

# マンションの適正な管理の推進等に関する調査 〈調査結果の公表〉

総務省関東管区行政評価局は、マンションの適正な管理を推進する観点から、「管理状況の届出制度」を導入している地方公共団体における実態を調査しました。

この結果、届出制度を活用してマンション管理士などの専門家による支援を行うなど効果を上げている例が見られました。

また、問題が発生したマンションの実態を把握するため、東京都マンション管理士会に委託して、マンション管理士が実際に支援を行ったマンションの事例を収集した結果、マンションの実情に応じた支援が効果を上げている例が見られました。

マンションにおける管理の実態などに着目した調査は行政評価局調査としては全国初のもので、これらの調査結果について、届出制度を導入していない地方公共団体など関係者の取組の一助となるよう公表するとともに、管理業者を指導する立場の国土交通省関東地方整備局にも参考までに情報提供するものです。

## 調査対象機関

地方公共団体：東京都、墨田区、豊島区、  
板橋区、台東区、  
八王子市、武蔵野市  
関係機関：マンション管理組合等



<本件照会先>  
総務省関東管区行政評価局  
第2評価監視官 渡邊  
(電話) 048-600-2320  
(FAX) 048-600-2337  
(メール) knt21@soumu.go.jp

# マンションの適正な管理の推進等に関する調査

## 背景等

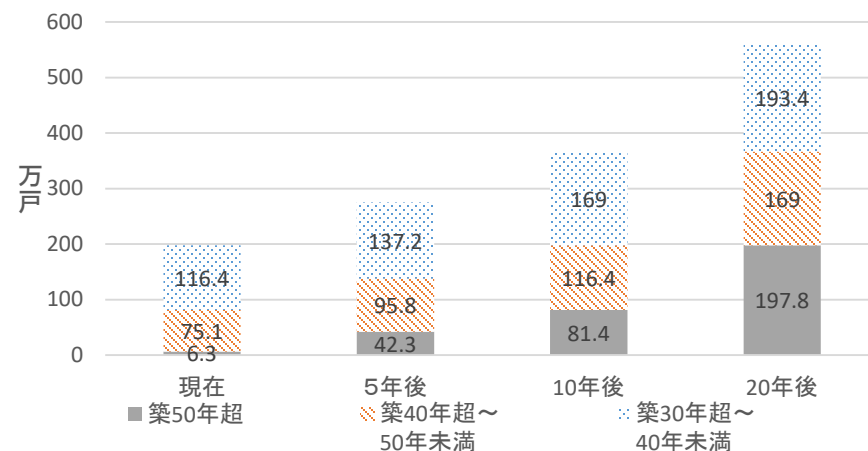
- 令和2年6月、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」(平成12年法律第149号)が改正され、地方公共団体がマンションの管理組合に対して、必要な助言及び指導ができる旨の規定なども盛り込まれた(表1)。
  - 国土交通省の資料によると、築40年以上経過したマンションは、平成30年末時点で81.4万戸あり10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸へと急増すると見込まれている。(表2)。
  - また、同省の資料によると、完成年次が古いマンションほど世帯主が70歳台以上の割合が高く、昭和54年以前のマンションでは、47.2%となっており、**建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」**が進み、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、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。
- 近年、地方公共団体の中には、マンションの管理状況を把握するための届出制度を創設し、これにより得た情報を活用した助言を行うなど、適正な管理が行われていないマンションに対し、**能動的に関与していこうという動きが出てきている。**
- 一方、マンションで発生している様々な問題に対しては、**マンション管理士などの外部専門家の活用も期待されている。**
- **マンションの多くは、首都圏に集中しており、平成27年国勢調査によれば、東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)のマンション居住世帯は約276万世帯で、全国のマンション居住世帯(約528万世帯)の52.2%となっている。**
- 当局は、今回、地方公共団体による届出制度及びマンション管理士による支援に着目し、マンション管理の実態に関する調査を実施。マンションにおける管理の実態などに着目した調査は、**行政評価局調査として全国初。**

表1 「マンション管理の適正化の推進に関する法律」改正の概要

- [1] 国による基本方針の策定
  - マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
- [2] 市区(町村部は都道府県)によるマンション管理適正化の推進
  - 基本方針に基づき、マンションの管理の適正化の推進を図るための計画(マンション管理適正化推進計画)を策定(任意)
  - 管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等を実施
  - マンション管理適正化推進計画を策定した場合に、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を認定

(注) 1 国土交通省の報道発表資料から当局が抜粋した。また、下線は当局が付した。  
 2 令和2年6月24日公布。一部の規定を除き、公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日から施行。

表2 築後30,40,50年超の分譲マンション戸数



(注) 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)最終とりまとめ」による。

## 調査結果<概要>

### 1 地方公共団体における届出制度に係る実態把握

国土交通省の資料によると、全国で届出制度を導入している地方公共団体は10都府市区<sup>(注1)</sup>。当局は、東京都及び都内の6市区をすべて調査。さらに6市区に所在する7マンション(届出済み3、未届け4)を調査。

- 届出内容を活用した助言等の支援のための仕組<sup>(注2)</sup>を構築した地方公共団体あり。当該支援によって具体的な成果(標準管理規約に準拠していない管理規約の改正等)があがっているマンションあり。
- 未届マンション解消のため、継続的な督促を実施し、効果を上げている地方公共団体あり。
- 一方、管理業者から管理組合に届出書の様式が届けられなかったと思われる事例がみられるなど、未届マンションの解消のため管理業者による一層の協力が期待される現状あり。

届出制度及びマンション管理士活用が一定の効果を上げていることが認められる。これらの取組の効果的な活用により、マンションの適正な管理が推進されることが期待される。

### 2 マンション管理士会との協働による事例分析

東京都マンション管理士会に委託し、マンション管理士が支援した75マンションの事例を収集。



- 75マンションに対する支援内容、支援の成果等を把握。
- マンションで発生したさまざまな問題に対し、それぞれのマンションの実情に応じた支援を行い効果(管理組合の運営体制の整備、管理規約の改正、修繕工事の実施、長期修繕計画の策定等)をあげている実態あり。

(注)1 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)最終とりまとめ」(令和元年8月)による。この資料によれば、届出制度を導入している地方公共団体は、東京都、台東区、墨田区、豊島区、板橋区、八王子市、武蔵野市、横浜市、名古屋市、大阪府の計10地方公共団体。そのうち、条例化しているものは、東京都、墨田区、豊島区、板橋区、武蔵野市の5地方公共団体。

2 「支援のための仕組」には、支援が必要な管理組合に自治体職員と専門家によるチームを派遣し支援を実施している例(豊島区)がある。

# 1 地方公共団体における届出制度に係る実態把握

## 東京都及び都内の6市区の届出制度の導入状況

報告書P23～24、28～30、43～46、50～53、79～81、84

| 団体名  | 導入時期     | 届出対象マンション数 | 届出率   | 条例による届出義務 | 条例非適合への指導・勧告等 | 条例非適合マンション名の公表 | 備考                        |
|------|----------|------------|-------|-----------|---------------|----------------|---------------------------|
| 豊島区  | 平成25年7月  | 1,170棟     | 68.5% | ○         | ○             | ○              | 全国の市区町村で初めて届出制度を規定した条例を制定 |
| 八王子市 | 平成25年8月  | 1,205棟     | 47.3% |           |               |                | 届出は任意とし、要綱に基づき運用          |
| 武蔵野市 | 平成26年7月  | 10棟        | 100%  | ○         |               |                | 届出対象を新築マンション等に限定          |
| 台東区  | 平成27年12月 | 1,861棟     | 11.5% |           |               |                | 届出は任意とし、要綱に基づき運用          |
| 墨田区  | 平成29年4月  | 1,202棟     | 55.7% | ○         | ○             | ○              |                           |
| 板橋区  | 平成30年7月  | 1,772棟     | 52.7% | ○         | ○             | ○              |                           |
| 東京都  | 令和2年4月   | —          | —     | ○         | ○             |                | 都道府県で初めて届出制度を規定した条例を制定    |

(注)1 届出対象マンション数及び届出率は、令和元年11月30日現在の数値である。

2 「届出対象マンション」の範囲は、「マンション管理適正化法において規定するマンション(=全てのマンション)」、「(台東区、豊島区、板橋区)」、「2以上の区分所有者が存在する建築物で、人の居住の用に供する専有部分がある共同住宅」(八王子市)、「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(届出制度導入以降の新築マンション等)」(武蔵野市)、「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、住戸の数が6以上であるもの」(墨田区)、「昭和58年12月31日以前に新築されたマンション、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」(東京都)とされている。

## 東京都及び都内の6市区が導入した届出制度の概要

### 条例による届出義務



○ 東京都及び条例制定4市区では、対象マンションに届出が義務付けられている。いずれも未届けに対する罰則規定は設けていない。条例を制定していない2市区では、届出は義務付けられておらず、マンション側の任意である。

報告書P23～24、28、43、79～80

### 条例非適合への指導・勧告等、マンション名の公表等



○ 東京都及び条例制定3区では、届出以外に「管理組合の運営」、「管理規約の作成・保管」、「総会・理事会の議事録の作成・保管」、「長期修繕計画の作成」等がマンション区分所有者等の責務とされている。  
○ 東京都は、管理状況に応じて「助言」、「指導」又は「勧告」できると規定、条例制定3区では「指導」、「要請」(豊島区のみ)、「勧告」できると規定し、さらに、勧告に従わない場合、「マンションの名称等を公表」できると規定しているが、指導、要請、勧告及びマンションの名称等の公表の実例はない。

報告書P24、27～28、45～46、69～77、79～81、91～92、100～101

### 届出制度による効果



○ 条例制定3区では、届出をしたマンションに対する何らかの支援措置を設けている。届出内容から、支援が必要な管理組合に自治体職員と専門家によるチームを派遣する仕組みを構築し、当該支援によって具体的な成果を挙げている例(豊島区)がある。

報告書P82～83、101～103

### 東京都の条例と都内6市区の関係



○ 東京都の条例は、都が届出制度を導入する前から制度を導入していた6市区の対象マンションにも適用される。  
○ 条例制定3区では、東京都と区、両方の届出の対象となったマンションについて、両方に届け出る(墨田区、板橋区)、東京都にのみ届け出る(豊島区)こととしている。

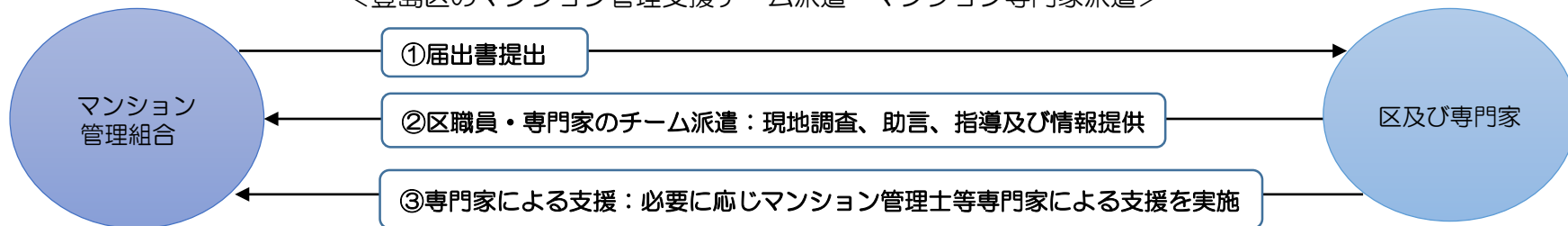
報告書P31～32、41～42

## CASE1 届出を契機に区と専門家が協働で管理組合を支援

報告書P82～83、101～103

- 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:平成29年度～令和元年度269件)(豊島区)

＜豊島区のマンション管理支援チーム派遣・マンション専門家派遣＞



＜届出を契機に区の事業により専門家による支援が行われた例＞

- 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、個々具体的に解説するとともに、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(当局が調査した届出済のマンション管理組合)

## CASE2 継続的に督促を行う取組により届出率が向上

報告書P81、92～95

- 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%から令和元年度55.7%に上昇(墨田区)
- 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わ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%から令和元年度68.5%に上昇(豊島区)

## CASE3 未届マンションの解消のために管理業者の協力も重要

報告書P81～82、95

＜地方公共団体が管理組合に連絡等を行うに当たり、以下のとおり、管理業者が障壁になっているのではないかの意見が聞かれた＞

- 全ての管理組合宛の郵便物は、マンションの管理員が管理業者に転送し、管理業者が管理組合の確認が必要と判断したもののみ提供される仕組み。届出制度導入時の理事長は区からの文書を見ておらず、管理業者から管理組合に届けられなかったものと思われる。(当局が調査した未届けのマンション管理組合)
- 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届出が行われていない要因。届出制度を導入した区と問題意識を共有してほしい。(墨田区)

## 当局が調査した7マンションの実地調査結果

○ 地方公共団体からの支援を受けた3マンション及び地方公共団体への届出を行っていない4マンションを調査した。その結果、支援の内容、効果、届出を行っていない理由などについて、以下のような実態がみられた。

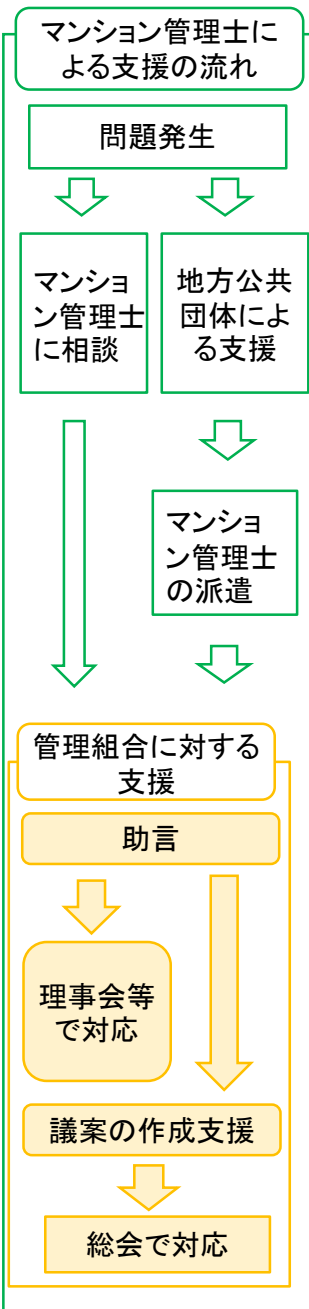
### 地方公共団体からの支援を受けたマンション

| マンション                        | 新築年<br>(建築年数)  | 総住戸<br>数 | 管理委<br>託状況 | 発生した問題  | 問題が発生した原因                                      | 専門家による支援の内容及び効果  |
|------------------------------|----------------|----------|------------|---|--|--|
| A<br>報告書P13～17、108、118～119   | 昭和38年<br>(57年) | 51戸      | 自主<br>管理   | 管理規約において、本来、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等                      | 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等 | 建築士が管理規約の見直し等について、国土交通省の標準管理規約等に基づく助言等の支援を行った結果、管理組合の合意形成に向けた勉強会を開始等。                          |
| B<br>報告書P13～17、82～83、102～103 | 昭和54年<br>(41年) | 12戸      | 自主<br>管理   | 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準拠していない等                 | 自主管理によりマンションを管理しているため、区分所有者に専門知識を有する者がいないこと    | マンション管理士が現行のマンション標準管理規約を逐条で解説、管理規約の改正案を提案する等の支援を行った結果、管理規約を改正(総会に提案予定)等。                       |
| C<br>報告書P13～17、108、119～121   | 昭和46年<br>(49年) | 142戸     | 全部<br>委託   | 店舗部分と住居部分の区分所有者の間の持分割合が明確でなく、このことが原因で大規模修繕工事等における費用負担を根拠をもって示せない等 | 区分所有者の管理への無関心から、総会や理事会が機能していなかったこと等            | マンション管理士が持分割合を明確にするため、登記簿謄本等を調査する等の支援を行った結果、店舗部分の持分が明確になるとともに、管理組合に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等。 |

### 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<br>(建築年数)  | 総住戸<br>数 | 管理委<br>託状況 | 発生している問題                       | 問題が発生した原因  | 届出を行っていない理由  |
|-------------------------|----------------|----------|------------|--------------------------------|--|--|
| D<br>報告書P13～17、81～82、95 | 昭和52年<br>(43年) | 33戸      | 全部<br>委託   | 耐震補強が必要であるが修繕積立金が不足している等       | 管理組合の中にマンション管理についての専門知識を有する者がいないこと等                    | 届出が条例で義務付けられていることを知らなかった。届出書の様式は理事長には届いていない。理由は不明。管理組合の郵便ポストは管理員が管理している。管理会社も届出のことは知らないとのこと。 |
| E<br>報告書P13～17、81、95    | 昭和47年<br>(48年) | 103戸     | 一部<br>委託   | 長期修繕計画を策定しておらず、計画的な修繕が行われていない等 | 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意見が対立し、合意形成がとれなかったこと等 | 届出が条例で義務付けられていることを知らなかった。管理業者が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。                          |
| F<br>報告書P13～17、81～82、95 | 昭和53年<br>(42年) | 20戸      | 全部<br>委託   | 大規模修繕工事を実施していない等               | 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等                            | 届出が条例で義務付けられていることを知らなかった。区からの文書が管理業者から管理組合に届けられていないのではないかと。                                  |
| G<br>報告書P13～17、81、95    | 昭和60年<br>(35年) | 125戸     | 全部<br>委託   | 大規模修繕工事を予定しているが、修繕積立金が不足している等  | 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等               | 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。届出制度導入時の理事長に確認したところ、届け出ることを失念していた。                              |

○ 75マンションに対するマンション管理士の支援事例をみたところ、以下の例のように、それぞれのマンションの実情に応じた支援を行い効果をあげている実態がみられた。



|  | 問題   | 原因  | 支援内容  | 支援結果  |
|--|--|---|---|---|
| <b>CASE1</b><br>.....<br>昭和50年代前半の建築<br>30戸未満<br>7階建て  | ①管理組合が形成されていない。<br>②長期修繕計画が作成されておらず、修繕積立金制度がない。<br>③大規模修繕工事が実施されておらず、鉄筋爆裂等建物の劣化が激しく、エレベーターが時々止まる。                                    | 賃貸マンションとして建築され、後に賃借人が区分所有者となった経緯から、マンション管理の専門知識を有する者がおらず、区分所有者として管理に無関心 | ①管理組合の啓もう及び管理組合の立ち上げ支援<br>②マンション管理に関する諸事項に係る指導（管理規約を作成、管理組合設立総会の開催、役員選任等）<br>③マンション管理センターの長期修繕計画・修繕積立金算出サービスを利用した長期修繕計画の策定支援<br>④東京都マンション改良工事助成の事務代行等大規模修繕工事实施の支援 | ①管理組合の形成<br>②管理規約の策定<br>③長期修繕計画の策定及び修繕積立金制度の導入<br>④エレベーター改修<br>⑤大規模修繕工事实施                                 |
| <b>CASE2</b><br>.....<br>平成10年代前半の建築<br>30戸未満<br>12階建て | ①長期修繕計画の見直しが行われていない。<br>②修繕積立金不足のため、バルコニーの塩ビシートが剥がれてめくり上がっている部屋が多数ある。<br>③出席者が足りず事業年度中理事会が1回も開催されない。<br>④管理業者が理事会の承認を得ず議案を総会に提出している。 | ①管理業者任せの管理組合運営<br>②区分所有者がマンション管理に無関心、専門知識を有する者がいないこと<br>③管理業者の担当者の支援不足  | ①理事会開催案内を管理業者から出させるよう助言<br>②外部専門家が理事になれるよう管理規約の改正支援<br>③管理業者担当者の変更要請<br>④建築事務所の選定を行う等建物調査診断の実施支援<br>⑤施工会社の選定等大規模修繕工事实施の支援   | ①マンション管理士の外部専門家理事への就任<br>②理事会の定期開催の実現<br>③管理業者担当者の変更<br>④長期修繕計画の改定及び修繕積立金の見直し<br>⑤建物調査診断の実施<br>⑥大規模修繕工事实施 |

※それぞれの詳細については事例集に掲載しており、CASE1については事例No.1、CASE2については事例No.6を参照されたい。

## 東京都マンション管理士会による事例の収集

マンション管理の実情とマンション管理士による支援の実態を明らかにすることを企図

当局単独では、問題が発生しているマンションの特定や当該マンションとの接触が困難。また、事例の収集数にも限界

問題が発生したマンションに対する支援を実施するマンション管理士が多数在籍する東京都マンション管理士会に委託し

- ①マンション管理士が平成25年以降に支援した
- ②東京都内に所在する
- ③放置すれば、マンションの適切な修繕が行われたい事態となるおそれのある事柄に対し支援した事例を収集

75マンションの事例の提供を受けた。

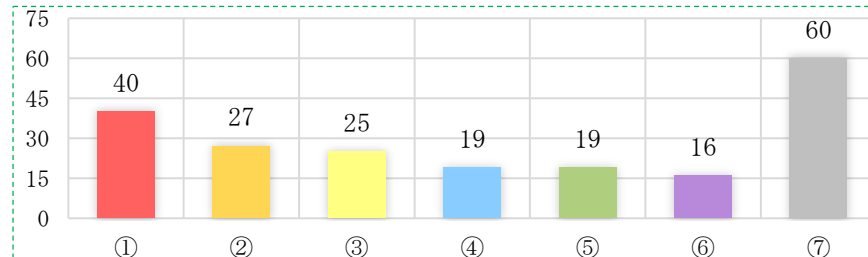
## マンション管理士によるマンションの管理に関する支援の事例集の作成等

支援事例のうち、地域の生活環境や市街地環境への影響が大きい「建物や施設の修繕に関連する問題」に関する支援事例で関係者の参考となりそうな24マンションに対する支援事例を抽出して「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」として取りまとめた。

また、それ以外の問題についても、関係者の参考となりそうな支援事例の要旨を結果報告書123頁以降に取りまとめた。

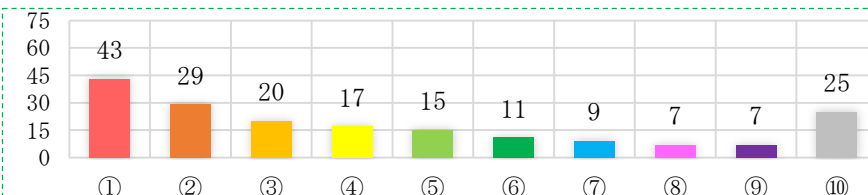
## 75マンションで発生していた問題及びその原因

75マンションで発生した問題の内訳



- ①管理規約がない・不適切
- ②建物・施設に破損・不具合
- ③修繕積立金が不足
- ④長期修繕計画がない
- ⑤理事会が形骸化・不適切
- ⑥総会が形骸化、管理組合未形成
- ⑦その他

75マンションで発生した問題の生じた原因の内訳



- ①区分所有者等に専門知識を有する者なし
- ②区分所有者が管理に無関心
- ③管理業者の支援が不十分
- ④非協力的な区分所有者の存在
- ⑤居住区分所有者が少ない
- ⑥理事会役員が短期の輪番制とする者なし
- ⑦等価交換マンションとして建築された経緯
- ⑧理事会役員のなり手不足
- ⑨合意形成を先延ばしにした
- ⑩その他

(注) 1 複数の問題が発生している事例がある。  
2 各分類の定義は結果報告書参照