

(1) 第10条第1項及び第2項の規定による届出をしないマンション

(2) 第10条第1項及び第2項の規定による届出の内容がこの条例の規定に適合しないマンション

2 区長は、代表者が前項の規定による指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該代表者に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(公表)

第24条 区長は、代表者が前条第2項の規定による勧告に従わない場合において、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。

2 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、前条第2項の規定による勧告を受けた代表者に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

【豊島区マンション管理推進条例】(平成24年12月21日条例第39号。最終改正令和元年12月10日条例第23号)(抜粋)

(指導及び要請)

第27条 区長は、マンションが次の各号のいずれかに該当する場合は、当該マンションのマンション代表者等に対し、必要な措置を講じるよう指導することができる。

(1) 第11条第1項及び第2項の届出をしないマンション

(2) 第11条第1項及び第2項の届出内容が、この条例の規定に適合していないマンション

(3) その他、区長が必要と認めるマンション

2 区長は、前項の規定により指導したマンション代表者等が指導に応じない場合は、指導に応じるよう要請をすることができる。

(勧告及び公表)

第28条 区長は、前条の指導又は要請を行ったマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、是正させるための勧告をすることができる。

2 区長は、前項の規定による勧告に従わないマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。

- 3 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、第1項による勧告を受けたマンション代表者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

【東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例】（平成29年12月25日条例第37号）
（抜粋）

（指導及び勧告）

第26条 区長は、マンションが次のいずれかに該当する場合は、管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

(1) 第13条第1項及び第2項の規定による届出がない場合

(2) 第13条第1項及び第2項の規定による届出の内容がこの条例の規定に適合しない場合

- 2 区長は、管理者等が前項の規定による指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該管理者等に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

（公表）

第27条 区長は、管理者等が前条2項の規定による勧告に従わない場合において、特に必要があると認めるときは、その旨並びにマンションの名称及び所在地を公表することができる。

- 2 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、前条第2項の規定による勧告を受けた管理者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

イ 届出状況とその活用状況

調 査 結 果	説明図表番号
<p>(ア) 届出制度を導入している地方公共団体における届出状況</p> <p>調査対象6市区における令和元年11月30日現在の届出状況をみると、条例に基づき届出を義務化している墨田区が55.7%、豊島区が68.5%、板橋区が52.7%、武蔵野市100%となっており、要綱により届出をマンション側の任意としている台東区が11.5%、八王子市が47.3%となっている。</p>	<p>図表2-(3)-イ-①</p>
<p>(イ) 届出制度導入時における周知活動</p> <p>届出制度の導入時における周知活動の実施状況をみたと、条例で届出を義務化している墨田区、豊島区及び板橋区では、把握している管理組合等に届出書等を送付し、各種の周知活動を実施している様子がみられた。</p> <p>また、届出を義務化した、又は任意としたことによる届出状況への影響について、条例で届出を義務化している市区では、届出の義務化により管理組合から区分所有者への届出書の提出について説得が容易になったとの声を聞いている（墨田区）などメリットが多くあったとしている。</p>	<p>図表2-(3)-イ-② ～⑤</p> <p>図表2-(3)-イ-⑥</p>
<p>(ウ) 届け出していないマンションの実態</p> <p>① 条例に基づき届出を義務化している墨田区、豊島区及び板橋区では、届出をしないマンションに対して、条例に「指導」、「要請」（豊島区のみ）、「勧告」、「公表」（以下「指導等」という。）ができる旨の規定を設けている。</p> <p>墨田区、豊島区及び板橋区は、届出をしないマンションに対する指導等を、いずれも実施していない。3区では、マンション管理組合にマンションの適正管理について気づきを促すことに主眼を置いており、管理組合等に届出を十分に働きかけた後に指導等を行う考えである（墨田区）などとしている。</p> <p>② 条例に基づき届出を義務化している地方公共団体の中には、以下のとおり、届出を励行させるための取組を実施し、届出率が向上している例がみられた。</p> <p>i) 墨田区は、届出制度導入以降、毎年度、文書により届出を督促する取組や、築30年以上のマンションを対象に現地訪問により届出を督促する取組等により、届出率が平成29年度40.8%から30年度46.3%、令和元年度55.7%と着実に向上している。</p> <p>ii) 豊島区は、年2回実施している分譲マンション管理セミナーの開催通知に合せて文書により届出を督促する取組や、区職員と専門家が協働で届出をしないマンションを戸別訪問して届出を督促する取組等により、届出率が平成25年度52.4%、27年度60.8%、29年度67.8%、令和元年度68.5%と着実に向上している。</p> <p>③ 当局において、墨田区、豊島区及び板橋区内に所在する届け出していないマンション4管理組合に対し、届け出していない理由等を聴取したところ、以下の状況であった。</p> <p>i) 届け出していない理由について、管理状況等に関する届出が義務付けられていることを知らなかったとするものが3管理組合（D、E、Fマンション）あり、当該マンションが届け出していないことを承知していなかったとするものが1管理組合（Gマンション）みられた。</p>	<p>図表2-(3)-ア-⑯ （再掲）</p> <p>図表2-(3)-イ-⑦</p> <p>図表2-(3)-イ-⑧、 ⑨</p> <p>図表2-(3)-イ-⑩ 図表2-(3)-イ-⑨ （再掲）</p> <p>図表2-(3)-イ-⑪</p>

<p>ii) 届出が義務付けられていることを知らなかったとしている管理組合（Fマンション）では、区から送付された届出制度に係る周知文書を条例施行当時の管理組合理事長がみていないとしており、この原因として、管理組合あての郵便物の全てをマンションに在駐している管理員が管理業者の事務所に転送することとなっており、管理組合への郵便物の提供の可否を管理業者が判断していることから、当該周知文書が管理業者から管理組合に提供されなかったのではないかとしている。また、「管理組合の郵便ポストがあり、常駐している管理員が確認し、理事長に渡すことになっている。区から届出書の様式が理事長に届かなかった原因は不明である」とする管理組合（Dマンション）もみられた。</p>	
<p>④ 届出が励行されていない原因等について、条例に基づき届出を義務化している墨田区、豊島区及び板橋区は、管理業者に届出制度についての理解が得られていないことも要因ではないか（墨田区）、届出を行うことの意義を理解していない管理組合、区分所有者が存在しているためではないか（豊島区及び板橋区）などと説明している。</p>	<p>図表 2-(3)-イ-⑫</p>
<p>⑤ 当局において届け出ていないマンション管理組合等 30 棟を訪問したが、全てのマンションにおいて管理組合役員等に接触するためのきっかけとなるような掲示等がなかったことから、調査日当日に管理組合に接触することができたマンションは1棟もなかった。このことから、地方公共団体は、マンションの管理状況が届けられていない場合、管理者等と連絡が取りにくいことが分かった。</p>	<p>図表 2-(3)-イ-⑬</p>
<p>(エ) 届出内容の活用状況等</p>	
<p>① 条例に基づき届出を義務化している墨田区、豊島区及び板橋区では、届出の内容が条例でマンションに求めている責務の内容に適合しないマンションに対し、指導等ができると規定している。</p>	<p>図表 2-(3)-ア-⑯ (再掲)</p>
<p>墨田区、豊島区及び板橋区は、指導等をいずれも実施していない。3区では、管理組合等に届出書を提出してもらうことを最優先としている段階である（墨田区）などしている。</p>	<p>図表 2-(3)-イ-⑭</p>
<p>② 届出制度を導入している地方公共団体の中には、届出内容から支援が必要なマンション管理組合に区職員と専門家（マンション管理士等）によるチームを派遣し、管理状況に応じた支援を実施（チーム派遣実績は、平成 29 年度～令和元年度において 269 件）している（豊島区）、届出書を含む様々な方法で、マンションの管理状況を把握し、支援が必要と考えたマンションに対し、マンション管理士等のアドバイザーを派遣する事業を実施している（板橋区）など届出内容を活用した取組を実施している例がみられた。</p>	<p>図表 2-(3)-イ-⑮、 ⑯</p>
<p>③ 当局が調査したマンション及び東京都マンション管理士会に委託して収集したマンション管理士がマンション管理に関して支援した事例において、以下のとおり、地方公共団体への管理状況の届出を契機に外部専門家等の派遣事業による支援を受け、具体的な成果が生じている例がみられた。</p>	
<p>i) 区のマンション管理支援チーム派遣による区職員とマンション管理士の訪問を受けたことを契機として区の事業により派遣されたマンション管理士が、マンションの管理規約が現行の標準管理規約と異なっている点について、</p>	<p>図表 2-(3)-イ-⑰</p>

<p>逐条で解説するとともに、管理規約の改正案を作成する支援を行い、総会に提案予定となっている（当局が調査したマンション）。</p> <p>ii) 区のマンション管理支援チーム派遣による区職員とマンション管理士の訪問を受け、区に管理状況の届出を行ったことを契機として区の事業により派遣されたマンション管理士が、管理費（修繕積立金を含む）の滞納の督促業務が行われていなかった自主管理マンションに、管理業者との委託契約を勧め、滞納者への督促業務が管理業者の支援の下、適切に行うことが期待できる環境が形成された（東京都マンション管理士会に委託して収集した事例）。</p>	<p>図表 2-(3)-イ-18</p>
<p>(オ) 届出制度を導入した地方公共団体における届出内容を活用した取組以外の制度導入の効果と今後の課題</p> <p>① 調査対象 6 市区では、(エ)②及び③にあげた取組以外の届出制度導入の効果について、届出を契機に自己点検を行うことで、自らのマンションの問題を理解できたとの声がある（墨田区）、支援事業の利用要件に登録を追加したため、管理組合等は、管理状況に係る自己点検を行ったうえで、支援事業を利用しており、一定の意義がある（台東区）、町会に加入する管理組合等が増え、地域の一員として防災等に関する役割を果たすようになったとの声がある（板橋区）、届出があったことで、耐震化の促進に必要な管理組合の連絡先を把握することができた（八王子市）などと説明している。</p>	<p>図表 2-(3)-イ-19</p>
<p>② 調査対象 6 市区では、届出制度に係る今後の課題として、マンションに管理組合用郵便受けが設置されていない等のため、届出書提出の督促が十分に行えていない（墨田区）、届出により把握したい情報が導入時から変化し、現状の届出事項と一致していない（豊島区）、届出対象の範囲を拡大するタイミングが課題（武蔵野市）、管理業者の理解と協力を得られないと管理組合に対する意思が伝わらない現状がある（台東区）等を挙げている。</p>	<p>図表 2-(3)-イ-20</p>

図表 2-(3)-イ-① 届出を要するマンションからの届出状況

(単位：棟、%)

届出	自治体名	届出対象マンション数	届出済マンション数	届出率
義務	墨田区	1,202	669(18)	55.7
	豊島区	1,170	801(30)	68.5
	板橋区	1,772	934(5)	52.7
	武蔵野市	10	10(0)	100
任意	台東区	1,861	214(1)	11.5
	八王子市	1,205	570(30)	47.3

- (注) 1 当局の調査結果による。
 2 令和元年 11 月 30 日現在の数値である。八王子市の届出対象マンション数は平成 25 年 8 月時点のものである。
 3 「届出済マンション数」欄の () 内は変更届提出マンションの件数である。
 4 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は条例改正以降の新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-イ-② 届出制度を盛り込んだ条例の周知を図るため、全ての分譲マンション管理組合等に条例・届出書等を送付するとともに、各種の周知活動を実施している例

〔墨田区〕(条例により届出を義務化)

墨田区は、届出条例の周知を図るため、次のとおり全ての分譲マンション管理組合等に届出書を送付するとともに、各種の周知活動を実施している。

1 管理組合へ届出書等の送付

墨田区では、平成 26 年分譲マンション実態調査で把握した 912 棟について、建築確認等台帳、分譲マンション実態調査対象リスト(平成 19 年作成)、登記簿などのデータなどを活用して見直し 1,023 棟の建築物の管理組合・管理人室あてに、29 年 5 月に、「届出条例及び届出書」、「墨田区分譲マンションの支援制度のご案内」を送付している。

上記の案内文書には、図 1 のとおり、届出を「問題点・課題に気がつくことができます」など、届出を提出するメリットについても記載されている。

図 1 「墨田区分譲マンションの支援制度のご案内」(抜粋)

～分譲マンションの管理組合の方へ～管理状況届出書の提出はお済みですか？

届出書の作成・届出にはこんなメリットがあります！！

① **問題点・課題に気づくことができます。**
届出書はチェックリスト形式のため、作成をしながら、現在のマンション管理に必要な改善点を確認できます。

① **課題を共有できます。**
気付いた課題を理事会や総会で共有することで、今後のマンション管理に向けた合意形成をより円滑に行うことができます。

② **課題解決のサポートを受けられます。**
届け出ること、マンションの状況に応じた支援や助成を区から受けられます。

(注) 「墨田区分譲マンションの支援制度のご案内」から抜粋して転載した。

2 区のホームページへの掲載

区住宅課のホームページの中に、平成 29 年 4 月から「分譲マンションの管理適正に関する条例」というページを開設している。同ホームページには、条例の内容、条例対象となる分譲マンションの範囲、届出を提出するメリット、分譲マンションに関する区の助成制度等を掲載している。

3 墨田区広報誌への掲載

「すみだ区のお知らせ「すみだ」(平成 29 年 4 月 1 日号)の第 1 面に図 2 のとおり「分譲マンションの適正管理に関する条例ができました(条例の概要)」として、条例の趣旨等の説明を記載してい

る。

図2 すみだ区のお知らせ「すみだ」(平成29年4月1日号)の第1面

快適な暮らしを守るために **分譲マンションの適正管理に関する条例** **ができました**

あなたのマンションでこんなことはありませんか？

<input checked="" type="checkbox"/> 管理規約がない 	今は大丈夫 でもいずれは...	一室が事務所になり、見知らぬ人の出入りが増えた
<input checked="" type="checkbox"/> 長期修繕計画を作っていない 	今は大丈夫 でもいずれは...	その場しのぎの修繕工事を繰り返した結果、合計費用が朝高になった
<input checked="" type="checkbox"/> 区分所有者や居住者等の名簿がない 	今は大丈夫 でもいずれは...	災害時に全員が避難できたかどうか把握できない

最悪の場合...

管理不能・スラム化!

子どもには近寄ってほしくないわね
あそこら辺は治安が悪いねえ

こうした事態を防ぐため、届出書の提出やマンションの適正管理が義務化されました。
【問合せ】住宅課計画担当 ☎5608-6215

分譲マンションの適正管理に関する条例とは

「分譲マンションの適正管理に関する条例」は、分譲マンションの良好な管理を推進するために、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事項について定めたものです。4月1日から施行され、**管理状況等に関する届出書の提出、管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成**などが義務化されました。

届出書とは

分譲マンションの現状を区に届け出るものです。地下を除く3階以上の非木造建築物で、住戸の数が6戸以上あり、区分所有者が2人以上いる区内のマンションが対象となります。

ポイント 管理の改善点がわかる

チェックリスト形式のため、現在のマンション管理に必要な改善点がわかりやすい

ポイント 理事会・総会での情報共有に役立つ

届出の内容を理事会や総会で共有することで、今後のマンション管理の課題解決に向けた合意形成をより円滑に行うことができる

ポイント 区から適切な支援を受けられる

届け出ることで、マンションの現状に応じた支援や助成を区から受けられる(分譲マンション支援事業の詳細は今号2面を参照)



届出書の提出

マンション管理の総合的な支援
管理運営・大規模修繕に関する情報提供、
修繕計画作成・見直しへのアドバイス等

墨田区

条例の詳細・届出書の書き方等は問合せ先へ

届出書は、下記で配布するほか、対象になると思われるマンションの管理組合へ、4月中旬～6月末に順次郵送予定です。届出書の提出がない場合や、条例に適合しない項目が届出内容にある場合は、区から助言や支援を行います。それでも改善されない場合は、状況に応じて指導・勧告・公表を行います。まずは、区にご相談ください。

【届出書の配布場所】住宅課(区役所9階) *区ホームページからも出力可【届出者】区内分譲マンションの代表者・管理組合など【届出方法】随時、届出書を直接または郵送、Eメールで、〒130-8640住宅課計画担当(区役所9階)☎5608-6215・EJUUTAKU@city.sumida.lg.jpへ

(注) すみだ区のお知らせ「すみだ」(平成29年4月1日号)から転載した。

4 町会長への説明

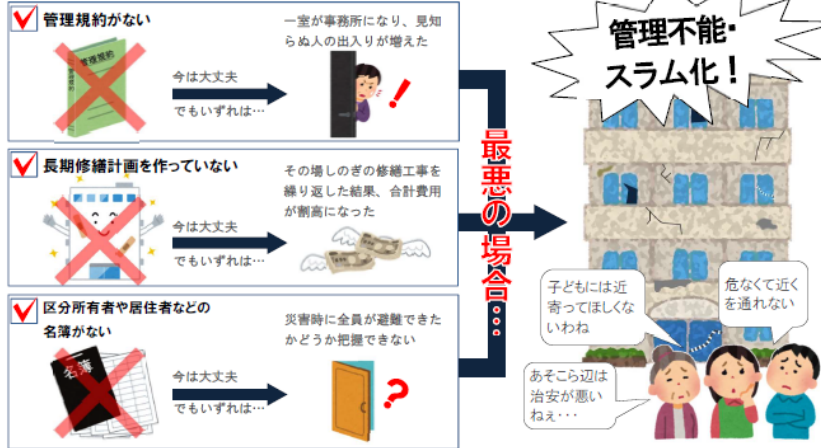
平成30年5月から6月の間に開催された町会長会議に、区の住宅課長が出席し、届出制度を盛り込んだ条例の内容を説明するとともに、図3の町会周知用チラシによる周知を依頼した。当該町会周知用チラシには、地域等とのコミュニティに関する説明を記載し、町会の協力が得られるよう工夫した。

図3 町会周知用チラシ

分譲マンションの適正管理に関する条例

平成29年4月1日から施行された「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」は、分譲マンションの適正な管理を維持するため、区、区分所有者・使用者、管理業者などがそれぞれ取り組むべき事項について、定めたものです。管理状況等に関する届出書の提出、管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成などが義務付けられました。

地下を除く3階以上の非木造で、住戸の数が6以上あり、区分所有者が2人以上いる区内のマンションを対象としています。



地域等とのコミュニティの形成については、努力義務として規定しています。

マンションの代表者に対して、地域の町会・自治会又はマンションで組織する自治会が行う広報活動に協力し、居住者及び使用者が町会等への加入や活動への参加を検討する環境を整えるように努めることを規定しております。

町会への加入やイベント等の案内をマンション内に掲示し、地域とのコミュニティの形成に努めていただくようお願いいたします。



(注) 墨田区が作成した町会周知用チラシから転載した。

5 すみだマンション管理組合ネットワークへの説明

墨田区に所在するマンションの管理組合、区分所有者、居住者間の情報共有等を図るために組織されている「すみだマンション管理組合ネットワーク」(加盟団体数2、個人数21)に対し、平成29年5月に開催された同ネットワークの総会に区の住宅課長が出席し、図4により条例の内容を説明した。

図4 すみだマンション管理組合ネットワークへの説明に使用した
チラシ

分譲マンションの適正管理に関する条例のあらまし

分譲マンションの管理状態に注意をしないと。

- ✓ 管理規約がない。
- ✓ 長期修繕計画を作っていない。
- ✓ マンションの設計図がない。
- ✓ 総会の議事録がない。
- ✓ 区分所有者の名簿がない。
- ✓ 修繕費用に積立をしていない。
- ✓ 築 20 年以上経つが大規模な修繕工事を行ったことがない。

今は大丈夫でもいずれ…

問題が起きるかもしれません。

- 住宅の一つが何かの事務所になっていて、見知らぬ人の出入りが多くなった。
- 外壁、給排水管、屋上防水…いろいろな部分の修繕工事時期が重なってしまっ、費用が足りない。
- 大規模に修繕をしたいが、建設当時の仕様がわからないから現状把握ができない。
- 災害時に全員が避難できたか把握できない。
- 確か、総会では〇〇〇すると決めたはずだが…

最悪の場合
マンションが管理不能・スラム状態になる可能性があります。

- 不審な人が出入りしている。
- 老朽化が著しいが資金不足で根本的な修繕ができない。
- 誰が主体的に管理しているのかわからない。

このような事態を防ぐため、適正な管理に関する目安、気づき、合意形成の後押しとなる条例を制定しました。

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

条例には次のことなどを具体的に定めています。

マンション管理に関わる者の責務

区長、区分所有者、代表者、居住者・使用者、管理業者、宅地建物取引業者、それぞれの責務

適正な管理運営のために必ず実施していただきたいこと(義務規定)

- 「管理規約等の作成と保管」「総会等の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」

適正な管理運営のために実施することが望ましいこと(努力義務規定)

- 「人命等の保護を目的とした関係機関への名簿の提供」
- 「管理用施設・管理員の管理体制の維持」「長期修繕計画の見直し」
- 「修繕等積立金の実施」「適切な修繕の実施」「災害への対応」
- 「耐震性能の確認と対応検討」「地域コミュニティ形成への協力」

届出書
管理状況を記入した届出書を区へ提出してください。
(義務規定)

未届け状態や管理状況の条例不適合については、区からアドバイス・支援を十分に行った後、状況に応じてマンションに指導、勧告、公表を行います。

(注) 墨田区が作成したすみだマンション管理組合ネットワークへの説明に使用したチラシから転載した。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-イ-③ 全ての分譲マンションに対する条例施行に係るパンフレットの交付及びマンション管理シンポジウム開催の2種的手段により届出制度の周知を実施している例
【豊島区】(条例により届出を義務化)

豊島区は、全国で初めて条例に基づく届出制度を制定したという経緯から、条例施行までの間に、同条例の内容を区内の区分所有者に確実に周知することが届出制度運用までの課題と位置づけ、条例制定から施行までの間に、①区内の全ての分譲マンションに対する条例施行に係るパンフレットの交付及び②マンション管理シンポジウムの開催の2種的手段により届出制度の周知を実施した。

① 豊島区マンション管理推進条例施行に係るパンフレットの送付に当たっては、豊島区のマンションリスト(図表 2-(3)-ア-⑦参照)に基づき、区内の全ての分譲マンションに対しパンフレットを郵送し、宛先不明等のため返送されたマンションに対しては戸別訪問により同パンフレットの手交に努めた。同パンフレットには、下図のとおり、i) 届出制度が開始されること、ii) 全てのマンションが届出対象となっていること、iii) 届出書の各記載項目に係る記載例や考え方を記載している。

図 豊島区マンション管理推進条例施行に係るパンフレット(抜粋)

マンションの良好な管理を支援する

2013年7月1日より

「豊島区マンション管理推進条例」を施行します

『マンション管理状況届出書』の提出にご協力をお願いします

豊島区では、マンションの良好な管理を推進するため、「豊島区マンション管理推進条例」を制定しました。

条例では、マンションを所有または管理される皆様に、マンションを管理するうえで必要な事項について、現在の管理状況を届け出ていただく制度を義務化しました。

区は、マンションの管理状況に応じた情報提供や専門家の派遣などの支援を実施していきます。

皆様のご協力をお願いいたします。



■ 条例、施行規則、届出書、このパンフレットは、豊島区ホームページでダウンロードできます。

URL:<http://www.city.toshima.lg.jp/322/machizukuri/sumai/kekaku/mansion/028729.html>

■ お問い合わせ・ご連絡・ご相談

豊島区 住宅課 マンション担当 電話：03-3981-1385 (直通)

「マンション管理状況届出書」とは？

マンション管理に特に必要な事項について、現在の状況を把握できるチェックリスト形式になっています。

条例で義務となっている項目と努力義務の項目がわかるよう表を付けています。

改善・検討が必要な事項がわかりやすく、理事会や総会での課題の情報共有にもお役に立ていただけます。区も管理状況をご提出いただくことで、マンションの状況に応じた良好な管理への支援情報を届けやすくなります。



条例の対象…豊島区内に所在するマンション（1棟オーナーの賃貸マンションは除きます。）

【マンション】…ひとつの建物を複数の方で区分所有し、居住している住戸がある建物（分譲マンション）
（「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」におけるマンションの定義と同一です）

このパンフレットが届いた建物がマンションではない場合や、ご不明な場合はご連絡ください。

届出の開始…2013年7月1日届出開始～12月20日までにご提出をお願いします

届出にあたり総会等の決議は必要ありませんが、総会等で報告後に提出される場合は、総会開催後にご提出いただければ結構です。総会開催予定が来年になる場合には、事前にお電話等でご相談ください。

また、条例の施行後（2013年7月1日以降）に新築等により条例の対象となった場合は、最初の管理組合総会の開催後にご提出いただければ結構です。

最初の届出以降、次の項目に変更があった場合は、変更届の提出をお願いします。

○管理者等（理事長） ○管理規約 ○区分所有者名簿 ○居住者等名簿 ○管理組合用郵便受け

○緊急連絡先表示板 ○長期修繕計画 ○代表者・連絡先・管理業者

上記の項目に変更がない場合も、施行後から5年ごとに届出書の更新をお願いします。更新の時期になりましたら区よりお知らせいたします。（更新年度の前年度に変更届を提出した場合は、更新手続は不要です。）

によって、条例に基づき届出を要するマンションと判断した全ての建築物の管理組合（管理者）等に対して、「マンション管理状況調査書」（届出書）を配布して、届出制度の周知を実施している。また、板橋区は、今後のマンション施策を充実し、管理組合がマンションの管理状況を見直すきっかけとなるよう、「分譲マンションの管理状況に関するアンケート」を実施している。「マンション管理状況調査書」（届出書）は、このアンケート調査の依頼に併せ、送付している（下図参照）。

図 板橋区がマンション管理組合に送付した届出の提出とアンケートの協力依頼文書の協力依頼文書

マンション管理組合 御中

板橋区良質なマンション管理等の推進に関する条例に基づく届出の提出と
板橋区マンション管理状況に関するアンケートの協力のお願い

板橋区は今年の7月1日から、分譲マンションの適正な維持管理について必要な事項を定めた「板橋区良質なマンションの推進に関する条例」を施行しています。

この条例は、分譲マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぐことにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的とするものです。

本条例第13条には、マンションの管理状況に関する事項の届け出を義務付けています。対象となるのは、マンション管理適正化法によりマンションと定義されるすべての建物で、居住用の専有部分が1戸以上あり、区分所有者が2名以上いる場合が該当します。

また、今後のマンション施策の充実のために、「板橋区マンション管理状況に関するアンケート」を同時に実施しています。何卒ご協力をお願いいたします。

ご記入いただいた届け出用紙、アンケート用紙は、同封の返信用封筒により郵送ください。

(参考)

マンション管理適正化法第2条第1号に定めるマンションの定義

1) 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

2) 一団地内の土地又は附属施設が当該団地内にある 1)に掲げる建物を含む数棟の建物の所有者の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

問合せ / 板橋区都市整備部住宅政策課

〒173-8501 東京都板橋区板橋二丁目66番1号

電話 03-3579-2186

(注) 板橋区の資料から転載した。

また、届出制度の周知の取り組みとしてマンション管理セミナーにおいて届出制度等について説明を行ったほか、不動産業界（宅建業協会等）の総会等に参加し、届出制度等について説明を行っている。

さらに、マンション条例施行後に建築されたマンションについては、区の規則に基づき分譲を開始しようとする場合は「マンション分譲開始届」を提出することとされていることから、開発業者からの建築の事前相談時に届出書の案内等を行っているほか、新築マンションの分譲業者や管理組合から問い合わせがあった際には条例の説明及び届出書の案内を行っている。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-イ-⑤ 登記情報から把握した全てのマンションに届出を依頼する文書を発送して制度の周知を実施している例

〔八王子市〕（要綱により届出はマンション側の任意）

八王子市は、管理組合台帳制度の周知を図るため、管理組合に対し以下の方法で周知している。

1 管理組合へ届出書の送付

平成25年8月の管理組合台帳制度導入直後に、登記情報から把握したマンション1,205棟に対し、

届出の提出を依頼するとともに、管理組合台帳制度を周知するため、文書（「分譲マンション管理組合台帳について」）を発送している。

2 分譲マンション管理セミナー参加者への郵送

年2回開催している分譲マンション管理セミナー（各定員50名）に申込みのあった管理組合に対し、市の支援制度（分譲マンション耐震化促進補助、分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣）を受ける場合、管理組合台帳への届出が要件であることを案内するとともに、届け出ていない場合は、管理組合あてに届出を依頼する文書を送付している。

3 市のホームページへの掲載等

市（住宅政策課）のホームページに、平成26年6月から分譲マンション管理組合台帳の作成への協力依頼等の情報を掲載している。このほか、全ての分譲マンションに管理組合台帳制度を確実に周知するため、分譲マンションと判断された建築物の管理組合等にアンケート調査票を送付している。

（注）当局の調査結果による。

図表 2-(3)-イ-⑥ 届出制度を導入した地方公共団体における届出を義務又は任意としたことによる効果等の状況

届出	自治体名	届出制度導入による効果
義務	墨田区	届出の義務化により管理組合から区分所有者への届出書の提出について説得が容易になったとの声を聞いている。
	豊島区	届出を条例により義務化したことで、大半（約7割）の管理組合が届出を行っており、条例の実効性を担保できたと考えている。また、区から管理組合に対し届出書の提出を求める際や、管理組合内部で届出書提出の同意を得る際に、「条例により義務付けられているから提出してほしい」と要請等できることが、届出率の向上につながっていると考えている。
	板橋区	届出が任意の制度であれば、管理組合等に届け出るメリットがないという理由で届出ないことがあり得る。届出が条例に基づく義務であれば、届出を出してもらうよう説得しやすい。
	武蔵野市	届出が任意の場合、市は開発業者に対し届出の提出を促すことが難しいが、義務としていることで、理解を求めやすくなっている。
任意	台東区	本区の届出制度は要綱に基づく任意の制度であり、現在届け出ている管理組合の大部分は、助成制度の要件になっていることを理由に登録している状況にある。管理組合の負担とならないようにするため、都条例に基づく管理状況届出制度の動向を見定める必要があり、登録が励行されていないことについて督促等は行っていない。
	八王子市	任意ではあるが、一定数の届出はあり、市が開催するセミナーや相談会等の機会において届出を促し、登録数を増やしている。

（注）1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は条例改正以降の新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-イ-⑦ 届け出していないマンションに対する条例に基づく指導等の実施状況

自治体名	届け出していないマンションに対する条例に基づく指導等の実施状況
墨田区	実施していない。 （理由） 届出書の提出は、マンション管理組合にマンションの適正管理について気づきを促すことに主眼を置いており、管理組合等に対し届出の励行を十分に働き掛けた後に指導等を行いたいと考えている。
豊島区	実施していない。

	<p>(理由)</p> <p>分譲マンション管理セミナーの開催通知に同封する周知文書の送付、区の支援事業を利用するマンションに対する窓口による届出の依頼及びマンション管理支援チーム派遣事業による届出の督促の3つの方法(図表2-(3)-イ-⑨参照)により届け出ているマンション等に対する周知、督促を実施しており、これらの周知や督促により、毎年着実に届出率が向上している。</p>
板橋区	<p>実施していない。</p> <p>(理由)</p> <p>区が区分所有と推定したマンションであっても、実際には賃貸マンションや雑居ビルに該当する場合もあり、本当にマンションであるかどうかは届出書が提出されないと判断できない。実態が把握できていないものを未届マンションであると断定して指導等することはできないとの事情もある。</p>

(注) 1 当局の調査結果による。

2 本表は条例で届出を義務付けている自治体について作成した。ただし、武蔵野市は、条例に指導等に係る規定がないため、本表から除いた。

図表2-(3)-イ-⑧ 届け出ないマンションに対し、毎年度届出を督促する文書を送付している例

【墨田区】(条例により届出を義務化)

墨田区は、下表のとおり、条例施行(平成29年4月1日)後の29年5月に届出対象マンション1,023棟に対し届出書の提出を督促する文書を送付したところ、このうち606棟が届け出なかったことから、この606棟に対し30年6月に文書により届出書の提出を督促した。この結果、214棟から届出があったが392棟は届け出ないことから、さらに令和元年6月に、下図の文書を送付し届出書の提出を督促している。届け出ないマンションについて墨田区は、一部のマンションでは、管理組合の郵便受けが設置されていない、代表者が分からないといった状況から、届出書の督促文書が管理組合等の担当者に届いていない実態があるのではないかと考えている。

また、平成31年度には、築30年以上のマンション122棟を対象に現地訪問により届出書の提出を督促する内容の「分譲マンションの適正管理推進に関する業務(事業期間:令和元年4月～令和2年3月)」を外部委託し、31棟から届出があった。築30年以上のマンションを対象とした理由は、区で実施した平成26年の「墨田区分譲マンション実態調査」において、築30年以上のマンションにおいて大規模修繕工事が未実施、管理組合運営の支障等の課題が多くみられたためである。

表 届出督促による届出の状況

(単位:棟、%)

区分	送付時期	送付数	届出済	未届け
条例制定時の届出書提出の案内	平成29年5月	1,023	417	606
届出督促文書発送(1回目)	30年6月	606	214	392
同(2回目)	令和元年6月	392	—	—

(注) 1 当局の調査結果による。

2 令和元年6月に督促した届出済数は集計中であるため、「—」を記載した。



図 届出がないマンションに発出した届出書の提出に係る督促文書

〒
墨田区

令和元年 6 月

管理組合・管理人室 御中

墨田区都市計画部住宅課

分譲マンションの適正管理に関する条例に基づく届出書の提出について（依頼）

日頃から墨田区の住宅行政にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、墨田区では分譲マンションの良好な維持管理を推進するため「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」を平成29年4月1日から施行し、「マンション管理状況届出書」の提出を依頼させていただきましたが、貴マンションからの届出書の提出が確認できておりません。
つきましては、下記のとおり書類を送付いたしますので、ご確認の上ご提出くださるようお願いいたします。
なお、本状と行き違いで既に届出書をご提出いただいている場合はご容赦ください。

記

- 1 送付書類等
 - ・分譲マンションの適正管理に関する条例ちらし
 - ・マンション管理状況届出書兼変更届出書
 - ・届出書の記入例
 - ・墨田区分譲マンションの支援制度のご案内
 - ・届出書返信用封筒
- 2 墨田区ホームページへの掲載について
区ホームページにも情報等を掲載しておりますので、こちらも合わせてご利用ください。届出書をホームページからダウンロードし、Eメールで送付していただくことも可能です。
墨田区トップページ→くらし→住宅→分譲マンションの管理組合の方へ→分譲マンションの適正管理に関する条例
- 3 問合わせ・届出書提出先
墨田区都市計画部住宅課計画担当（区役所9階）
〒130-8640 東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号
TEL：03-5608-6215（直通）
メールアドレス：JUUTAKU@city.sumida.lg.jp

(注) 墨田区が作成した文書から転載した。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-イ-⑨ 届出制度を導入した地方公共団体の届出率の推移

(単位：%)

区分	自治体名	平成25年度	26年度	27年度	28年度	29年度	30年度	31（令和元）年度
義務	墨田区	—	—	—	—	40.8	50.5	55.7
	豊島区	52.4	53.7	60.8	67.1	67.8	68.4	68.5
	板橋区	—	—	—	—	—	48.6	52.7
	武蔵野市	—	100	100	100	100	100	100
任意	台東区	—	—	—	—	—	10.6	11.6
	八王子市	33.5	42.7	43.6	43.7	43.7	45.3	47.3

(注) 1 当局の調査結果による。

2 各年度3月31日現在の届出率である。なお、平成31（令和元）年度は、11月30日現在の届出率である。

3 各地方公共団体における届出制度導入以前は「—」を記載した。なお、台東区は、平成27年度に「登録制度」を導入しているが、27年度から29年度までは登録対象マンション数が未把握で届出率を算出できないため、「—」と記載した。また、八王子市は平成25年8月時点の届出対象マンション数に対する各年度の届出率を記載した。

4 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は条例改正以降の新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-イ-⑩ 年 2 回実施している分譲マンション管理セミナーの開催通知に届出を督促する文書を同封している例

【豊島区】(条例により届出を義務化)

豊島区では、以下の方法で届出率を向上させるための取組を実施している。

- ① 年 2 回開催している「分譲マンション管理セミナー」の開催案内を区内の全分譲マンション宛てに送付する際、当該案内に区条例及び届出制度を周知する文書を同封して、届出制度の周知を実施している。令和元年度には、図のとおり、届出を行わない場合、マンション名を公表する可能性がある旨を、引用した条文と併せて初めて周知文書に記載したところ、例年より多くの届出書が提出された。

図 令和元年度分譲マンション管理セミナー開催案内に同封された周知文書

別紙 1

豊島区マンション管理推進条例に基づく『マンション管理状況届出書』のご提出について

豊島区では、マンションの良好な管理を推進するため、「豊島区マンション管理推進条例」を制定し、平成 26 年度より『マンション管理状況届出書』の届出を義務付けております。

こちらのマンションでは、マンション管理状況届出書の届出はお済みでしょうか。または、届出事項に変更があった場合の変更届の届出はされていますか。もし、届出をされていないようでしたら、同封いたしました届出書にご記入のうえ、速やかにご提出くださいますようお願いいたします。

【変更届が必要な項目】

- ・管理者等（理事長） ・管理規約 ・区分所有者名簿 ・居住者等名簿
- ・管理組合用郵便受け ・長期修繕計画 ・代表者、受託管理者、連絡先

なお、マンション管理状況届出書の届出をしていただけないマンションについては、指導や勧告を行っても届出しない場合に、本条例第 28 条の規定に基づきマンション名を公表することがあります。

【参考】豊島区マンション管理推進条例 抜粋

第 27 条 区長は、マンションが次の各号のいずれかに該当する場合は、当該マンションのマンション代表者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

- (1) 第 11 条第 1 項及び第 9 項の届出をしないマンション
- (2) 第 11 条第 1 項及び第 9 項の届出内容が、この条例の規定に適合していないマンション
- (3) 省略
- (4) 省略

(動作及び公表)

第 28 条 区長は、前条の指導又は要請を行ったマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、是正させるための措置をすることができる。

2 区長は、前項の規定による報告に不応いマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。

【お問い合わせ・ご連絡・ご提出先】

豊島区 住宅課 マンショングループ
〒171 8422 豊島区南池袋 2-45-1
電話：03 3981 1385 (直通) ファクス：03-3980-5136

※東京都の届出制度の創設に伴い、豊島区ではマンション管理状況届出書の項目の見直しの検討を始めています。

(注) 豊島区が作成した令和元年度分譲マンション管理セミナー開催案内に同封された周知文書から転載した。

- ② 区のマンション管理に関する支援事業の利用について管理組合から申請があった際、当該管理組合の届出の有無を確認し、届出を行っていない場合は届出を行うよう督促している。

③ 平成 27 年及び 28 年に、区職員 1 名及びマンション管理士等の専門家 1 名で構成するマンション管理支援チーム派遣事業を実施し、平成 27 年は 1970 年代以前に建築された届出書未提出のマンションに対し、平成 28 年は 1980 年代に建築された届出書未提出のマンションに対し戸別訪問を行い、マンション管理に関する専門家派遣の要否を確認するとともに、届出書の督促を実施した。当該事業において、これらのマンションを対象とした理由は、築年数が古いマンションは、管理不全となる蓋然性が高いと考えたためである。なお、平成 29 年以降は、届出内容に基づき管理状況に応じた支援が必要なマンションに対し、当該事業を実施している。(図表 2-(3)-イ-⑮参照)

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-イ-⑪ 当局が実地調査したマンションにおける届け出ていない理由等の状況

マンション	届け出ていない理由等
D	<p>区のマンション管理に関する条例に基づき管理状況等に関する届出が義務付けられていることを知らなかった。また、届出書の様式が理事長に届かなかった。管理組合の郵便ポストがあり、常駐している管理員が確認し、理事長に渡すことになっている。区から届出書の様式が理事長に届かなかった原因は不明である。当該条例を承知していれば届け出ていた。また、管理業者の担当者に確認したところ、届出に関する情報は知らないとのことであった。</p>
E	<p>区がマンション管理に関する条例を制定していることは承知していたが、届出が必要なこと等条例の詳細については承知していなかった。</p> <p>管理組合の役員は、区が届出制度を創設した当時から交代しているため、当時の事情は分からないが、今回の調査（関東管区行政評価局の調査）を受けて、前役員や管理組合の書類等を確認したところ、届出を行っていないことが判明した。また、管理状況の届出について管理業者に確認したところ、管理業者において平成 29 年頃に区のマンションに関するアンケート調査に回答したことを管理状況の届出を行ったものと勘違いしていたとの説明を受けた（今回の調査を受けて、管理状況の届出は提出済）。</p> <p>上記のことが生じた原因については、区役所からの連絡が分かりづらく、その後のアナウンスも特に分かりやすいものとは言えなかった。</p>
F	<p>区がマンション管理に関する条例を制定していることは承知していたが、今回の調査（関東管区行政評価局の調査）を受けるまで、同条例に届出制度が規定されていることは承知していなかった。</p> <p>また、区から届出制度の周知文書が送付されていたとのことであるが、区からのマンション管理に関する情報提供も含めた全ての管理組合宛ての郵便物に関しては、マンションに在駐している管理員が管理業者の事務所に転送し、管理業者が管理組合（理事会）の確認が必要と判断した郵便物のみ提供されることとなっており、条例施行当時の理事長は当該文書を見ておらず、当マンションが届出の対象であることを認識していなかったとしており、区からの文書が管理業者から管理組合に届けられなかったのではないかと考えている。</p>
G	<p>令和 2 年 2 月に区からマンション管理状況の届出を督促する文書を受領し、その時点で届け出ていないことを知った。</p> <p>区が届出制度を導入した当時の管理組合理事長に確認したところ、届け出ることを失念していた。他意はない。</p>

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「マンション」欄のアルファベットは、図表 1-(2)-ア-① (14 頁) の「マンション」欄及び「報道資料」5 頁の「当局が調査した 7 マンションの実地調査結果」のアルファベットと同一である。

図表 2-(3)-イ-⑫ 届出が励行されない原因等に関する地方公共団体の認識等

[墨田区] (条例に基づき届出が義務)

一部の届け出ていないマンションでは、管理組合の郵便受けが設置されていない、代表者が分からないなどの状況があるため、管理組合の代表者等の手元に区からの文書が届かず、届出の督促や、マンション管理に対する必要な情報を提供することができていない実態がある。

また、令和元年度に、外部委託により現地調査による届出書の提出督促を実施した際、委託した業者から、「管理組合から届出の判断は管理業者に任せているとの説明があったことから、管理業者に届出の提出を依頼したところ、管理業者に届出制度の趣旨を理解してもらえず、協力を得られなかった」という例があったと聞いており、管理業者の理解が得られていないことも届出が行われていない要因の一つであると考えている。これを解消するため、管理業者には、管理が適切に行われていないと自らが管理するマンションの資産価値が下がるということを認識した上で届出制度の趣旨を理解し、区と問題意識を共有してもらうため、管理業者に条例に基づく届出制度を理解してもらう方策が必要であると考えているが、区内のマンションの管理業者を把握できておらず、苦慮しているところである。

[豊島区] (条例に基づき届出が義務)

区として届出制度の周知及び督促を積極的に実施していることから、それでも届出が励行されない原因は、届出を行うことの意義を理解していない又は区の制度にそもそも従う気がない管理組合が存在しているのではないかと考えている。また、近年届出率の増加が鈍化傾向にあるが、その理由として、相当数のマンションが毎年新築されるため、届出対象マンションが年々増加し、届出率の母数が増え続けていることも挙げられる。

なお、区が分譲マンションに当たると認識して、届出対象マンションとして集計しているものの中に、実際にはマンションに該当しない物件が存在しているのではないかと考えており、これらのマンションを母数から除いた場合、届出率は公表数値より高くなる可能性があると考えている。

なお、今後については、届出率 100%の達成を目指しているが、現状達成できておらず、近年届出率の伸びが鈍っていることを課題と認識している一方、他の届出制度を導入している地方公共団体よりも届出率が高いことについては、これまでの担当職員が区の事業等で戸別訪問等による届出の督促を積極的に続けてきた成果であり、今後も限られた人的資源の中で、継続的に届出の督促等を実施する必要があると考えている。

[板橋区] (条例に基づき届出が義務)

平成 30 年度に実施した分譲マンション実態調査において、届出対象となるマンションには、建物の形態や用途、規模、管理方式において多様な種類があり、条例が目指すマンションのイメージに必ずしも該当しない集合住宅が存在することが分かった。例えば、戸数規模が小さいもの、区分所有の多くの部分を個人が所有しているもの、投資用として供給されたもの等がこれに該当し、これらのマンションの区分所有者には、届出を行うことの意義を理解してもらえない面があり、長屋やテラスハウスの所有者などそもそも所有している建物がマンションであることを認識していない場合もあり、これらのことも届出が励行されない要因となっている。

図表 2-(3)-イ-⑬ 当局が調査したマンションにおいて管理組合等への接触が困難な状況や外壁等のひび割れ等がみられた事例

1 概要

当局において条例に基づくマンションの管理状況を届け出ていないマンション管理組合等（以下本図表において「未届マンション」という。）30 棟を訪問したが、全てのマンションにおいて管理組合

役員等に接触するためのきっかけとなるような掲示等はなかったことから、調査当日に管理組合に接触することができたマンションは1棟もなかったこのことから地方公共団体は、マンションの管理状況の届出がない場合、管理者等と連絡が取りにくいことが分かった。また、マンションの外観等を目視で確認した結果、外壁にひび割れやさび、植栽の手入れが十分でない等のマンションがみられたことから、管理状況を届け出していないマンションの中には、管理不全につながりかねないと思われる状態がみられるものがあることも分かった。

2 調査結果

条例により、マンションの管理状況に係る届出制度を導入している地方公共団体から、「届出を受けることによって管理組合等管理者が把握できたことにより、管理組合等への連絡が容易になり、必要な情報提供等を的確に実施することに役立っている」、「届け出していないマンションについては、管理組合等管理者への連絡方法がなく、接触することが困難である」との意見が聞かれた。

今回、当局において、地方公共団体の協力を得て、未届マンション30棟を任意に選定し、届け出ない理由等を聴取するため訪問し、併せて目視により、建物の劣化・老朽化状況等について調査した結果、以下の状況がみられた。

- ① 未届マンション30棟については、地方公共団体では管理者等の連絡先を把握していないため、当局職員が直接マンションに訪問する方法で調査を実施したところ、30棟全てのマンションにおいて、管理組合役員等への接触方法が分からない（役員の部屋番号など、外部の訪問者が管理役員等に接触できるような情報が明示されていない）状況となっていたことから、調査当日において管理組合に接触することができなかった。
- ② 未届マンション30棟のうち、管理組合用郵便ポストが設置されていたマンションが16棟あり、これら16棟の管理組合用郵便ポストに調査への協力依頼文書を投かんした結果、後日当局に管理組合から連絡があったものは1棟（3.3%）であった。
- ③ 未届マンション30棟のうち、管理人室が設置されていたマンションが13棟あり、このうち管理員に接触できた3棟において管理員を通じて管理組合への接触を試みたところ、i) 1棟では、管理組合の理事長に文書を渡すと約束してくれたものの、その後管理組合から連絡がなかった、ii) 1棟では、管理業者の了解がないと、管理組合に取り次ぐことはできないと言われ、管理員がその場で管理業者に連絡したところ、管理業者から管理組合に連絡するとの回答得て、後日管理組合と接触できた、iii) 1棟では、管理員から管理業者に連絡するよう教示され、その場で当局が管理業者に連絡し管理組合への取次ぎを依頼し了解を得たが、その後管理組合から連絡がなかったとの結果となり、当局が管理組合に接触できたものは1棟であった。
- ④ 管理組合用郵便ポストの設置、管理人室の設置、管理業者の連絡先の掲示のいずれもないマンションが5棟あったが、これらのマンションにおいて管理組合に接触する手段は考えにくく、管理状況について届け出ないことで地方公共団体が当該マンションの管理者等に接触することはより困難になっていると考えられる。
- ⑤ 調査した未届マンション30棟について、目視によりマンションの外観等を確認した結果、外壁の崩落等直ちに管理不全につながる状況はみられなかったが、i) 外壁等の一部にひび割れ、塗装の剥がれ等がみられたもの（10棟（33%））、ii) 植栽の枝が隣地まで伸びている等管理が不十分と思われるもの（6棟（20%））がみられたほか、マナー違反とみられる行為として、自転車が敷地からはみ出して駐輪されているもの（3棟（10%））がみられた。

なお、調査した未届マンション30棟のうち、管理形態が自主管理のマンションは9棟あり、そのうち、約8割の7棟に上記i)～iii)のいずれかの状況がみられた。

以上のことから、①地方公共団体は、マンションの管理状況が届けられていない場合、管理者等と

連絡が取りにくいこと、②管理状況を届け出ているマンションの中には、管理不全につながりかねない状態がみられるものもあることが分かった。

3 参考

ア 調査した未届マンションの築年数、総戸数、管理形態の状況

(イ) 築年数 (単位：棟)

40年以上	12
31年以上40年未満	15
21年以上30年未満	3
計	30

(注)「SelFin 全国マンションデータベース」(リニューアル仲介株式会社)のデータに基づき、当局が作成した。

(ロ) 総戸数 (単位：棟)

10戸未満	1
11戸以上20戸未満	6
21戸以上30戸未満	14
31戸以上40戸未満	2
41戸以上50戸未満	3
50戸以上	4
計	30

(注)「SelFin 全国マンションデータベース」(リニューアル仲介株式会社)のデータに基づき、当局が作成した。

(ハ) 管理形態 (単位：棟)

管理業者に委託	21
自主管理	9
計	30

(注) 当局の調査結果による。

イ 管理組合連絡先等の揭示状況

(単位：棟、%)

区分	調査数	管理組合 連絡先掲 示有	管理組合 ポスト有	管理業者 連絡先掲 示有	管理人室 有	左記い ずれの設 置・掲 示も ないも の	調査日に 接触で きたも の	後日管理 組合か ら連絡 を受けた もの
全体	30	0	16 (53.3)	20 (-)	13 (43.3)	5 (16.7)	0	2 (6.7)
管理 業者に 委託	21	0	13 (61.2)	20 (95.2)	13 (61.9)	0	0	2 (9.5)
自主 管理	9	0	3 (33.3)	-	0	5 (55.6)	0	0

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「管理業者連絡先揭示有」は、管理形態が「委託」となっているマンション21棟のみを対象としている。

ウ 外壁等のひび割れ等、植栽及び自転車の駐輪の状況

(単位：棟、%)

区 分	該当マンション数	うち、管理業者に委託	うち、自主管理
調査数	30	21	9
i) 外壁等の一部にひび割れ、塗装の剥がれ等があるもの	10 (33)	5 (24)	5 (50)
ii) 植栽の枝が隣地まで伸びている等管理が不十分なもの	6 (20)	3 (14.3)	3 (33.3)
iii) 自転車が敷地からはみ出して駐輪されているもの	3 (10)	2 (9.5)	1 (11.1)
i) ~ iii) のいずれかの問題がみられたもの	14 (46.7)	7 (33.3)	7 (77.8)

(注) 当局の調査結果による。

エ 外壁等のひび割れ等、植栽及び自転車の駐輪の例

i) 外壁の一部にひび割れがあるもの



(注) 当局の調査結果による。

ii) 植栽の枝が隣地まで伸びているもの



(注) 当局の調査結果による。

iii) 自転車が敷地からはみ出して駐輪されているもの



(注) 当局の調査結果による。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-イ-⑭ 届出内容が条例でマンションに求めている責務の内容を満たしていない場合における指導等の実施状況

自治体名	届出内容が条例でマンションに求めている責務の内容を満たしていない場合の指導等の実施状況
墨田区	<p>実施していない。 (理由)</p> <p>現在のところ、届出書に記載漏れがあった場合には管理組合等に照会等しているが、管理組合等に届出書を提出してもらうことを最優先にしている段階であり、条例に基づく指導等は行っていない。平成 31 年度に区が外部に委託して実施した事業（「分譲マンションの適正管理推進に関する業務」（事業期間：平成 31 年 4 月～令和 2 年 3 月））において、届け出ていない管理組合に対する現地調査や、提出されている届出書の内容を踏まえて、「管理不全の兆候があるマンションへのアプローチ方法の提案」を委託業者に求めていることから、その結果も踏まえて、管理不全の兆候のあるマンションに対する対応を考えることとしている。</p>
豊島区	<p>実施していない。 (理由)</p> <p>現在は、区内のマンション管理の実態把握に努めている段階にあり、条例に基づく指導等は行っていない。区において区職員とマンション管理士等が合同でマンションを訪問する「マンション管理支援チーム派遣事業」を実施して実態把握を行い、届出内容から管理不全の蓋然性があると判断したマンションに対し、マンション管理士等の専門家を派遣する事業を実施しているところであり、現状では当該事業を実施することでマンション管理の改善の実効性を確保していると認識している。</p>
板橋区	<p>実施していない (理由)</p> <p>区への相談や、届出内容により、どのようなマンション管理上の課題があり、どのような支援が必要か管理組合等と相談・検討し、区の支援策を提供することでマンションの管理上の問題等が改善されるよう取り組んでおり、現段階では直ちに指導等を行う事例が生じていない。</p> <p>上記取組については、例えば、届出書の管理状況欄に「管理組合が無い」と記載されていた場合は条例に適合していない状態であるが、条例に基づく指導を行う前に、当該マンションが旧区分所有法に基づき建築されたマンションであれば、建築当時は法令に管理組合</p>

	<p>を作るという規定がなかったことが原因ではないかと考え、管理組合等に対し照会を行い、管理組合が設置されていない場合にどのような支援（マンション管理士の派遣、管理組合を作るためのマニュアル類の提供等）が有効かを検討した上で、管理組合等に情報提供等を行っている。</p>
--	---

(注) 1 当局の調査結果による。

- 2 墨田区、豊島区及び板橋区は、条例に基づき届出を義務化し指導等に係る規定を設けている。武蔵野市は、条例に基づき届出を義務化しているが、条例に管理の在り方についての規定がなく指導等を行うことは想定されていない、また、台東区及び八王子市は、届出内容が条例の規定に適合していないマンションに対する指導等に係る規定がないため、本表からは除いた。

図表 2-(3)-イ-⑮ 届出内容から、支援が必要な管理組合に区職員と専門家（マンション管理士等）によるチームを派遣し、管理状況に応じた支援を実施している例

[豊島区]（条例に基づき届出が義務）

豊島区は、豊島区マンション管理推進条例に基づく届出書の内容を確認し、管理状況に応じた支援の必要とされるマンションに対し、予算の範囲内において、区職員1名、専門家1名で構成するマンション管理支援チームの派遣を実施している（マンション管理支援チーム派遣事業）。マンション管理支援チームの派遣の対象となるマンションの選定に当たっては、毎年度、住宅課内で派遣するマンションの属性について検討を行い、届出書の記載内容から当該属性をもつマンションを抽出している。前年度までの派遣実績等も参考とし、できる限り多くのマンションに派遣できるよう留意している。

具体的には、平成29年度は、27年度及び28年度に実施した届け出ていない管理組合を対象としたマンション管理支援チーム派遣（図表2-(3)-イ-⑩参照）の結果、管理状況が悪いと判断したマンション及び民泊問題が発生しているマンションを対象としており、30年度は、管理規約が策定されていないマンション及び長期修繕計画が作成されておらず、かつ30戸未満のマンションを対象としており、31年度は管理者が設置されていないマンション及び長期修繕計画が作成されておらず、かつ30戸以上のマンションを対象としている。これらのマンションを対象とした理由は、管理規約が策定されていない場合、管理組合としての意思決定が難しいこと、長期修繕計画が作成されていない場合、修繕積立金が不足するおそれがあること、30戸未満の小規模マンションは大規模マンションに比べ、管理不十分になる可能性が高いと考えたためである。このようにマンション管理チーム派遣事業では、どのような場合に管理が不十分になる可能性が生じるかについて、派遣するマンションの属性、優先順位を検討している。

また、マンション管理チーム派遣事業は、平成29年度に111件、30年度に116件、31（令和元）年度（令和2年2月18日現在）に69件の派遣を行い、このうち30年度に1件の管理組合に対し、管理状況改善のための継続的な専門家（マンション管理士）の派遣を実施した。

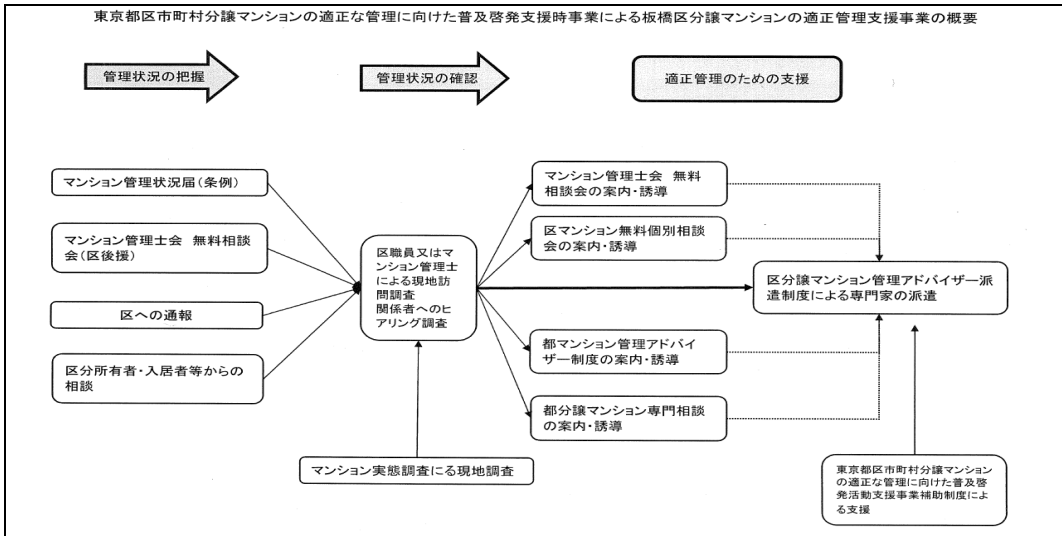
図表 2-(3)-イ-⑯ 届出書を含む様々な方法でマンションの管理状況を把握し、支援が必要と考えられるマンションに対し専門家を派遣する事業を実施している例

[板橋区]（条例に基づき届出が義務）

板橋区は、「マンション管理アドバイザー派遣事業」により、下図のとおり、マンション管理状況届（届出書）を含む様々な方法で、マンションの管理状況を把握し、支援が必要と考えられたマンションに対し、マンション管理士等のアドバイザーを派遣している。



図 マンション管理アドバイザー派遣事業によるアドバイザー派遣の流れ



(注) 板橋区提出資料から転載した。

届出書が提出されているものの記載がない項目が多い場合などには内容について照会することがあることから、これを契機に「マンション管理アドバイザー派遣事業」が実現することも考えられる。しかし、これまでの実績をみると、マンション管理士の無料相談会など他の手段が契機となって、事業が実施されたものばかりであり、届出書のみを契機として、アドバイザーが派遣された例は、この事業が開始された平成 30 年度以降ない。

なお、「マンション管理アドバイザー派遣事業」を利用するための要件として、届出書の提出が求められていることから、本件事業の利用者は全て、届出書を提出しており、提出された届出書は、アドバイザーによる支援時にも活用されている。また、板橋区では、管理組合が届出書にマンションの管理状況を記載することによって、管理状況を見直すきっかけにもなっているのではないかと考えている。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-イ-⑱ 当局が調査したマンションにおいて、地方公共団体への管理状況の届出を契機に外部専門家等の派遣事業による支援を受けた例

<p>届出を契機とした外部専門家派遣の経緯</p>	<p>当該マンションの管理組合は、平成 28 年 9 月に地方公共団体の訪問を受け、「当該マンションが地方公共団体職員とマンション管理士等が合同でマンションを訪問する事業の対象となったので、マンション管理について何か困っていることがあればマンション管理士等の専門家の派遣等の支援を行う用意がある」旨説明を受けた。当該マンションの管理組合は、管理規約が現行のマンション標準管理規約に準拠していないなどマンション管理に関する懸案事項があったため、専門家を派遣してほしい旨地方公共団体に申し出た。当該申し出を受けた地方公共団体が、外部専門家としてマンション管理士を当該マンションに派遣することを決定し、支援が開始された。</p>
<p>支援を受けることとなった問題とその原因、理由等</p>	<p>当該マンションでは、管理規約が現行の標準管理規約に準拠しておらず、また、管理規約の内容も当該マンションの形態である複合用途型となっていない。このほか、修繕積立金が不足していること、旧耐震基準下で建築されたマンションでありながら耐震診断を実施していないこと、理事長個人の判断で開催されていることから理事会の開催頻度が不十分な状況となっていること等の問題があった。</p>

	<p>このような問題が発生した原因について管理組合は、「自主管理によりマンションを管理しているため、マンション管理に関する最新の情報を入手することが難しく、区分所有者に専門的な知識が不足しており、あらゆることを一から調べる必要があり、情報の取捨選択に時間を要すること等から、問題の改善に取り組むまでに至っていなかった」としている。支援したマンション管理士は、①当該マンションは元々所有者が一人の賃貸マンションであり、当該所有者が自己の専有部分と店舗部分を除いた部分を戸別に売り出したことにより、分譲マンションとなった経緯があり、管理規約については原始規約すら存在していなかった。このようなことから、各区分所有者は区分所有者であるという意識が余りなかったこと、また、②分譲マンションとなって以降は、従前の所有者が管理者となり自主管理方式を長く続けていたため、区分所有者がマンション管理に無関心であったことを問題が発生した原因として挙げている。</p> <p>また、支援したマンション管理士は、このような問題を生じさせないために管理組合等がとるべきであった措置等について、「小規模なマンションということもあり、資金的に困難であったと考えるが、管理業者への管理業務の委託や、マンション管理士を雇用する等、専門家の知見を活用すべきであった。このような対応が難しい場合、理事会の役員を始めとした区分所有者は、現行のマンション標準管理規約の情報等を国や区のホームページ等から積極的に情報収集すべきであった」としている。</p>
<p>外部専門家による 主な支援の内容</p>	<p>管理組合に対し、管理規約が現行のマンション標準管理規約と異なっている点について、逐条で解説し、現行のマンション標準管理規約にのっとった改正案を理事長に提案した。また、支援の過程で修繕積立金が不足し、旧耐震基準下で建築されたマンションでありながら耐震診断を実施しておらず、理事会が理事長の判断のみで開催され、開催頻度が十分でないとの問題があることが判明したため、マンションの修繕積立金ガイドラインで示された標準的な修繕積立金額及び耐震診断の受診方法並びに標準的な予算等について情報提供を行い、理事会の開催頻度をおおむね2か月に1回にするよう助言を行っている。</p>
<p>外部専門家による 支援の効果等</p>	<p>支援を受けた管理組合では、派遣されたマンション管理士と管理規約改正案の内容について、検討を進めた結果、現行のマンション標準管理規約（複合用途型）に準拠した管理規約改正案を作成し、当該改正案を令和2（2020）年5月に開催予定の定期総会に提案することとしている。</p> <p>なお、管理規約の改正に長期間を要したが、これは、区の専門家等を派遣する事業を利用できる回数が年4回に限定されていることから、短期間で管理規約改正案をまとめることが困難であったためであるとしている。</p>

(注) 1 当局の調査結果による。

2 当該図表のマンションは、図表1-(2)-ア-①(14頁)の「マンション」欄及び「報道資料」5頁の「当局が調査した7マンションの実地調査結果」の「B」マンションである。

図表 2-(3)-イ-⑩ 東京都マンション管理士会に委託して収集した事例において、管理状況の届出を行ったことを契機に、地方公共団体が実施する外部専門家を派遣する事業による支援を受けた例

<p>届出を契機とした 外部専門家派遣の 経緯</p>	<p>当該管理組合は、財政的余裕がなく、独自に専門家に支援を求めることができない状態であったが、条例に基づく管理状況の届出をしていないマンションに対し、地方公共団体職員とマンション管理士が合同で訪問する事業による訪問を受けた</p>
-------------------------------------	--

	<p>ことを契機に、管理状況の届出を行い、地方公共団体が実施するマンション管理の専門家を派遣する事業に申請し、マンション管理士が当該マンションに派遣されて支援することとなった。</p> <p>なお、支援したマンション管理士は、地方公共団体職員とマンション管理士等の専門家が合同でマンションを訪問することは今後、重要な施策になると考えているとしており、その理由として、マンション管理士単独で訪問した場合、管理組合等から営業ではないか等不信の目で見られる場合もあると考えられ、地方公共団体の職員だけでは、マンションのどこに管理不全につながるような要因があるかを見つけることが難しいと考えることを挙げている。</p>
支援を受けることとなった問題とその原因、理由等	<p>当該マンションでは、マンションを建築し所有していた者（1階を自己の事務所にし、2階から9階までを賃貸）が、高齢になるに伴い、自己の所有部分を少しずつ分譲して、分譲マンションとして自分が責任者となり自主管理方式により管理・運営していたが、持病もあり、帳簿の管理や建物の修繕等の責任を果たせなくなっていた。また、管理規約が竣工時のままで一度も改正されておらず、管理組合の役員を選出に係る規定も明確になっていないことから、分譲後、総会、理事会が開催されていない。さらに、区分所有者に外国人が増えたこともあり、連絡先が不明で連絡が取れないため、管理費（修繕積立金を含む）の滞納が発生しても滞納の督促業務が進まず滞納額が増えていく状態になった。</p>
外部専門家による主な支援の内容	<p>当該マンションの自主管理を行う責任者に、竣工以来ほとんど開催していなかった総会を開催するとともに、管理業者に業務委託することを勧めた。そのために、まず理事会の開催手続について助言し、次に総会開催に向けた議案の確定、開催案内文の作成、総会で提示するための管理費の滞納状況一覧表の作成（マンション管理士が作成）、管理業者の選定等を支援した。また、マンション管理士がこれまで当該マンションで実施されてきた100万円以上の修繕の履歴一覧表を作成し、平成元年以降9回の修繕工事を実施したこととその支出額を確認した。その後開催した理事会や総会にマンション管理士が同席し、組合員からの質問に対する回答への助言、管理業者との委託契約の締結に関する助言を行った。</p>
外部専門家による支援の効果等	<p>マンション管理士の支援を得て、総会で管理業者との委託契約の締結が承認され、理事長には自主管理を行っていた責任者が就任した。管理業者との委託契約によりすぐに管理費の滞納が解消するわけではないものの、滞納者への督促業務が管理業者の支援の下、適切に行うことが期待できる環境を形成できたことから、支援したマンション管理士は、当該マンションは当面の危機を乗り越えたと判断している。</p>

(注) 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

図表 2-(3)-イ-⑱ 届出制度を導入した地方公共団体における届出内容を活用した取組以外の制度導入による効果についての認識

届出	自治体名	届出内容を活用した取組以外の届出制度導入による効果についての認識
義務	墨田区	複数のマンション管理組合から、届出書を作成することで、自らのマンションの問題がよく分かったとの声を聞いている。また、届出書とともに支援制度についての案内を送付することで、支援制度に関する問い合わせが増えたと感じている。
	豊島区	年に2回分譲マンション管理セミナーの開催案内と併せて、マンションの適正管理に係る区からの連絡（マンション管理に係る支援制度の周知、マンション標準管理規約の改定等行政の動向及び民泊問題等マンションに関する諸問題に対する区からの助言等）を、届出書に記載されている届出者及び連絡先に行っている。条例

		制定前は、区からの郵便物を送付しても宛先不明で返送されることが少なくなかったが、当該取組を始めて以降、宛先不明で返送される郵便物は減少した。
	板橋区	届出を行うことを契機に、町会に加入する管理組合等が増え、地域とマンションの交流が生まれ、地域の一員として防災等に関する役割を果たすようになったとの話を聞く。また、条例で届出を義務化したことにより、マンションの管理上の問題に取り組む理事長等から区分所有者等に条例で義務付けられていることを根拠に改善案を提案しやすくなったとの声を聞く。
任意	台東区	登録制度の創設に併せて、区の支援事業において登録することを要件とした。管理組合等においてマンションの管理状況に係る自己点検を行ったうえで、適正な維持管理に支援事業を利用されているので、一定の意義があるものと考えている。
	八王子市	分譲マンションの管理適正化の支援のために制度を導入したが、届出を要するマンションに対し、文書により届出を依頼した結果、約半数のマンションが届出を行い、耐震化のために必要な連絡先を把握することができた。

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は新築マンションを対象としている。

図表 2-(3)-イ-⑳ 届出制度を導入した地方公共団体における今後の課題

届出	自治体名	届出制度に係る今後の課題
義務	墨田区	一部の届け出ていないマンションでは、管理組合用郵便受けが設置されていない、代表者が分からない等のため、区からの届出書提出の依頼や、マンション管理に必要な情報提供を行うことができない状況がある。
	豊島区	届出内容をマンション管理支援チーム派遣事業の派遣対象の選定に活用しているが、条例の施行から6年が経過し、区が把握したい情報に変化し、現状の届出事項と一致していないことが課題となっている。例えば、条例制定当初は、総会を開催していない管理組合は管理不全となり得ると考え、総会開催の有無を届出事項として設定していたが、現状の届出内容をみると、管理不全のマンションも含めて大半のマンションが総会を開催しており、総会開催の有無を把握しても活用する場面が少なくなってきた。
	板橋区	マンション管理組合等が管理上の問題に困って支援してほしいと区に申し出た際に、区に届出を行うことにより支援を受けられることを届出のメリットとして示すことができると考えている。届出は条例に基づく義務であることから、届出を励行させることは当然であるが、管理組合等が支援を受けたいと考えた時が問題解決のための支援策を提供する最良のタイミングと考えているため、届出を督促することをどのように組み合わせるか難しいと考えている。
	武蔵野市	当市の届出制度は、開発業者にマンションの概要、開発事業者名、管理方法、外部との連絡方法等を届け出させているだけでなく、開発業者に対し、管理組合等が分譲マンションの管理状況について定期的に報告する必要があることを区分所有者等に周知するよう求める規定を設けることで、将来的に管理組合等による管理状況の届出制度を導入する可能性があることを明確にしている（図表 2-(3)-ア-④参照）。市内においても、管理不全のマンションが増加することが予想されるので、適切な支援を実施するため、東京都の条例が施行されたことも踏まえ、いつどのように、管理組合等による管理状況の届出制度を導入するか課題であると考えている。
任意	台東区	マンション実態調査において、マンション管理組合に連絡しようとした際、管理員から、「管理組合に対する外部からの問い合わせは全て管理業者に連絡するようにと指示を受けている。管理業者に伝えるが、その結果、管理組合に知らせない場合もある」と説明を受けたことが複数回あった。管理組合宛に送付している区が実

		施する支援策の情報等が、管理組合に届いていない状況も想定される。今後は、管理組合への働きかけだけでなく、管理業者に対しても、理解と協力を得られるような働きかけが必要であると考えている。
	八王子市	市内のマンションの連絡先を把握するためにも、届け出していない管理組合に、いかに届出をしてもらうかが課題である。

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。ただし、武蔵野市は新築マンションを対象としている。

ウ 届出制度等に関する体制、事業費、支援策の実施状況

調 査 結 果	説明図表番号
<p>(ア) 地方公共団体における届出制度等に係る体制、業務等の状況</p> <p>① 調査対象6市区のマンション施策に係る体制をみると、住宅行政の担当部署内にマンション施策に特化した担当を設けているもの2市区（豊島区及び板橋区）、同担当部署内にマンション施策以外も併せて行う担当を設けているもの3市区（台東区、墨田区及び八王子市）、同担当部署内にマンション施策にかかる担当等は設けず、同担当部署の職員がマンション施策を含む住宅行政全般を担当しているもの1市区（武蔵野市）となっている。</p> <p>また、調査対象6市区では、1人から3人体制で届出制度に係る業務に当たっているが、いずれも他の業務と兼ねている。</p> <p>② 調査対象6市区において実施しているマンション管理の適正化に関する業務の内容についてみると、6市区全てが、届出制度に関する業務のほか、マンション計画修繕調査支援等のマンションの修繕に関する業務、マンション管理アドバイザー等の専門家派遣に関する業務を実施していた。また、マンション管理に関する相談やマンション管理セミナー等の管理組合等からの相談等に関する業務を5市区（豊島区、板橋区、武蔵野市、台東区及び八王子市）で、マンションの耐震化事業に関する業務を4市区（台東区、豊島区、武蔵野市及び八王子市）で、マンション実地調査に関する業務を1市区（板橋区）で、理事長等連絡会に関する業務を1市区（台東区）で、それぞれ実施している状況がみられた。</p> <p>③ 届出制度導入時に必要となる職員体制や事業費について、6市区の中で最も直近に制度を導入している板橋区についてみると、届出制度を導入した平成30年度とその前年度の29年度では、届出制度の担当職員は2人体制で変わらないが、30年度に住宅政策推進グループ内にマンショングループを設置し、他の業務と兼務ではあるものの、条例制定関係業務を中心にほぼ届出制度に関する業務に専念する形で業務を実施したとしている。</p>	<p>図表2-(3)-ウ-①</p> <p>図表2-(3)-ウ-① (再掲)</p> <p>図表2-(3)-ウ-②</p>
<p>(イ) 地方公共団体におけるマンション管理の適正化に関する支援事業の実施状況</p> <p>調査対象6市区におけるマンション管理の適正化に関する支援事業の実施状況についてみると、以下のとおり、外部専門家の派遣等に係る事業、マンション管理に関する相談等に係る事業、マンションの修繕等に係る助成事業等を実施している状況がみられた。</p> <p>① 外部専門家の派遣等に係る事業については、6市区において14事業（墨田区1、豊島区3、板橋区3、武蔵野市3、台東区3、八王子市1）が実施されており、内訳としては、i) 管理組合等に対して、マンションの管理や修繕に関する専門家を派遣し助言等を行うものが5事業（豊島区2、板橋区2、台東区1）、ii) 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するマンション管理アドバイザー派遣等への助成を行うものが5事業（墨田区1、豊島区1、武蔵野市2、台東区1）、iii) マンションの耐震化を支援するため管理組合等に対して建築士等の専門家の派遣を行うものが4事業（板橋区1、武蔵野市1、台東区1、八王子市1）実施されている。</p> <p>② マンション管理に関する相談等に関する事業については、4市区において8事業（豊島区1、板橋区2、武蔵野市2、台東区3）が実施されており、内訳と</p>	<p>図表2-(3)-ウ-③</p> <p>図表2-(3)-ウ-④</p>

<p>しては、i) マンションの区分所有者等を対象にマンション管理に係る様々なテーマについてマンション管理士等が講義形式で情報提供を行うもの（マンション管理セミナー）が4事業（豊島区1、板橋区1、武蔵野市1、台東区1）、ii) マンション管理士等が区分所有者等からの相談に応じる相談会等を開催するものが4事業（板橋区1、武蔵野市1、台東区2）実施されている。</p>	
<p>③ マンションの修繕に関する助成事業については、3区において4事業（墨田区2、豊島区1、台東区1）が実施されており、内訳としては、i) マンションの大規模修繕を計画的に実施するために行う調査費用を助成するものが3事業（墨田区1、豊島区1、台東区1）、ii) 管理組合が独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けて行う修繕工事に係る融資の償還の一部を助成するものが1事業（墨田区）実施されている。</p>	図表 2-(3)-ウ-⑤
<p>④ 上記①から③のほか、板橋区及び台東区において、i) マンション居住者や理事長等が交流や情報交換等を行う交流会、連絡会を開催しているものが2事業（板橋区1、台東区1）、ii) マンションの共有部分のバリアフリー化工事に係る費用を助成しているものが1事業（台東区）実施されている。</p>	図表 2-(3)-ウ-⑥
<p>(ウ) 地方公共団体の支援事業を活用し外部専門家の派遣を受けたマンションの状況</p>	
<p>地方公共団体の支援事業を活用し外部専門家の派遣を受けたマンションを、当局が調査したところ、以下のとおり、外部専門家等の支援により、具体的な成果が生じている状況がみられた。</p>	
<p>① 東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション管理アドバイザー」等により派遣された建築士が、建て替えた場合と修繕工事（耐震工事）をした場合の見積りの作成等の支援を行い、管理組合は建て替えせずに修繕工事を実施するよう意見集約できた。（事例1）</p> <p>② 派遣されたマンション管理士が、店舗部分の区分所有者である地主と居住部分の区分所有者間の協議の前提となる持分割合が明確でない等の問題が発生していた点について、持ち分割合を明確にするための登記簿謄本等の詳細な調査を行う等の支援を行った。（事例2）</p>	図表 2-(3)-ウ-⑦
<p>(エ) 地方公共団体による訪問調査を契機として外部専門家の支援を受けたマンションの状況</p>	
<p>東京都マンション管理士会に当局が委託して収集した支援事例の中に、以下のとおり、地方公共団体による訪問調査が契機となって、マンション管理組合がマンション管理士に支援を求め、具体的な成果が生じている例がみられた。</p>	
<p>○ 分譲マンションの管理状況を把握するための訪問調査をきっかけに東京都マンション管理士会にマンション管理士を紹介するよう依頼があった。当該マンションを支援することとなったマンション管理士が、管理組合が設立されていない、管理規約が制定されていない、修繕積立金が積み立てられておらず大規模修繕に対応できない状態となっているなど問題が生じているマンションに対し、小規模なマンションであることを勘案して、管理組合としての全ての意思決定を総会で行うこと等を内容とした管理規約案の作成、総会の運営等の支援を行った。その結果管理規約が制定、管理組合が設立された。</p>	図表 2-(3)-ウ-⑧

図表 2-(3)-ウ-① マンション管理の適正化に関する体制、業務内容の状況

届出	自治体名	課、担当係名	職員数 (人)	業務内容	
				区分	内容
義務	墨田区	住宅課計画担当	4 (1)	届出	マンション管理状況届に関する業務
				専門家派遣	分譲マンションアドバイザー制度利用支援に関する業務
				修繕等	分譲マンション共用部分リフォームローン助成に関する業務 分譲マンション計画修繕調査支援に関する業務
	豊島区	住宅課マンショングループ	6 (3)	届出、相談等、専門家派遣、修繕等	マンションの適正管理・支援に関する業務(マンション管理状況届出書等、マンション管理セミナー、マンション専門家派遣事業、マンション管理支援チーム派遣、マンション計画修繕調査費助成事業等)
				同上	マンション施策の調整及び調査研究に関する業務
				修繕等	マンションの建て替えに関する業務
				その他	マンションの耐震に関する業務
				その他	マンションの耐震に関する業務
	板橋区	住宅政策課住宅政策推進グループ(マンショングループ)	7 (2)	届出	マンション管理状況届に関する業務
				相談等	マンション管理支援事業(セミナー・勉強会・居住者交流会)に関する業務 マンション個別相談会に関する業務
				専門家派遣	マンション管理アドバイザー派遣事業に関する業務
				修繕等	マンション建替え円滑化法に関する事業認可に関する業務
その他				マンション実態調査に関する業務	
その他				マンション実態調査に関する業務	
武蔵野市	住宅対策課	3 (2)	届出	分譲マンション管理状況等報告に関する業務	
			相談等	住宅なんでも相談に関する業務 分譲マンション管理セミナーに関する業務	
			専門家派遣	分譲マンション管理アドバイザー派遣に関する業務 マンション耐震アドバイザー派遣に関する業務	
			修繕等	分譲マンション再生支援事業助成に関する業務	
			修繕等	分譲マンション再生支援事業助成に関する業務	

				その他	マンション耐震化促進事業助成に関する業務
任意	台東区	住宅課マンション施策担当	2 (2)	届出	マンション管理組合登録制度に関する業務
				専門家派遣	マンション管理・修繕相談員派遣、マンションアドバイザー利用助成に関する業務
				相談等	マンション関連相談事業に関する業務
				修繕等	マンション共用部分バリアフリー化支援助成に関する業務
					マンション計画修繕調査費助成に関する業務
	その他	理事長等連絡会、マンション耐震化支援に関する業務、マンション建替え支援に関する業務			
	八王子市	住宅政策課民間住宅担当	4(1)	届出	分譲マンション管理組合台帳の整備等に関する業務
				相談等	分譲マンション管理セミナー・個別相談会に関する業務
				その他	分譲マンション耐震化促進補助に関する業務
				専門家派遣	分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣に関する業務
修繕等				マンションの建替え等の円滑化に関する法律に関する業務	
相談等	分譲マンションなんでも相談室に関する業務				

(注) 1 当局の調査結果による。

2 平成31年4月1日現在で記載した。

3 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。

4 「職員数」欄は、「課、担当係名」欄の担当等の人数であり、このうち届出制度に関する業務を実施する職員数を括弧書きした。なお、板橋区については、住宅政策推進グループ内に同グループの兼務職員としてマンショングループが設置されているが、住宅政策推進グループの職員数を記載した。

5 「業務内容」の「区分」欄の「届出」は届出制度に関する業務、「相談等」はマンション管理に関する相談やマンション管理セミナー等に関する業務、「修繕等」はマンション計画修繕調査支援等修繕に関する業務、「専門家派遣」は、マンション管理アドバイザー等の専門家派遣に関する業務である。

図表 2-(3)-ウ-② 板橋区における届出制度導入時における職員体制、事業費の状況 (単位:人、千円)

区分	職員体制			事業費	
	住宅政策課住宅政策推進グループ	同課同グループマンショングループ	職員体制に係る板橋区の説明	届出制度関係事業費	事業費に係る板橋区の説明
平成29年度(届出制度導入前年度)	7	-	住宅政策課住宅政策推進グループ7人のうち2人が他業務との兼務で届出制度関	0	導入前年度において届出制度関係の事業費なし

			係業務を担当		
30年度 (届出制度 導入年度)	7	2	住宅政策課住宅政策 推進グループ7人の うち2人がマンショ ングループとして、 他の業務との兼務で 届出制度関係業務を 担当 届出制度を担当す る職員2人は、他の業 務との兼務であるこ とに変わりはないが、 マンショングル ープを設置し条例制 定関係業務(届出制 度を含む)にほぼ専 念することとした。	14,702	マンションの管理状況 の届出を義務付ける条 例の施行に向け、区内全 域の分譲マンションの 実態調査を実施した。

(注) 当局の調査結果による。

図表 2-(3)-ウ-③ マンション管理の適正化に関する支援事業(外部専門家の派遣等に係る事業)の実施
状況

届出	自治体名	区分	事業名	事業の概要	事業費 (千円)	利用実績 (管理組合(マンション))		
						平成29 年度	30	31(令 和元)
義務	墨田区	ii)	分譲マン ションア ドバイザ ー制度利 用助成事 業	区内に所在する分 譲マンションの管理 組合が公益財団法人 東京都防災・建築まち づくりセンターが実 施する「マンション管 理アドバイザー制度」 又は「マンション建替 え・改修アドバイザー 制度」を利用する場 合、派遣料の全部又は 一部を助成する。	250	0	4	2
	豊島区	i)	マンショ ン専門家 派遣	区内に所在するマン ションの管理組合 に対し、マンションの 管理に関する専門家 を派遣し、マンション の管理の適正化を推 進するための助言、指 導及び情報提供を行 う。	—	26	22	31
		i)	マンショ ン管理支 援チーム 派遣	区内に所在する届 出済及び未届けマン ションの管理組合や 区分所有者等に対し、	—	111	116	69

			区職員とマンション管理に関する専門家で構成したチームが訪問し、マンションの維持管理状況に関する現地調査やマンションの管理の適正化を推進するための助言、指導及び情報提供を行うことによりマンションの良好な維持管理への支援を行う。					
		ii)	分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成事業	区内に所在する分譲マンションの管理組合等が、当該マンションの建て替え及び改修を検討する場合において、東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度を利用する際に要する費用の一部を助成する。	—	0	0	0
板橋区		i)	マンション管理アドバイザー派遣	区内に所在する届出済みマンションの管理組合等に対しアドバイザー（マンション管理士又は一級建築士）を派遣し、マンションの適正な維持管理及び円滑な合意形成の支援並びに計画的な修繕等に係る技術的支援及び助言を行う。	320	—	6	5
		i)	マンション大規模修繕アドバイザー派遣	分譲マンションの大規模修繕を検討しているマンション管理組合に対し、マンション管理士又は建築士を派遣し、必要な区分所有者の合意形成に係る助言及び技術的支援を行う。	100	5	—	—
		iii)	耐震化アドバイザー派遣	建築物の耐震化を検討している者に、建築士等のアドバイザ	652	7	3	5

				一を派遣して、耐震化に関する相談や情報提供などを無料で実施する。				
	武蔵野市	ii)	分譲マンション管理アドバイザー派遣	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション管理アドバイザー制度」を利用した管理組合等に、派遣料の全額を助成する。	1,329	8	11	11
		iii)	分譲マンション耐震アドバイザー派遣	マンションの耐震化を支援するため、管理組合や所有者に建築士等の専門家を無料で派遣し、アドバイス、情報提供及び簡易診断の適否を判断する。	3,837	6	3	0
		ii)	分譲マンション再生支援事業助成	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した築30年以上のマンションの管理組合等に対して、専門家の派遣料を助成する。	555	1	0	1
任意	台東区	i)	マンション管理・修繕相談員派遣	マンションの日常の維持管理や修繕に関して、専門的知識を有する相談員（マンション管理士又は一級建築士）を管理組合等（理事会・勉強会等）に派遣する。	—	2	3	0
		ii)	マンションアドバイザー利用助成事業	公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する「マンション管理アドバイザー制度」、又は「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を利用した管理組合等に対して、派遣料を助成する。	—	0	0	0
		iii)	マンション耐震ア	耐震改修工事等の実施を予定している	—	2	1	0

			ドバイザー派遣	マンションに対し、耐震改修工事等の必要性又は区分所有者間の耐震に関する合意形成の円滑化等について助言するため、区の登録を受けた耐震アドバイザーを派遣する。				
	八王子市	iii)	分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣	市内にある分譲マンションの耐震化を進めようとする管理組合に対し、分譲マンション耐震化促進アドバイザーを無料で派遣する。	120	3	0	0

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。

3 「区分」欄の i) は、管理組合等に対して、マンションの管理や修繕に関する専門家を派遣し助言等を行う事業、ii) は、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施するマンション管理アドバイザー派遣等への助成を事業、iii) は、マンションの耐震化を支援するため管理組合等に対して建築士等の専門家の派遣を行う事業である。

4 「事業費」欄は、平成 31 (令和元) 年度予算額を記載した。板橋区の「マンション大規模修繕アドバイザー派遣」は平成 29 年度の決算額である。豊島区の「マンション専門家派遣」、「マンション管理支援チーム派遣」、「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成事業」、台東区については、事業費を他の事業と一括計上しているため、「-」とした。

5 「利用実績」欄の平成 31 (令和元) 年度は、11 月 30 日現在の実績である。板橋区の「マンション管理アドバイザー派遣」は、平成 30 年度に開始した事業であり、「マンション大規模修繕アドバイザー派遣」は同事業の開始に伴い平成 29 年度に終了した事業である。

6 豊島区の「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度利用助成事業」、台東区「マンションアドバイザー利用助成事業」の平成 29 年度から 31 (令和元) 年度の間において利用実績がないことについて、両区では、助成対象となっている事業自体が利用しづらいとの意見があり、区によるアドバイザー等派遣事業を創設するなど対応したとしている。

図表 2-(3)-ウ-④ マンション管理の適正化に関する支援事業（マンション管理に関する相談等に係る事業）の実施状況

届出	自治体名	区分	事業名	事業の概要	事業費 (千円)	利用実績		
						平成 29 年度	30	31 (令 和元)
義務	豊島区	i)	分譲マンション管理セミナー	マンション管理に関する情報を解説するセミナーを開催する。	-	110 人	77 人	74 人
	板橋区	i)	マンション管理セミナー	マンションの維持管理の重要性を啓発するとともに、セミナーの参加者にタイムリーな情報提供を行う。	38	105 人	120 人	55 人

		ii)	マンション個別相談会	マンション管理セミナー、マンション居住者交流会の終了後、同じ会場において、マンション管理士が分譲マンションの管理上の相談や、大規模修繕、建て替え等の相談に応じる。	180	18組	18組	12組
武蔵野市		i)	分譲マンション管理セミナー	マンションの維持管理に関わる様々なテーマ（コミュニティの防災、標準管理規約の改正等）について、マンション管理士等の専門家や管理組合理事長等がマンションの管理組合、区分所有者、居住者、マンション購入予定者等を対象にセミナーを開催する。	350	15 管理組合	10管理組合	10 管理組合
		ii)	住宅なんでも相談	マンション等の維持管理に関する悩み事について、マンション管理士や一級建築士が相談員となり、マンションの管理組合、区分所有者、居住者等を対象に開催する。	260	18 管理組合	20管理組合	13 管理組合
		任意	台東区	i)	マンション管理セミナー	分譲マンションの区分所有者又は賃貸マンションの所有者を対象にマンションの運営に必要な情報等を講義形式で情報提供する。	—	116人
		ii)	マンショングループ相談会	分譲マンションの区分所有者を対象にテーマ別のグループに分かれて相談員に相談するとともに、参加者同士による意見交換等を行う。	—	18人	17人	11人

		ii)	マンションよろず相談室	分譲マンションの区分所有者又は賃貸マンションの所有者を対象にマンションの日常生活におけるトラブル・管理・維持・修繕について、弁護士又は一級建築士が対応する個別相談を開催する。	—	30人	30人	17人
--	--	-----	-------------	---	---	-----	-----	-----

(注) 1 当局の調査結果による。

2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。

3 「区分」欄のi)は、マンションの区分所有者等を対象にマンション管理に係る様々なテーマについてマンション管理士等が講義形式で情報提供を行う事業(マンション管理セミナー)、ii)は、マンション管理士等が区分所有者等からの相談に応じる相談会等を開催する事業である。

4 「事業費」欄は、平成31(令和元)年度の予算額を記載した。豊島区の「分譲マンション管理セミナー」、台東区の「マンション管理セミナー」、「マンショングループ相談会」、「マンションよろず相談室」については、事業費を他の事業と一括計上しているため、「—」とした。

5 「利用実績」欄の平成31(令和元)年度は、11月30日現在の実績である。

図表 2-(3)-ウ-⑤ マンション管理の適正化に関する支援事業(マンションの修繕等に係る助成事業)の実施状況

届出	自治体名	区分	事業名	事業の概要	事業費 (千円)	利用実績 (管理組合(マンション))		
						平成29 年度	30	31(令 和元)
義務	墨田区	ii)	分譲マンション共用部分フォームローン償還助成事業	区内に所在する分譲マンションの管理組合が独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けて行う修繕工事に対して、その融資の償還の一部を助成する。	198	7	9	6
		i)	分譲マンション計画修繕調査支援事業	区内に所在する分譲マンションの管理組合が大規模な修繕を行う前に、建物の計画修繕調査を実施する際の調査費の一部を助成する。	4,000	21	20	14
	豊島区	i)	マンション計画修繕調査費助成事業	区内に所在するマンションの管理組合が大規模修繕を計画的に実施するために行う調査費用の一部を助成する。	—	11	10	9

任意	台東区	i)	マンション計画修繕調査費助成事業	大規模修繕の実施や長期修繕計画の作成のため、建物の共用部分（電気関係配線等を含む）及び設備（給排水）を調査する費用の一部を助成する。	-	19	11	5
----	-----	----	------------------	--	---	----	----	---

(注) 1 当局の調査結果による。

- 2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。
- 3 「区分」欄の i) は、マンションの大規模修繕を計画的に実施するために行う調査費用を助成する事業、ii) は、管理組合が独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けて行う修繕工事の融資の償還の一部を助成する事業である。
- 4 「事業費」欄は、平成 31（令和元）年度の予算額を記載した。豊島区の「マンション計画修繕調査費助成事業」、台東区の「マンション計画修繕調査費助成事業」については、事業費を他の事業と一括計上しているため、「-」とした。
- 5 「利用実績」欄の平成 31（令和元）年度は、11 月 30 日現在の実績である。

図表 2-(3)-ウ-⑥ マンション管理の適正化に関する支援事業（その他の事業）の実施状況

届出	自治体名	区分	事業名	事業の概要	事業費 (千円)	利用実績		
						平成 29 年度	30	31（令 和元）
義務	板橋区	i)	マンション居住者交流会	分譲マンションの管理組合役員、区分所有者、居住者、購入予定者を対象に、個々のマンションの抱える問題等を小規模なグループで議論する場を提供し、マンション管理士の指導のもとにその解決策を考える。	51	14 人	21 人	13 人
任意	台東区	i)	マンション理事長等連絡会	分譲マンションの管理組合の理事長等を会員として、情報交換や交流を行うほか、区等から住宅関連施策の情報提供を行うことにより、マンションの適切な維持管理や日常生活上のトラブル、管理組合運営等について支援する。	-	38 人	51 人	15 人
		ii)	マンション共用部分バリアフリー化支援助成事業	マンションの共用部分のバリアフリー化工事を行う場合に費用の一部を助成する。	-	3 管理組合	2 管理組合	2 管理組合

(注) 1 当局の調査結果による。

- 2 「届出」欄の「義務」は条例により届出を義務化しているもの、「任意」は要綱によるもので届出がマンション側の任意になっているものである。
- 3 「区分」欄の i) は、マンション居住者や理事長等が交流や情報交換等を行う交流会、連絡会を開催している事業、ii) は、マンションの共有部分のバリアフリー化工事の費用を助成している事業である。
- 4 「事業費」欄は、平成 31 (令和元) 年度予算額を記載した。台東区については他の事業と一括計上しているため、「-」とした。
- 5 「利用実績」欄の平成 31 (令和元) 年度は、11 月 30 日現在の実績である。

図表 2-(3)-ウ-⑦ 当局が調査したマンションにおいて、地方公共団体の支援事業により外部専門家等の派遣による支援を受けた例

[事例 1]

<p>支援を受けることとなった契機</p>	<p>当該マンションが耐震診断に対する補助を受けようと地方公共団体に相談したところ、補助を受けるためには長期修繕計画を作成する必要があると教示された。、東京都防災・建築まちづくりセンターの「マンション管理アドバイザー」及び「マンション建替え・改修アドバイザー」を案内され、地方公共団体から派遣料の助成を受けられると説明された。このため①課題となっていた管理規約の見直し、②長期修繕計画の作成及び③マンションの建替えについて検討するため、上記アドバイザー制度を利用して、建築士の派遣を受けることになった。</p>
<p>支援を受けることとなった問題とその原因、理由等</p>	<p>① 支援を受けた管理組合では、以下の問題が発生したことから、支援事業を利用し、建築士の支援を受けることになった。</p> <p>i) 長期修繕計画を作成していないため、修繕が必要になった都度、対応している(例えば、配水管等水回りの老朽化により、詰まりの発生した都度、修繕を行う等)。</p> <p>ii) 当マンションは、旧耐震基準で竣工しているため、耐震化工事が必要であるが、これを実施すべき計画が作成されておらず、工事を実施するための修繕積立金もないため、実施できていない。</p> <p>iii) 大規模修繕工事を行うには、専有部分と共有部分の範囲が明確になっていなければならないが、本来管理規約で共有部分として定めておくべき部分が管理規約上、共有部分の範囲に含まれていないため、管理規約の見直しが必要となっていた(例えば、バルコニーは共有部分であるが、管理規約では共有部分に含まれていない等)。</p> <p>② 支援した建築士は、当該マンションにおいて、長期修繕計画が作成されていない、管理規約の見直しが行われていない等の問題が生じていた原因について、区分所有者がマンション管理に無関心であったこと、マンション管理に関して専門家に相談する等の対策を講じてこなかったこと、当該マンションの建設を請け負った開発業者が、区分所有者にマンションの維持管理の考え方を説明していなかったことを挙げている。また、問題を生じさせないために管理組合は、マンションの維持管理上の問題が発生していない段階で将来を見据えて、管理規約と長期修繕計画を策定しておくべきであったとしている。</p>
<p>外部専門家による主な支援の内容</p>	<p>当該マンションの管理組合は、建築士から以下の支援を受けた。</p> <p>① 管理規約の見直し及び修繕計画の作成については、国土交通省の標準管理規約及び長期修繕計画作成ガイドラインを参考に、規定すべき項目を助言</p> <p>② 管理規約及び長期修繕計画の作成に至るまでの事務の流れ、総会承認等について説明</p> <p>③ 建替え及び修繕の見積りを作成</p>

<p>外部専門家による支援の効果等</p>	<p>建て替え費用（各戸の一時金が約 2,100 万円）及び修繕費用（各戸の一時金が約 600 万円）を、建築士が試算した結果、建て替えの場合、一時金が高額になることが分かったため、管理組合は、建て替えを行わず、修繕工事（耐震化工事を含む）を行うことで区分所有者の意見が集約できた。</p> <p>また、区から耐震化助成を受けるためには、管理規約と長期修繕計画の作成が要件であることから、管理組合は、建築士から管理規約と長期修繕計画の案の作成費用（報酬）の見積りを取った。今後、総会において管理規約等の案を建築士に作成依頼する件について議決する予定としている。支援した建築士は、「現在、管理規約及び長期修繕計画の作成に向けた合意形成のため、管理組合の有志による勉強会が行われており、現段階で区分所有者から反対等はないが、管理規約及び長期修繕計画の作成に着手した場合、現に既得権を有する区分所有者からの反対が想定され、具体的な成果が現われるまでに、5 年ないし、10 年かかると考えている」としている。</p>
-----------------------	--

[事例 2]

<p>支援を受けることとなった契機</p>	<p>地方公共団体が定期的で開催するマンション管理セミナーに出席したことがきっかけで、地方公共団体が実施しているマンション管理に関するアドバイザーを派遣する事業を利用して、マンション管理士の派遣を受けることになった。</p>
<p>支援を受けることとなった問題とその原因、理由等</p>	<p>支援を受けた管理組合では、以下の問題が原因となり、マンション管理士の支援を受けることになった。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 地主（店舗部分の区分所有者でもある）と住居部分の管理組合との間の協議等の前提となる持分割合が明確となっていないため、大規模修繕工事等における地主と住居部分の管理組合の負担割合について、根拠をもった主張ができない。 ② このマンションは昭和 40 年代に竣工されているが、管理規約が竣工当時のままとなっており、必要な見直しが行われていない（地主（店舗部分の区分所有者）の協力が得られず、管理規約が改正できないことから、住居部分のみの管理規約を別途作成している）。このため、管理組合は、地主が管理組合の承認を得ず、共用部分にコインパーキングを設置していることについて、管理規約を根拠に主張できない（竣工当時に作成した管理規約では、共用部分の利用等に関する規定が不明確となっている）。 ③ 耐震工事や大規模修繕工事を実施する必要があるが、地主（店舗部分の区分所有者）との間で、工事中の店舗の営業補償について合意できないなど、協力が得られない。 ④ 共有部分にあるマンションの駐車場の使用権は、当初より地主（店舗部分の区分所有者）が無償で全部を独占していることからマンション住民が本来管理組合に支払うべき駐車場使用料の支払い先は地主になっている。 <p>また、管理組合では、上記の問題が発生した原因について以下のとおり考えている。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 現理事長が就任するまで、区分所有者のマンション管理に無関心であったことが原因で総会や理事会が機能していなかった。 ② 地主（店舗部分の区分所有者）と関係が深い管理業者が、最近まで、マンション管理を委託されていた。管理業者に対し、契約上の理事会支援業務を積極的に履行するよう期待したが、打合回数を増やすことをためらうなど、積極性に欠ける状況がみられた。

	<p>支援したマンション管理士は、当該マンションに上記のような問題が生じた原因について、「当該マンションの形態は住居と店舗の複合用途型になっており、敷地は借地で地主が店舗部分の区分所有者となっている。このようなマンションは、昭和50年代に多く建設されているが、地主の既得権が大きく、区分所有者に不利になっている場合が多く、全国各地で問題が発生している。この原因はマンション建設を進めるために地主を優遇した売主の販売姿勢にある。」と考えている。</p>
<p>外部専門家による主な支援の内容</p>	<p>当該マンションには、地方公共団体の支援事業により、計3回（30年度に2回、31年度に1回）、マンション管理士が派遣されている。</p> <p>管理組合は、当該事業を利用したことをきっかけに、マンション管理士から、月1回ないし2回のアドバイスを受けている（派遣事業によるもの以外は、管理組合とマンション管理士の契約に基づくものである）。</p> <p>上記「支援を受けることとなった問題とその原因、理由等」欄に記載した4つの問題に関してマンション管理士は管理組合に対して以下の支援を行っている。</p> <p>① 持分割合に関する課題については、登記簿謄本等を取り寄せるなど詳細な調査を実施した（店舗部分の持分割合が約4割であることなどが判明し、管理組合に報告している。詳細については更に調査中）。</p> <p>② 管理規約に関する課題については、地主（店舗部分の区分所有者）の協力が得られないため、手つかずとなっている。</p> <p>③ 耐震工事や大規模修繕工事については、営業補償に関する地主の主張に対し、どのように対抗すればよいか、他のマンションでの例を紹介しながら、管理組合での検討にマンション管理士も加わり、アドバイスを実施している。</p> <p>④ 駐車場使用料の問題及び共用部分にコインパーキングを設置している問題については、地主の主張に対し、どのように対抗すればよいかについて、マンション管理士と管理組合で検討している。</p> <p>支援したマンション管理士は、管理規約の見直しや耐震工事、駐車場などの問題を解決するため組織環境の是正と整備を図り、店舗部分も含めた全体の総会を開催し、マンション全体の管理規約が改正されないと、建物の補修もできないことから、まず、その前提となる店舗部分と住居部分の持分割合と議決権数を明確にすることが必要と考えたとしている。</p>
<p>外部専門家による支援の効果等</p>	<p>支援を受けた管理組合は、マンション管理士からの支援の効果について、i) マンション管理士が地主（店舗側の区分所有者）との協議の前提となる店舗部分と住居部分の持分割合の調査を実施した結果、店舗部分の持分は約4割であることが分かったこと（詳細は現在も調査中）、ii) 地主（店舗部分の区分所有者）の協力がなかなか得られない中、月1～2回、マンション管理士のアドバイスを受けて取組を進めており、マンション管理士から精神面における支援も受けていると感じていること、iii) 専門家から知識を得ることで、マンションの適正な管理に関する知識が蓄積されたことを挙げている。また、マンション管理士から支援を受けたことで、管理組合の適正な管理に向けた取組は、マンション通信を発行するなどして、住民にも理解されつつあり、以前は45%ほどだった総会の出席率（委任状含む）が84%まで向上したとしている。</p> <p>なお、支援したマンション管理士は、管理組合にアドバイスした支援策について、地主（店舗部分の区分所有者）は協力が必要ないずれの課題（管理規約の見直し、耐震工事や大規模修繕工事、駐車場問題）についても協力しておらず、例えば、耐震工事については、耐震設計協議会を月1回開催し、店舗部分も含めた耐震設計を進め</p>

	ており、行政からの助成などについての調整も進みつつあるが、店舗部分の区分所有者が、耐震工事期間中の営業補償をしなければ、耐震工事への参加を拒否すると主張し、行き詰まっている。そのため、まず地主（店舗側の区分所有者）との協議の前提となる店舗部分と住居部分の持分割合を調査した。その他の課題についても、月1～2回訪問し、管理組合にアドバイスしているが、地主（店舗部分の区分所有者）の協力はなかなか得られない状況であるとしている。
--	--

(注) 1 当局の調査結果による。

2 事例1のマンションは、図表1-(2)-ア-①(14頁)の「マンション」欄及び「報道資料」5頁の「当局が調査した7マンションの実地調査結果」の「A」マンション、事例2のマンションは、「C」マンションである。

図表 2-(3)-ウ-⑧ 東京都マンション管理士会に委託して収集した事例において、地方公共団体が実施した管理状況の調査が契機となり、マンション管理士がマンション管理組合を支援した例

支援することとなった契機	東京都は、平成28年度に都内三区の協力を得て実施した分譲マンションの管理状況の報告の試行結果をもとに、29年度に東京都マンション管理士会に委託してマンションに対して訪問調査を実施している(注2)。当該訪問調査の対象となったことをきっかけに、当該マンションは、東京都マンション管理士会に対し、マンションの管理の体制整備のため、マンション管理士を紹介するよう依頼した。その結果、マンション管理士が派遣され、支援が行われた。
支援を開始する前のマンションでの問題	当該マンションは、親戚と近所の知人が協力して建築した極めて小規模なマンションであり、相互信頼関係を基礎にその場その場の対応による管理を行ってきており、管理組合も設立されておらず、管理規約もない。長期修繕計画の策定や管理費と修繕積立金の区分経理は行われておらず、管理費として徴収している額の水準も日常的な経費に充てる程度のもので、中・大規模な修繕費用を賄うには不足しており、工事の際は一時金を徴収して対応してきた。一部で世代交代があり、賃貸化の動きも出てきたため、これまでのやり方で通じなくなることを危惧される状況となっている。
上記の問題が生じた原因。問題を生じさせないために管理組合等がとるべきであった措置等	小規模マンションであることから区分所有者相互の信頼関係を基礎に、いわばその場その場の対応による管理を行ってきたこと、築後40年近く経過したことから、建物の修繕等が頻繁に必要となってきたこと、区分所有者の高齢化の進展、世代交代や賃貸化が進み、区分所有者の合意形成が図りにくくなったことが原因と考えられる。 区分所有者は、本来前回(10年前)の大規模修繕工事の時点で、次回の大規模修繕工事や、経年劣化に伴い発生する様々な修繕工事に備えて、資金面を含む検討を行うべきであった。
マンション管理士の支援の内容。支援の結果や効果等	マンション管理士の支援により、標準管理規約に準拠した管理規約を策定した。管理規約策定に当たっては、理事会を置かず全ての意思決定は総会で行うこととする、区分所有者全員の同意がある場合には招集手続を省略できることとするなど、小規模なマンションであることに配慮した。区分所有者全員に対して管理組合設立の必要性等を説明し、管理組合の設立総会に出席し、運営を支援した。長期修繕計画の策定については、組合としての運営が軌道に乗り、修繕等の具体的な課題が組合員に認識されるタイミングで検討することとなり、それまでの間の暫定処置として、区分経理は採用しないものの、予算・決算書の「繰越額」の内訳として「修繕積立金」を明記し、当該額は通常の管理費に充当できないこととして、修繕のための資金を保全することとした。

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

2 東京都は、平成 28 年度に、中央区、新宿区及び品川区内の全分譲マンションを対象に、3 区の協力を得て管理状況報告の試行を行った（報告項目は、マンション名等の基本情報、管理組合の運営状況等の管理情報、管理費等の状況等の会計情報などの計 83 項目）。管理状況の報告があったマンションのうち、管理規約、総会開催、管理費、修繕積立金、大規模修繕工事実施（築 25 年以上）のいずれか一つ以上がないものを「管理不全の疑いのあるマンション」と仮定するとともに、このマンションに対し、平成 29 年度に東京都マンション管理士会に委託してヒアリング調査を行い、詳細に実態を把握した。

(4) マンション管理士による支援

調 査 結 果	説明図表番号
<p>マンション管理士が管理組合等の相談等に応じて支援した事例を、東京都マンション管理士会に委託し、75件の支援事例を収集した。その結果、以下のような状況がみられた。</p> <p>ア 建物や施設の修繕に関連する問題に対する支援事例</p> <p>(ア) 修繕工事を実施した事例</p> <p>修繕工事を実施した支援事例の中には、修繕工事に係る融資手続の助言など、総合的に支援している例がみられた。</p> <p>① 管理組合設立総会を開催し、修繕工事を行った例（事例集事例No.1、2、3）</p> <p>② 長期修繕計画を策定し、修繕工事を行った例（事例集事例No.1、4、3、5）</p> <p>③ 長期修繕計画を見直し、修繕工事を行った例（事例集事例No.6、7）</p> <p>④ 修繕積立金制度を設け、修繕工事を行った例（事例集事例No.1、2、4、5、8）</p> <p>⑤ 修繕積立金額を見直し、修繕工事を行った例（事例集事例No.6、7、9）</p> <p>⑥ 築後一度も大規模修繕工事を行っていない例（事例集事例No.1、2、4、5）</p> <p>⑦ 管理業者を変更し、修繕工事を行った例（事例集事例No.4、7、10）</p> <p>⑧ マンション管理士が、顧問・役員に就任している例（事例集事例No.5、6、7、9、10、11）</p> <p>⑨ 管理規約の改正、修繕工事に係る融資手続の助言を行っている例（事例集事例No.7、8）</p> <p>⑩ 過去の工事の瑕疵に対応した例（事例集事例No.12、13）</p> <p>⑪ 専有部分も併せて修繕工事を行った例（事例集事例No.8、12、14）</p> <p>(イ) 長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の見直し等が実現できた事例</p> <p>長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の見直し等が実現できた支援事例の中には、管理規約の改正を行い、融資を受ける条件を整えた例もみられた。</p> <p>① 築後一度も大規模修繕工事を行っていない例（事例集事例No.15）</p> <p>② マンション管理士が、顧問・役員に就任している例（事例集事例No.16）</p> <p>③ 管理規約の改正を行い、融資を受ける条件を整えた例（事例集事例No.16）</p> <p>④ 第三者の立場から、長期修繕計画の見直しの事業運営を支援することを目的とするコンサルタント業務を実施した例（事例集事例No.17）</p> <p>⑤ 建物見学会、勉強会等を開催した例（事例集事例No.15、17、18）</p> <p>(ウ) 建物や施設の修繕に関連して、支援の効果が小さかったと認識している事例</p> <p>建物や施設の修繕に関連する問題のあった事例の中には、マンションの管理運営について外部の専門家に支払う報酬がネックになっている例もみられた。</p> <p>① 組合の資金不足や管理費の値上げができないなどの理由により支援が継続できなかった例（事例集事例No.21、22）</p> <p>② 修繕積立金の値上げについて同意が得られなかった例（事例集事例No.23、24）</p> <p>③ 理事会の方針に反発する区分所有者の意見により支援が継続できなくなった例（事例集事例No.25、26）</p>	<p>図表 2-(4)-①</p> <p>図表 2-(4)-②</p> <p>図表 2-(4)-③</p>

<p>イ 管理業者とのトラブルに対し、マンション管理士が支援した事例</p> <p>マンション管理士が支援した事例の中には、以下のとおり、事業報告・決算報告等の遅延など管理業者とのトラブルに対し支援している例もみられた。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 管理業者による事業報告・決算報告等の遅延に関するトラブルの例（事例番号④-1、2） ② 管理業者が本来利用すべきでない口座を利用して支払をしたことに関するトラブルの例（事例番号④-3） ③ 管理規約に反した管理組合運営への助言に関するトラブルの例（事例番号④-4） ④ 検査・補修工事に関する管理業者が実施した各種業務に不十分な点があったことに関するトラブルの例（事例番号④-5） ⑤ 管理費等の滞納に対する管理業者の支援に関するトラブルの例（事例番号④-1、2） ⑥ 管理業登録をしていない会社に管理を任せようとしたことによるトラブルの例（事例番号④-6） 	<p>図表 2-(4)-④</p>
<p>ウ マンション管理に係る各種課題（滞納対策、管理組合の活性化、共有部分の不正使用対策、第三者管理制度等の利用）に対し、マンション管理士が支援した事例</p> <p>(ア) 滞納対策を支援した事例</p> <p>支援した事例のうち、管理費等の滞納対策をマンション管理士が支援している事例をみたところ、以下のような例がみられた。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① マンション管理士の支援により、管理業者を変更し徹底的な督促を実施させたことにより滞納が解消した例（事例番号⑤-1） ② 滞納金回収のための競売訴訟提起に係る管理規約等の整備を支援し、競売請求の方法により、滞納金を落札者から回収することにした例（事例番号⑤-2） ③ 弁護士と連携して訴訟を行い、結果として和解にて弁護士費用等も含めて滞納金を回収した例（事例番号⑤-3） ④ 滞納対策について助言した結果、理事会に滞納対策チームを設置し滞納者の面接等を行い、滞納額を徴収できた例（事例番号⑤-4） ⑤ マンション管理士の支援により、滞納状況一覧が作成され、さらに管理業者への委託が実現したことにより、管理業者の支援の下に滞納者への督促業務が適切に行われることが期待できる環境が形成できた例（事例番号⑤-5） ⑥ 過去の会計についての調査・整理業務の経営コンサルタントへの発注や、滞納金の回収への弁護士の採用を支援し、滞納額を回収した例（事例番号⑤-6） ⑦ 管理費等徴収のための口座振替の導入や、滞納者に対する請求書及び説明文書の送付について支援を行い、滞納額を全額回収した例（事例番号⑤-7） <p>(イ) 管理組合の設立及び活動の活性化を支援した例</p>	<p>図表 2-(4)-⑤</p>

<p>支援した事例のうち、マンション管理士の支援により、管理組合が設立された、又は活動が停滞等していた管理組合が活性化した事例をみたところ、以下のような例がみられた。</p> <p>① マンション管理士が外部専門家理事に就任し、定期的に理事会が開催されるようになり、管理組合の主体性が回復した例（事例番号⑥-1）</p> <p>② 理事会運営等について役員にレクチャーする等の支援により、理事会役員が率直に意見交換し適切に運営が行われるようになった例（事例番号⑥-2）</p> <p>③ マンション管理士の支援により、円滑に管理組合設立や管理規約の制定が実現した例（事例番号⑥-3）</p> <p>④ マンション管理士の支援により管理組合を設立し、役員、区分所有者の管理に関する関心も高まってきた例（事例番号⑥-4）</p>	<p>図表 2-(4)-⑥</p>
<p>(ウ) 共用部分の不正使用対策を支援した例</p> <p>支援した事例のうち、共用部分の不正使用等について、マンション管理士の支援より、不正使用等が解消された事例をみたところ、以下のような例がみられた。</p> <p>① マンション管理士の支援により弁護士のアドバイスを得て、屋上に設置された物置を無補償で撤去することができた例（事例番号⑦-1）</p> <p>② 共用部分を一部の区分所有者のみが使用していた問題について共有部分の範囲の確定や管理規約の作成を支援した例（事例番号⑦-2）</p> <p>③ マンション管理士の支援により、違法に造設されたサンルームについて、退去する際には撤去する旨の管理規約に改正したことにより、当該サンルームを撤去させることができた例（事例番号⑦-3）</p> <p>④ マンション管理士が管理組合と区分所有者との間の共有部分の変更（壁の穴あけ等）等の問題に係る調停を弁護士に依頼し解決した例（事例番号⑦-4）</p> <p>⑤ マンション管理士が区分所有者による共用部分の漏水問題について、原因となっていた重量プランター等の撤去の説得及び防水工事の実施について支援し、改修された例（事例番号⑦-5）</p> <p>⑥ マンション管理士が共用部分の使用方法等に係る管理規約等の策定を支援し、規約にのっとり共用部分に勝手に造作されていた塀や小屋等が撤去された例（事例番号⑦-6）</p> <p>⑦ マンション管理士が共用部分の利用制限等に係る管理規約の改正を支援し、共用部分が営業目的のイベント等に利用されていた問題を解決した例（事例番号⑦-7）</p>	<p>図表 2-(4)-⑦</p>
<p>(エ) 管理組合役員への就任や、第三者管理制度等の利用を提案等して支援した例</p> <p>支援した事例のうち、管理組合役員のみならず手不足等の問題に対し、マンション管理士が管理組合役員に就任したり、第三者管理方式等を提案したりするなど支援した事例をみたところ、以下のような例がみられた。</p> <p>① マンション管理士が外部専門家理事となり、長期修繕計画の全面改訂、修</p>	<p>図表 2-(4)-⑧</p>

<p>繕積立金の見直しを行い、管理組合の主体性を回復させた例（事例番号⑧-1）</p> <p>② マンション管理士を外部管理者とする方式の検討を進めることとなった例（事例番号⑧-2）</p> <p>③ 外部専門家を第三者管理者に就任させる規約改正を支援し、マンション管理士を管理者とし区分所有者が監事となる監視体制を確立した例（事例番号⑧-3）</p> <p>④ マンション管理士が管理組合理事長に就任し、耐震改修工事を実施した例（事例番号⑧-4）</p>	
--	--

図表 2-(4)-① 建物や施設の修繕に関連する問題があり、修繕工事を実現できた事例に関するマンション管理士の支援の内容、効果等の例

支援の内容、効果等	事例集事例No.
<p>管理組合が形成されていないマンション。長期修繕計画も作成されていないため、修繕積立金も設定されておらず、<u>大規模修繕工事も築後全く実施されていない状態</u>となっていた。このため、鉄筋爆裂、外壁モルタル落下、鉄骨階段孔食など建物劣化が激しい状況となっていた。また、エレベータが時々止まる状態となっていた。マンション管理士は、管理組合が何かを啓蒙し、管理組合立ち上げを説いた。管理規約を作成し、<u>管理組合設立総会の開催、役員選任、管理費・修繕積立金設定、長期修繕計画作成</u>を指導した。さらに、<u>大規模修繕工事の設計事務所・施工会社公募、住宅金融支援機構からの借入れ、東京都マンション改良工事助成の活用</u>などの手続を代行し、エレベータ改修、大規模修繕工事が実現した。</p>	事例No.1
<p>新築時より管理組合が存在せず、管理組合総会も1度も開催されず、修繕積立金も積立できていなかった。その結果、<u>新築時から一度も大規模修繕工事が実施されず</u>、外壁タイルが老朽化により剥落するような状況となっていた。マンション管理士が支援し、管理費改定、<u>修繕積立金設定</u>、緊急外壁等修繕工事及び一時金徴収、役員選任などを議案としてまとめ、<u>管理組合設立総会が開催された</u>。その後、一時金を徴収して外壁補修及びバルコニー防水工事等大規模修繕工事を実現させた。</p>	事例No.2
<p>賃貸マンションを家主が切り売りして分譲マンションとなった経緯から、管理規約はなく、管理者も選任されていない状況となっている。修繕積立金も設定されず、長期修繕計画も未策定である。マンション管理士の支援により、<u>管理組合は設立されたものの</u>、一部区分所有者の賛成が得られない（総会に出席しない）ため、管理規約の総会承認が得られない状況の中、<u>長期修繕計画を策定</u>。また、修繕工事については、総会で実施の都度一時金での負担を決議することとし、階段・エントランスドアの補修工事や給水方式の変更工事などを実施した。</p>	事例No.3
<p>築後初めて、<u>大規模修繕工事的実施を計画した</u>。外壁に数センチ幅の亀裂もみられる状態であった。長らく自主管理で運営してきており、管理規約がない、長期修繕計画がない、管理費と修繕積立金を区分した経理が行われていないといったことに加えて、自身の主張を繰り返す特定の組合員への対応に苦慮している状況となっていた。マンション管理士の支援により、<u>管理規約の作成、長期修繕計画の作成、管理費・修繕積立金の額の確定（区分経理の実現）、管理業者への全部委託が実現した</u>。その後、大規模修繕工事が実現した。自身の主張を繰り返す特定の組合員対策として、弁護士を顧問として採用した。役員への名誉毀損が訴訟に発展して管理組合が勝訴し、該当組合員は区分所有権を売却した。</p>	事例No.4
<p>築後、一度も大規模修繕工事等が行われておらず、外壁及び屋上の防水材が劣化し、階下への漏水事故も発生した。管理規約は竣工時に配布されて以来改正等しておらず、管理費・修繕積立金の区分経理もされていない状況であった。共用部の修繕工事は、事故が発生した都度適時行われており、修繕履歴はなく、長期修繕計画も作成されていなかった。<u>顧問業務委託契約を締結し</u>、マンション管理士が支援したことにより、緊急防水工事が実施され、<u>管理規約の改正、長期修繕計画の作成、区分経理の導入</u>、修繕積立金額の見直しも実現した。今後、5年程度修繕積立金の蓄積増加を図り、緊急防水工事で改善できなかった部分について防水工事を計画している。</p>	事例No.5

<p>長期修繕計画の見直しが行われておらず、修繕積立金不足のため、バルコニー床の塩ビシートが剥がれたり、めくり上がっている箇所が数多く放置されていた。また、出席者が充足数に足りず事業年度中1回も理事会が成立しない状況となっていた。マンション管理士が支援したことにより、理事長が管理業者に対して理事会の開催案内を出すように指示して、何とか理事会を開催し、理事会の場で、マンション管理士が現状を説明し、マンション管理士の支援を受ける必要性を訴えたことにより、<u>顧問契約が締結された</u>（その後外部専門家理事に就任）。マンション管理士の支援により、<u>長期修繕計画の全面改訂や修繕積立金の見直しが行われた</u>。理事会で、建築事務所の選定を行って、建物調査診断、大規模修繕工事が実現した。</p>	事例No.6
<p>上層階の多くで雨漏りが発生していたが、修繕積立金が不足しており修繕の目処が立たない状況となっていた。管理費等の不足を理由に、前理事長の意向で、管理業者が変更されたため、管理員の派遣もなく、管理業者からの支援も不足していた。管理組合は、マンション管理士と1年間の<u>顧問業務委託契約を締結し</u>、マンション管理士は、<u>管理業者の変更を提案し、新管理業者の選定を支援した</u>。さらに、管理規約の改正（標準管理規約に準拠）、<u>長期修繕計画の見直しによる修繕積立金の値上げ等を実現</u>。<u>住宅金融支援機構から融資を受けることができ</u>、大規模修繕工事が実施され、雨漏りも改善された。</p>	事例No.7
<p>耐震補強工事と排水管更新工事を実施するため、住宅金融公庫からの融資を受けることを計画した。融資を受けるためには、管理規約の整備、管理費と修繕積立金の区分経理、貸借対照表の作成等が必要であるが、組合員には専門知識を有する者がいなかった。マンション管理士の支援により、管理規約を標準管理規約に全面的に準じたものに改正し、<u>管理費と修繕積立金の区分経理も実現した</u>。住宅金融公庫から<u>融資を受け</u>、耐震改修工事、専有部も含めた排水管更新・浴室防水改修工事を実施した。管理規約の改正に当たっては、専有部の工事を実施するための改正も盛り込んだ。管理費と修繕積立金の振り分けに当たっては、極力多くの融資が受けられるよう多くの額を修繕積立金に振り分けた。管理費の不足分は、役員免除を希望する組合員からの組合協力金を活用することとした。</p>	事例No.8
<p>階下の屋根部分をバルコニーに変更し、花壇が設置されていた。このため、以前行われた防水工事時にも、花壇下部分の防水改修ができず、漏水が発生していた。また、消防設備が老朽化し、消防査察で要注意物件とされていた。<u>顧問契約を締結した</u>マンション管理士の支援が功を奏して、組合員を説得し、花壇等を撤去させた。さらに、<u>管理費・修繕積立金の改訂を実施し</u>、消防設備改修工事、バルコニー防水改修工事、消火栓設備改修工事を実施した。</p>	事例No.9
<p>空室住戸専用庭の地盤沈下及び1階駐車場からの漏水が発生している。しかし、管理業者の変更に関して区分所有者同士の意見が対立し、地盤沈下、漏水等に対する対策が行われていない。マンション管理士の支援により、アンケート調査、意見交換会を実施し、組合員等の立ち位置によって、管理員に求めるニーズや補修工事等に対する関心度合いが違うことを相互理解してもらうことにより、住み込み管理を日勤管理に替えつつ<u>管理業者の変更を実現させた</u>。併せて、マンション管理士が、空室住戸専用庭の地盤沈下及び1階駐車場からの漏水対策についての提案を行い、対策工事が実施された。その後、<u>顧問に就任し</u>、修繕積立金の増額、駐輪場細則の整備等を実現した。</p>	事例No.10
<p>当該マンションは、耐震診断（精密診断）の結果、耐震改修が必要であることが分かったが、区分所有者の費用負担を心配し、これまで耐震改修の実施を躊躇していた。管理組合の顧問であったマンション管理士に対し理事長に就任するよう依頼があり、理事長に就任したマンション管理士は、耐震化についての説明会、臨時総会を開催し、耐震改修工事の実施が決議された。マンション管理士は、理事長がマンション管理士であったことで管理業者との連携や行政とのやり取りがスムーズに進んだこと、マンション管理士が過去に耐震改修を経験していたことなどが、短期間で耐震改修工事を実現できた</p>	事例No.11

要因であると認識している。	
<p>外壁から居室内に漏水が数か所で発生した。管理業者の調査で、<u>前回の大規模修繕工事の対象部位の劣化が原因と診断されたが、施工業者は既に倒産していた</u>。このため、<u>次回の大規模修繕工事を前倒して実施することとなり、前回の工事の失敗を教訓として、設計監理方式で実施することになった</u>。工事全体のコンサルタントをマンション管理士が担当した。<u>マンション管理士の支援の下に設計事務所について見積り合わせ、ヒアリングが行われた</u>。さらに、<u>大規模修繕工事の見積り合わせの公募について支援を行い、工事期間には、工程会議に出席し支援した</u>。この結果、漏水等が解決した。また、<u>一部住戸で内壁（専有部）の結露も発生していたが、マンション管理士の助言もあって共用部分の断熱性能不足によるものと判断し、大規模修繕工事において改善工事が実現した</u>。</p>	事例No.12
<p><u>竣工後2年が経過した頃から、排水管逆流による共用廊下への浸水が繰り返されてきた</u>。マンション管理士は、<u>アフター保証期間が過ぎていても施工不良であれば消滅時効にかからないことを説明し、諦めないで交渉を継続するようアドバイスした</u>。施工不良問題でデベロッパーとの交渉等に実績のある一級建築士が紹介され、協議が行われた。その結果、<u>全額デベロッパー負担で配管のやり直し工事が実現した</u>。</p>	事例No.13
<p>共有部分の給排水管の更新は実施していたが、<u>専有部分の給水給湯配管が老朽化し、そのことが、このマンションに漏水が多い原因となっていた</u>。そのため、給水方式を高置水槽方式から、増圧直結方式に切り替えることもできない状況であった。マンションの通常原則に従い、<u>専有部分の工事は各区分所有者任せにしており、各区分所有者は資金面から工事を躊躇していた</u>。マンション管理士は、<u>修繕積立金を使用して専有部分の給水給湯配管を更新するよう助言した</u>。次期大規模修繕工事を2年間延期し、<u>修繕積立金を使用して対策工事を実施した</u>。給水方式の増圧直結方式への切替えも実現した。マンション管理士は工事の見積り収集、施工業者の選定、工事の実施の各段階で助言・支援を実施した。給水給湯配管工事を実施済みの居住者に対する補償額の折衝についても支援した。</p>	事例No.14

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

2 項目1(2)ウで、「修繕積立金の不足又は区分経理が実施されていないことにより必要な修繕ができないもの」、「マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生しているもの」及び「長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの」に分類した事例のうち、「修繕工事を実現できた事例」の例を掲載した。

3 建物や施設の修繕に関連する問題があった事例について、支援の契機、問題、原因、支援内容等を一体化した別冊「マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果報告書—マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集—」を作成した。「事例集事例No.」にはこの事例集の事例No.を記載した。

図表 2-(4)-② 建物や施設の修繕に関連する問題があり、修繕工事は実現していないものの、長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の見直し等が実現できた事例に関するマンション管理士の支援の内容、効果等の例

支援の内容、効果等	事例集事例No.
<p>等価交換により過半数の住戸を所得した所有者による管理が行われてきたが高齢となり、設備の不具合があっても修繕業者の手配をせず放置するなど維持管理がずさんとなっていた。<u>大規模修繕工事が竣工後1回も実施されておらず、修繕積立金も不十分な状況であった</u>。漏水事故が多発し、外壁の劣化や鉄部の腐食も目立つ。<u>管理組合の総会の開催も一切無い</u>。マンション管理士の支援により、<u>建物見学会を開催したことで、マンションに居住しない区分所有者にもその実態と放置することのリスクが共有され、長期修繕計画の作成及び修繕積立金の改訂が実現した</u>。</p>	事例No.15

<p>計画修繕が行われておらず、雨漏り等が発生している。修繕積立金制度はない。管理費を徴収しているものの決算報告が行われておらず収支が不明なので、補修ができない状況。区分所有者が賃貸している部屋を管理している不動産会社からの相談を契機に、マンション管理士との1年間の顧問業務委託契約が実現した結果、管理規約の改正（標準管理規約に準拠）、管理費と修繕積立金の区分経理の導入等が実現。<u>住宅金融支援機構の融資が受けられる条件を整え、一定額の修繕積立金が貯まった時点で修繕工事を行う予定。</u></p>	事例No.16
<p>竣工以来、管理業者から長期修繕計画の見直し案の提出を複数回受けたが、1回しか総会で採択できておらず、修繕積立金の改定も1回しか行われていない。直近の長期修繕計画の見直し案によれば、2回目の大規模修繕工事にあたり多額の修繕資金不足に陥る可能性が示唆され、修繕積立金の改定が必須な状況となっていた。マンション管理士は、長期修繕計画の見直し案の作成者（管理業者）にも採択・運用者（管理組合）にも当たらない<u>第三者の立場から、長期修繕計画の見直しの事業運営を支援することを目的とするコンサルタント業務を受託した。</u>マンション管理士は、長期修繕計画の基本事項に対する共通理解を形成するため、管理組合役員等を対象とした勉強会を自身が講師となり開催した。マンション管理士は、管理業者が作成した長期修繕計画の見直し案等の検討等について支援し、総会に提案する長期修繕計画の見直し案及び修繕積立金の改定案を絞り込んだ。理事会が総会に提出した両案は、総会で原案通り決議された。</p>	事例No.17
<p>長期修繕計画が作成されておらず、また、計画修繕工事のめども立っていない状況となっていた。マンション管理士の支援により、<u>長期修繕計画の作成、管理組合運営の勉強会等が開催され、修繕積立金の適正額や給排水設備改修工事の最新の工法等に関する情報を提供したことにより、長期修繕計画が策定された。</u></p>	事例No.18

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

2 項目1(2)ウで、「修繕積立金の不足又は区分経理が実施されていないことにより必要な修繕ができないもの」、「マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生しているもの」及び「長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの」に分類した事例のうち、「修繕工事は実現していないものの、長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の見直し等が実現できた事例」の例を掲載した。

3 建物や施設の修繕に関連する問題があった事例について、支援の契機、問題、原因、支援内容等を一体化した別冊「マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果報告書—マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集—」を作成した。「事例集事例No。」欄には、この事例集の事例No.を記載した。

図表2-(4)-③ 建物や施設の修繕に関連する問題のあった事例で、支援の効果が小さかったとマンション管理士が認識している事例の支援の内容、効果等の例

支援の内容、効果等	事例集事例No.
<p>長期修繕計画が作成されておらず、資金不足のため、大規模修繕工事も実施できていない。マンション管理士の支援により、長期修繕計画が作成され、一時金の徴収により大規模修繕工事が実現した。しかし、修繕積立金の改定等、次のステップに進む段階で、<u>組合の資金不足から顧問契約の継続ができず、問題解決に至らなかった。</u></p>	事例No.19
<p>計画修繕が行われておらず、壁面のクラックに漏水が見え始め、エレベータの更新工事が必要な時期となっていた。長期修繕計画も策定されておらず、修繕積立金も徴収していなかった。管理業登録をしていない不動産会社に管理を委託していたが、エレベータ更新時期になり、管理ができないとして、管理が打ち切られた。国土交通省のモデル事業を活用し、マンション管理士による支援が行われた。マンション管理士が総会で外部管理者に選任され、理事会を設置せずに管理者管理方式により、管理組合運営を行うことにより、①管理規約の制定（外国語にも翻訳）、②管理費と修繕積立金の区分会計の導入、③建物劣化診断の実施、④長期修繕計画の策定、⑤修繕積立金改定のシミュレーションを作成するなどの成果を上げた。しかし、小規模なマンションであることから管理費に余裕がなく、かつ管理費等の値上げを区分所有者に承認してもらうことも困難</p>	事例No.20

<p>であるため、モデル事業終了後、マンション管理士に業務委託は行われなかった。このため、区分所有者の中から管理者を選任して引き継いだ。マンション管理士が作成した修繕積立金改定のシミュレーションに基づいた修繕積立金の値上げは行われなかったが、これを区分所有者に承認してもらうことは難しく、管理者は借金もしたくないとの意向であることから、水道設備やエレベータ設備の更新工事等も実施できない状況である。</p>	
<p>大規模修繕が未実施で、外壁の劣化部分が目に付く。管理規約もなく、管理組合も未形成の状態であった。漏水事故の修繕費用も個人負担で対応している。マンション管理士の支援により、①管理規約の作成、②管理組合の設立、③管理費・修繕積立金の設定等の成果をあげた。しかし、管理組合から、管理費・修繕積立金の設定において、合計金額が現状と同額になるようにとの条件であったため、平米単価各 100 円とした。当該単価では、マンションの維持にとっても足りない指摘したが、支払能力がないであろう区分所有者（旧大家）への配慮から、<u>大幅な値上げができない状況である。</u></p>	事例No.21
<p>避難ハッチがないため二方向避難ができないなど、防災設備が不十分な状況となっていた。マンション管理士の支援により、防災セミナーを開催した。防災設備改修等の検討を呼び掛けたが、従前から、このマンションは、管理業者からの修繕積立金値上げ提案を拒否し続けてきており、<u>一時金徴収や借入れに対しても拒否感があり、取組決定に至らない。</u></p>	事例No.22
<p>等価交換方式により過半数の住戸を所有する管理者によって、新築時以来、管理が行われており、総会が 1 回も開催されていない。修繕積立金の設定をしておらず、所有者から一時金を徴収して大規模修繕工事を複数回実施している。しかし、投資目的の所有者が区分所有して以降、一時金の徴収が困難（多数の住戸を所有する管理者の裁量で実行される管理方法に不満）となり、建物の老朽化が進行してきた。さらに、管理者が高齢となり管理を継続することが困難な状況となってきた。マンション管理運営が行き詰まってきたため、マンション管理士が支援することとなり、財務状況をヒアリングしたところ、管理組合の収入とすべきものの一部を管理者の収入としている事実が判明した。その件の報告も含め、総会で、管理規約の制定と管理組合設立についての提案を行ったところ、管理者に不満を持つ区分所有者が、マンション管理士の債権の時効や必要経費に関する助言が管理者寄りであるとの抗議を行ったことで、管理者がマンション管理士の関与に消極的となり、支援は立ち消えとなった。</p>	事例No.23
<p>長期修繕計画がなく計画的な維持修繕を実施しておらず、建物の劣化が進行していた。給排水管の更新（更生）も必要な状態であった。マンション管理士の支援により、建物劣化状況の調査の実施、調査結果報告会の開催、修繕設計案についての理事会での検討が実現した。しかし、<u>一部組合員が賛同者を集め反対行動に出て、マンション管理士との契約が総会で否決された。</u></p>	事例No.24

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

2 項目 1(2)ウで、「修繕積立金の不足又は区分経理が実施されていないことにより必要な修繕ができないもの」、「マンションの建物自体又は施設に破損又は不具合が発生しているもの」及び「長期修繕計画がないため計画的な修繕が行われないもの」に分類した事例のうち、支援の効果が小さかったとマンション管理士が認識している事例を掲載した。

3 建物や施設の修繕に関連する問題があった事例について、支援の契機、問題、原因、支援内容等を一体化した別冊「マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果報告書—マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集—」を作成した。「事例集事例No.」欄には、この事例集の事例No.を記載した。

図表 2-(4)-④ 管理業者とのトラブルに対し、マンション管理士が支援した事例の例

事例番号	支援の内容、効果等
④-1	<p>事業年度 5 か月経っても総会がされず、事業報告・決算報告が管理業者によって作成されないため、予算も立てられない（マンション管理士は、マンション管理適正化法違反の疑いがあると指摘）。また、管理費及び修繕積立金の滞納も年間の全収入の約 15%に上るが、管理業者からは滞納状況の報告もなく、督促の形跡もなく放置されている。また、携帯電話会社から屋上に基地局を設置したいとの提案があり、理事会で設置を決議したものの、役員でない区分所有者からの反対の意見を管理業者が聞き入れ、理事会に報告なく手を放棄し、設置のチャンスを逃してしまったこともあった。マンション管理士の支援により、管理業者に改善を要求するとともに、滞納放置による時効部分の損害を請求した。また、マンション管理士は、管理業者変更についての臨時総会運営等を支援し、管理業者は変更された。（⑤-1 と同じ事例）</p>
④-2	<p>管理業者の営業担当職員が、定期的な会計報告を行わず、理事会・総会の議事録作成も遅延している。管理員も定められた範囲を清掃しない。このため、管理業者に対し改善を求めたが、受け入れられない。さらに、①管理費・修繕積立金の滞納について理事会への報告が遅れ、長期滞納状態となっている、②長期修繕計画の見直しの立案をしない、③自転車置場の屋根が破損し、改修と損害保険請求を管理業者に要求したところ、1年以上たってから、保険の対象外であると報告してくる、④管理業者が行った防水工事の不手際（シートが剥がれてくる）について区分所有者からクレームが寄せられるなどの状況もあり、このまま管理業者主導で推移すれば、管理組合運営全般に支障を来すだけでなく、マンションの適切な修繕も行われないと懸念を抱いた。マンション管理士は、管理業者に対する解約予告通知案の作成、新たな管理業者と管理委託契約書の約定内容、管理業者変更にあたっての留意事項・手順などの説明、新旧管理業者引継ぎのための管理事務所保管されている書類の一覧表の作成など、管理業者変更に関する様々な業務について支援した。</p>
④-3	<p>災害により、マンションの部材が飛ばされ、近隣の家屋に被害が生じたが、管理業者の担当者が、管理組合に相談することなく被害家屋宅への対応を独自に行った上に、管理組合の保険が利用できないことの説明を丁寧に行わなかったことで、クレームが発生した。また、同災害でマンション内に生じた被害の復旧に当たり、管理組合に相談することなく、工事業者の手配を独自に行い、さらに、工事業者への工事代金の支払にあたり、本来使うべきでない口座を利用して支払いを行った（マンション管理士は、マンション管理適正化法違反の疑いがあると指摘）。工事業者への手配を独自に行った理由について、担当者は、緊急性のためであると説明するが、工事業者が対応したのは 1 か月も経過した後であり、理事長に報告し承諾を得る時間はあったと考えられる。このことについて管理組合は、管理業者に質問状を送付したが、謝罪も誠意ある回答もなかった。このため、管理業者を変更することとなり、マンション管理士は、新管理業者選定のためのプレゼンテーション、定期総会での決議、新管理業者との契約締結、管理業者が管理すべき図書の確認・引継ぎといった管理業者変更に関する様々な業務について支援した。</p>
④-4	<p>給排水管及び汚水管の更新工事等について、理事会は、管理業者のフロント担当者の助言を元に、当マンションの管理規約では、普通議決でも総議決権数の過半数の賛成が必要とされているにもかかわらず、出席議決権数の過半数で成立させた。このマンションの複数の区分所有者から支援を求められたマンション管理士は、自身の顧問弁護士とも相談した上で、管理業者の責任者に一連の経緯を伝え、介入を求めたところ、管理業者は総会決議の瑕疵を認め、全区分所有者に文書により総会決議の無効撤回を通知した。管理組合役員は総辞職し、新理事会が結成された。給排水管及び汚水管の更新工事等の契約を解除することについては、ペナルティがかかると旧理事会は拒否していたが、管理業者の責任で工事会社と折衝し、組合のペナルティ出費は回避された。</p>

④-5	<p>①建築設備定期検査の手数料諸経費の消費税の二重課税、②ゴミ置場ひび割れ補修工事の<u>工事日数の水増し</u>、③設備点検において、<u>マンションにない設備に「異常なし」と記載されている</u>、④修繕工事のための<u>不具合確認調査において、不具合のない箇所が調査結果では不具合ありとなっている事例や、その逆の事例があるなど</u>、管理業者が実施した各種業務に不十分な点があったことが確認できた。このため、管理業者を変更することになり、マンション管理士は、受託戸数が多く優良と思われる会社を紹介し、見積書を比較するための支援（項目を統一した一覧表の作成）、各社ヒアリングの事前準備の支援（質問事項等の整理）を行った。その結果委託費が減額され、その減額分で、長期修繕計画の見直しを行った。なお、その後、変更後の管理業者が委託費の値上げを求めてきた。マンション管理士の支援により、1年間は委託費の値上げなく契約更新できたが、翌年度は値上げについて強い意向が示されたため、改めて管理業者変更に関する様々な業務を支援し、管理業者を変更した。</p>
④-6	<p>管理組合の役員1人から、支出の削減を目的に、管理業者及び第三者管理者（同じ会社が両方を兼ねている）を変更等するよう提案があり、総会で決議された。その後の臨時総会で、新しい管理業者の候補についての議案、第三者管理者を選任する議案、それに伴う管理規約の一部改正などを決議する予定であった。しかし、候補となっていた業者は、<u>マンション管理業の登録を行っておらず、実務経験もなかった</u>。臨時総会の出席案内の発送は、候補となった業者に任せていたが、住所が不明な区分所有者も多いため十分な通知ができなかったため、出席者が充足数に足りず臨時総会は流会となった。臨時総会には、候補となった業者は出席しなかった。現行の管理業者は契約更新を拒否した。相談を受けたマンション管理士は、業者を探すことに奔走し、臨時総会を開催して管理業者変更の議案を上程し、承認を得た。臨時総会の開催案内については、役員が現行の管理業者からの協力を取付け、開催通知、議案書などはマンション管理士が作成した。</p>

(注) 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

図表 2-(4)-⑤ 管理費等の滞納対策をマンション管理士が支援した事例の例

整理番号	支援の内容、効果等	事例集事例No.
⑤-1	<p>管理費及び修繕積立金の滞納が8年間で延べ約500万円と年間の全収入の約15%に上っていた。しかし、管理業者は滞納状況の報告、督促を行った形跡がなく放置されている状態であり、管理組合は、役員が輪番制で任期1年の全数改選であることから、長年管理業者任せで滞納が放置されていた。マンション管理士は、<u>管理業者に対し滞納を放置した時効部分等について遅延損害金を請求するよう管理組合に助言したが、管理業者に改善する姿勢が見られないため管理業者の変更を提案し、変更後の新しい管理業者に滞納額、滞納期間、滞納金額を引き継がせ、同社に滞納対策のプロジェクトチームを作って徹底的な督促を実施させた結果、滞納が解消した。</u>(④-1と同じ事例)</p>	—
⑤-2	<p>区分所有者の1人に多額の滞納金があり、過去、請求訴訟を起し調停により分割返済となったが、返済が滞り再度滞納が増えている状態だったため、競売請求による回収を弁護士に相談したものの、回収は進んでいなかった。マンション管理士の支援により、管理規約に、<u>競売訴訟を提起するための規定や、提訴債権が競売部分の承継人に及ぶようにするための規定などが整備されたことを契機に、競売請求に踏み切ることにした。</u>当該区分所有権には複数、多額の抵当権が設定されており、競売による配当は見込めないが、区分所有法59条による競売請求の方法により、滞納金を落札者から回収する方法を選択することになった。</p>	—

⑤-3	100万円を超える長期滞納者がいたが、所在不明で回収のめどが立って いなかった。 <u>マンション管理士は、弁護士と連携して所在不明の滞納者を 探し出し、訴訟（滞納金額、遅延損害金、訴訟費用相当額の違約金を請求） を行い結果として和解にて弁護士費用等も含めて滞納金を回収した。</u>	事例No.7
⑤-4	管理費及び修繕積立金の滞納（2区分所有者、滞納期間4年超、滞納額 約180万円）について、対応を先送りしてきたため、大きな課題となっ ていた。マンション管理士は、管理費等の滞納については、初期対応が重要 であること、また、 <u>管理組合自らが具体的行動をするよう助言した。その 結果、理事会において滞納対策チームを設け、滞納者に面接し、管理組合 が簡易裁判所へ直接出向くことで、滞納額を徴収することができた。</u>	事例No.18
⑤-5	徐々に区分所有者の居住者が減り、借借人が多くなり、区分所有者と連 絡が取れなくなったことから、管理費（修繕積立金を含む）の滞納が始ま り、帳簿の管理も十分でなかったため徴収が不十分となり、先々の修繕が 充分に行えなくなるとの懸念があった。また、区分所有者の連絡先が不明 のため、滞納の督促業務が進まず滞納額が増えていく状態が続くようにな っていた。マンション管理士が、支援した時点の管理費の滞納状況一覧表 （滞納者9名（2か月から29か月間）、約80万円）を作成した。さらに、 管理業者の探し方等を助言し、 <u>管理業者との委託契約が締結された。この 結果、すぐに管理費の滞納が解消するわけではないものの、滞納者への督 促業務を管理業者の支援の下に適切に行えることを期待できる環境が形 成された。</u>	—
⑤-6	管理費等の滞納（約1,300万、12名）があったが、滞納の詳細が不明確 で請求できず（管理費等の入金状況を正しく把握しておらず、毎年の会計 資料も正確性に疑問があった）、滞納の詳細を確認するすべもなかった。直 近の理事長（税理士）が会計を担当したが、滞納金の詳細は不明な状態で あり、監事も監査を行っていない状態であった。マンション管理士が、 <u>過 去の滞納についての調査・整理を外部専門家（経営コンサルタント）に発 注すること、滞納の回収に向けて弁護士を採用することを提案した結果、 2年弱の期間で滞納金をほぼ回収するに至った。</u>	事例No.24
⑤-7	相談を受けた際に会計を検証した段階で2名の滞納者（3か月、約10万 円）がいたが、管理組合として請求行為をしていなかった。マンション管 理士の支援により、 <u>管理費等徴収のための口座振替の導入、滞納者に対す る請求書及び丁寧な説明文書の送付が行われ、全額回収となった。</u>	事例No.9

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

2 「事例集事例No.」欄には、別冊「マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果報告書—マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集—」の事例No.を記載した。

図表 2-(4)-⑥ マンション管理士の支援により管理組合の設立又は活動が活性化した事例の例

整理番号	支援の内容、効果等	事例集事例No.
⑥-1	理事会が事業年度中1度も開催されないまま管理業者によって総会が開 催され、管理組合が知らないうちに、事業計画、予算案が作成され、修繕 工事等の計画や予算が計上され、総会でそのまま承認されていた。マンシ ョン管理士が、管理業者から理事会開催案内を出させるよう理事長に助言 し、開催された理事会でマンション管理士の支援を受けることが決議さ れ、 <u>マンション管理士が外部専門家理事に就任し、長期修繕計画書の全面 改訂、修繕積立金の見直し、大規模修繕工事を実施した。マンション管理 士の支援により、定期的に理事会が開催されるようになり、管理組合の主 体性が回復した。</u>	事例No.6

⑥-2	<p>前理事長の意向で管理業者の変更があり、変更後の管理業者からは管理員の派遣もなく、管理組合に対する支援も劣悪な状態であった。また、賃貸している住戸が多く、外国籍の借入人のマナーが悪く、管理組合の運営に無関心な組合員が多かった。理事会運営も理事長の判断で行われていて、他の理事は率直な意見を言える状況ではなかった。マンション管理士は、<u>管理員を配置する管理業者への変更についての提案や、理事会運営等に関する役員へのレクチャー等の支援を行った。</u>この支援により、<u>理事会役員が率直に意見を言えて、理事会運営が適切に行われるようになった。</u></p>	事例No.7
⑥-3	<p>住宅地の中にある極めて小規模なマンション（延べ床面積約 300 m²、4 戸）において、区分所有者の相互信頼関係を基礎に、いわばその場その場の対応による管理を行ってきた。管理組合が設立されておらず、管理規約が制定されていない状態で、世代交代、賃貸化の動きにより、これまでのようなやり方では管理できなくなることが危惧されるようになってきた。マンション管理士が、<u>管理規約として考えられる内容及び選択肢等を説明し、その結果に基づき規約の案を整理した。</u>また、<u>区分所有者全員に対して組合設立の必要性を説明し、組合の設立総会に出席し、運営を支援した。</u>区分所有者や賃貸住戸の所有者を含めて、相談者の区分所有者に対する信頼が維持されており、また、当マンションの環境等に対する愛着・評価も高かったことから、<u>マンション管理士の支援により、説明及び総会での議論の後、この体制で適正な管理・資産価値の維持が図られるとの理解が得られ、円滑に組合設立と新体制への移行が実現できた。</u>（図表 2-(3)-ウ-⑧と同じ事例）</p>	—
⑥-4	<p>区分所有のうち、約 5 割を法人 1 社が所有していた結果、他の区分所有者は管理等を全て当該法人に任せていたため、管理組合が存在せず、管理に関心がなく問題点の共有もできていなかった。マンション管理士が当該法人の代表者より相談を受けたため、<u>全区分所有者宛てに、管理組合設立を提案する文書を発送し、賛同した他の区分所有者と当該法人代表者で管理組合設立準備委員会を発足させ、その後、管理組合設立総会を開催した。</u>マンション管理士の支援により、<u>現在では通常の管理組合として正常に運営しており、当初実施できなかった各種修繕工事等を行い大きな問題もなく運営されており、役員以下他の区分所有者の管理に関する関心も高まっていると感じられる。</u></p>	事例No.2

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

2 「事例集事例No.」欄には、別冊「マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果報告書—マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集—」の事例No.を記載した。

図表 2-(4)-⑦ 共有部分の不正使用等が問題となっているマンションをマンション管理士が支援した事例の例

整理番号	支援の内容、効果等	事例集事例No.
⑦-1	<p>屋上に物置が建てられている。物置を占有する区分所有者は、竣工後まもなく、地権者から購入したものであると主張している。マンション管理士は、屋上物置は建築基準法違反の疑いがあることから、<u>自治体主催の法律相談を活用するよう助言した。</u>弁護士から建築基準法違反であっても屋上の使用権は認められるが、<u>地上権を設定し、地代を請求することができる旨のアドバイスがあり、総会で大規模修繕の対象にならないこと及び今後地代を請求することを各所有者に伝えたところ、区分所有者は全て自身の負担で撤去することに同意した。</u></p>	事例No.1

⑦-2	<p>一棟のマンション全体の戸数の半数の戸数の管理組合と半数の戸数を所持する賃貸オーナーである区分所有者から構成されるマンションにおいて、管理組合側とオーナー側双方が共用する全体共用部分と管理組合側又はオーナー側の居住者のみを使用する一部共用部分とが混在しており、明確な範囲について取決めもなされていない状況であったので費用負担の面でも紛争が生じていた。マンション管理士は、<u>建物及び敷地の図面を用い、双方の合意のもと、図面上に色分けしながらその範囲を確定した。</u>また、<u>時間の経過とともに当初の図面と現状が異なる部分もあり、双方の妥協点を見出しながら一部及び全体共用部分の範囲を確定し、その費用負担についても合意に導いた。</u>また、<u>このマンションには管理組合側にしか適用されない管理規約しか作成されていなかったため全体共用部分の管理のため全体管理規約の作成を支援した。</u></p>	—
⑦-3	<p>区分所有者によるバルコニー（共用部分）へのサンルームの造設、共用部分である駐車場の売買、違法に増設した倉庫の売買が発生していた。マンション管理士が、一部の組合員の専有部分と化していた、駐車場・倉庫は該当組合員が区分所有者でなくなるまで利用できるものとし、バルコニーの改造部分についても、退去する際には撤去する旨を規定した管理規約案を作成し、総会で承認された。マンション管理士の支援により、<u>売買や相続等で、一代限りとした違法サンルームは撤去され、駐車場・倉庫の半分は組合に返還され使用料収入が増収となった。</u></p>	事例No.4
⑦-4	<p>一部の区分所有者が、共用部分を変更（壁の穴あけ、防火基準を満たさない玄関ドアへの変更、シャッターの増設等）していたが、理事会は問題と認識するも対応できていなかった。マンション管理士は、<u>管理組合と共有部分の変更等の問題に係る調停を弁護士に依頼し、解決した。</u></p>	事例No.24
⑦-5	<p>3階の各居住者が2階ルーフをバルコニーに変更して重量プランター（花壇）を設置し中木を植えた。このため、プランター（花壇）の下の防水改修ができずに表面だけの防水としたため、2階事務所への漏水が発生していた。マンション管理士は、<u>3階の区分所有者に対して重量プランター（花壇）及び中木の撤去を説得した。</u>その後、臨時総会にて防水工事等の実施を決議し、<u>速やかに改修を実施させた。</u></p>	事例No.9
⑦-6	<p>管理規約・使用細則がなく、共用部分の使用方法等管理組合運営に必要な基本的なルールについての知識を有する者がいないため、共用部分に勝手な造作が設けられていた。マンション管理士は、<u>国土交通省の標準管理規約を踏まえ、管理組合の状況を勘察し、また、管理組合の意見を聞きながら、管理規約・使用細則の策定、管理組合のルール作りについて助言した。</u>また、理事長・理事会とともに、<u>規約・使用細則に則り専用庭（共用部分）に勝手に造作されていた塀や小屋、雨よけ等の撤去を求めた。</u>また、屋上にも私物の鉢植えが許可無く置かれ、物干し台・竿の設置等されていたため、撤去を求めた。</p>	—
⑦-7	<p>1階及び2階の倉庫・事務所の区分所有者が共用部分や敷地を使って営業目的のイベント等を開催する等しており、他の区分所有者に不満が溜まっていた。マンション管理士は、1階及び2階の倉庫・事務所の区分所有者が売買により変わったことから、<u>管理規約改正の契機と捉え、管理規約を国交省の標準管理規約に準拠したものに改正するよう助言した。</u><u>改正した管理規約において、共用部分や敷地の利用については制限を設けることができたので、営業目的のイベント等に共用部分や敷地を勝手に利用していた問題は解決した。</u></p>	—

(注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。

2 「事例集事例No.」欄には、別冊「マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果報告書ーマンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集ー」の事例No.を記載した。

図表 2-(4)-⑧ 管理組合役員のなり手不足が問題となっているマンションをマンション管理士が管理組合役員への就任や、第三者管理方式の提案等で支援した事例の例

整理番号	支援の内容、効果等	事例集事例No.
⑧-1	<p>理事会が事業年度中1度も開催されぬまま管理業者によって総会が開催されていたため、管理組合が知らないうちに、事業計画、予算案が作成され、修繕工事等の計画や予算が計上され、総会でそのまま承認がされていた。<u>マンション管理士が外部専門家理事となって管理組合の主体性を回復させ、長期修繕計画書の全面改訂、修繕積立金の見直しを行った。</u>今後、理事会に出席している理事長、理事が役員を続けられなくなり、<u>役員の担い手がなくなった場合には、外部専門家による第三者管理方式への変更が必要ではないかと考える。</u></p>	事例No.6
⑧-2	<p>前理事長の意向で管理業者の変更があり、変更後の管理業者からは管理員の派遣もなく、管理組合の支援も劣悪の状態であった。また、賃貸している住戸が多く、外国籍の賃借人のマナーが悪く、管理組合の運営に無関心な組合員が多かった。理事会運営も理事長の判断で行われていて、他の理事は率直な意見を言えなかった。マンション管理士は、管理員を配置する管理業者の変更についての提案や、理事会運営等に関する役員へのレクチャーを行った。マンション管理士の支援により、役員も率直な意見を言えて、理事会運営が適切に行えるようになった。また、<u>居住している組合員が4分の1以下と少ないことを勘案して、管理業者が管理者となる（外部管理者総会監督型）方法で、マンション管理士を外部管理者とする方式の検討を進めている。</u></p>	事例No.7
⑧-3	<p>建築後約10年が経過した段階で、実際に居住している区分所有者が100戸のうち5戸程度となり、高齢等の事情から役員としての役割を担える区分所有者がほぼいなくなり、外部専門家を活用した管理運営を模索した。また、投資型マンションということもあり、ほとんどの区分所有者は管理運営に無関心であり理事会制度自体も崩壊寸前という状況であった。<u>理事会は、マンション管理士を第三者管理者に就任させることについて検討を重ね、規約を改正し、マンション管理士を外部理事とする議案を総会に上程し決議された。</u>その後、<u>マンション管理士を管理者とし、理事会を非設置とし区分所有者複数名が監事となる監視体制を確立した（総会監督型第三者管理者による管理）。</u>この結果、区分所有者は管理者、理事としての職務から解放され、負担軽減が図られることとなり、また、<u>マンション管理士が管理者となり管理を行うことで管理業者との間でよい緊張関係を構築し、管理の質の向上に資することとなったと考えられる。</u></p>	-
⑧-4	<p>旧耐震基準で建築されたマンションにおいて耐震改修が実施されていないことが課題であった。毎期選任される理事が事務局となり、部分委託でマンション管理を行っていたが、当該理事が住戸を売却することになり、顧問契約をしていたマンション管理士に対し、理事長就任の依頼があった。<u>マンション管理士が理事長として就任した後は、区の耐震改修促進担当との窓口となり、耐震化の説明会の実施後、臨時総会を開催して、実施設計と耐震改修工事の実施の決議を行い、耐震改修工事を実施した。</u>今後さらに理事のなり手がいなくなり、理事会が機能なくなる懸念があることから、そのような状況になった場合に、<u>混乱なく理事会方式から理事会を置かない第三者管理方式に移行することが課題と考える。</u></p>	事例No.11

- (注) 1 東京都マンション管理士会から提出された事例票をもとに、当局が整理した。
- 2 「事例集事例No.」欄には、別冊「マンションの適正な管理の推進等に関する調査結果報告書－マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集－」の事例No.を記載した。