

マンション管理の適正化に向けた行政の取組

<目次>

- | | | |
|---|-------|----|
| 1 | 都の取組 | 1 |
| 2 | 国の取組 | 10 |
| 3 | 区市の取組 | 16 |

1 都の取組

- (1) 管理組合の運営や計画的な維持管理に対する普及啓発・支援……2
 - マンション管理ガイドライン
 - 維持・管理ガイドブック
 - 長期修繕計画・計画修繕ガイドブック
 - マンション管理アドバイザー制度
 - 専門相談
 - マンション改良工事助成
 - 管理組合活動活性化モデル事業
- (2) 流通等に対する普及啓発・支援……6
 - マンション管理ガイドライン
 - 安心して住宅を売買するためのガイドブック(マンション編)
 - 優良マンション登録表示制度
- (3) 管理状況の実態把握……8
 - マンション実態調査
 - マンションデータベース
 - 管理組合活動活性化モデル事業

管理組合の運営や計画的な維持管理に対する普及啓発・支援

～マンション管理ガイドライン、維持・管理ガイドブック、長期修繕計画・計画修繕ガイドブック～

マンション管理ガイドライン（2005（平成17）年）

1 目的・概要

- ・マンションの維持・管理について、分譲事業者等が購入者などに対して説明することが望ましい事項と、管理組合が適正な維持管理を行うための具体的な手順や方法などをとりまとめたもの。

⇒管理組合の適正な管理を誘導し、マンションの維持管理の向上に資することを目的



2 ガイドラインの普及

- ・ガイドライン発行時には、
 - ①分譲事業者団体や管理業者団体と連携し、研修会の開催などを通じて会員に周知
 - ②区市町村、NPO団体等と連携し、一般向け講習会（セミナー）を実施
 - ③都民情報ルーム等で有償頒布を行い、一般に普及
- ・現在は、ホームページにより普及を図っている。

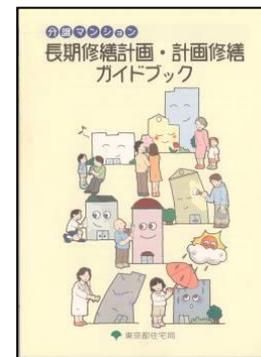
維持・管理ガイドブック改訂版 （2009(平成21)年2月）

- ・分譲マンションの維持・管理の仕組みや計画的な修繕に関わる基本的な事項について明示。
- ・冊子及びホームページにより普及を図っている。



長期修繕計画・計画修繕ガイドブック （2000(平成12)年3月）

- ・計画的な修繕に対して、管理組合が自らの責任と負担の下で積極的な取組が行えるよう、長期修繕計画や修繕積立金等について解説。
- ・ホームページにより普及を図っている。



管理組合の運営や計画的な維持管理に対する普及啓発・支援

～マンション管理アドバイザー制度、専門相談、マンション改良工事助成～

マンション管理アドバイザー制度（2000(平成12)年度～）

1 制度の概要

- ・ 都が定める基本方針を受け、（公財）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。
- ・ 基本的事項について講義形式で行う「Aコース（講座編）」と個別具体的な相談についてアドバイスをを行うBコース（相談編）」を制度化。
- ・ 登録アドバイザーは25名。（平成26年7月現在）

【管理アドバイザー保有資格内訳】

マンション管理士 のみ	一級建築士 のみ	マンション管理士 及び一級建築士	計
16名	5名	4名	25名

2 利用状況

- ・ 管理規約や管理費の見直し、修繕工事の検討、管理会社変更の検討などをきっかけとして、アドバイザー派遣を申込み管理組合や区分所有者が多い。

【管理アドバイザー相談実績】（年度）

2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)
21件	27件	21件

- ・ 一部の区において派遣費用の助成を行っている。（平成26年7月現在、助成制度のある区は8区）

専門相談（2002(平成14)年度～）

区市における相談体制を補完するため、弁護士、建築士による相談を実施。

【相談実績】

（年度）

2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)
39件	52件	24件

マンション改良工事助成(1992(平成4)年度～)

（独）住宅金融支援機構の融資を受けて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、金利が1%低利になるように、都が利子補給を行う。

1 申込資格(主なもの)

- ・ (独)住宅金融支援機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。

2 期間

- ・ 最長7年間

3 申込実績

（年度）

2011(H23)	2012(H24)	2013(H25)
1,414戸	2,367戸	2,056戸

管理組合の運営や計画的な維持管理に対する普及啓発・支援

～管理組合活動活性化モデル事業①～

管理組合活動活性化モデル事業(2013(平成25)年度)

○管理不活性マンションへのモデル的な支援

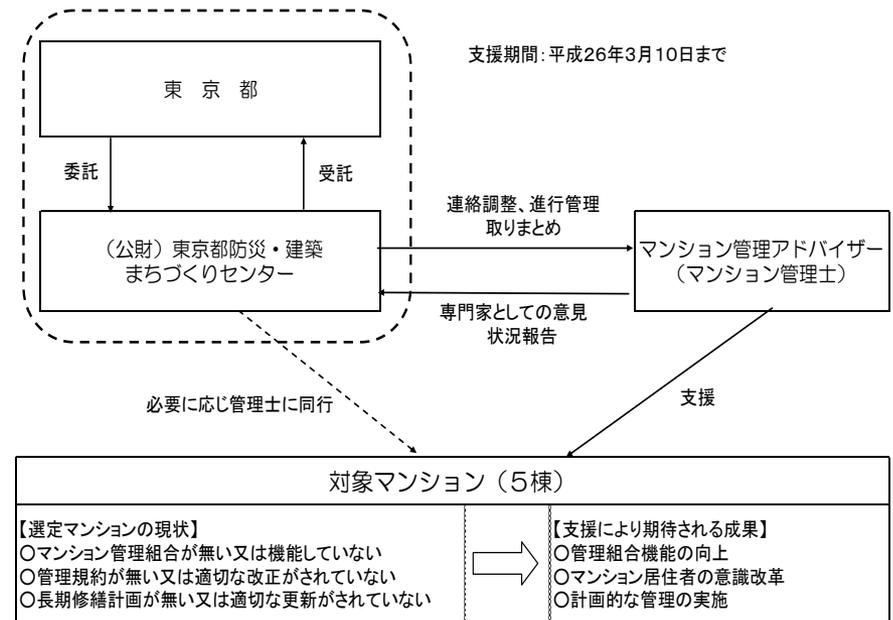
1 目的

管理組合活動が不活発であるマンションの管理組合等に対し、行政側からアプローチし、ヒアリング等を通じてそれらの課題を顕在化させるとともに、解決に向けた支援を実施。

2 支援対象マンション選定・支援方法

- ・管理組合が組織されていないなど、一定の条件を満たす管理不活性マンション5棟を選定し、都がマンション管理士を派遣して管理組合活動活性化に向けた取組を支援。
- ・5棟の支援マンション選定にあたり、管理不活性の兆候があるマンションを訪問したが、「必要ない」「居住者間の繋がりが無く不可能」等の理由により拒否されるケースが多かった。

【モデル支援の概要】



管理組合の運営や計画的な維持管理に対する普及啓発・支援

～管理組合活動活性化モデル事業②～

管理組合活動活性化モデル事業(2013(平成25)年度)

3 取組による成果（共通事項）

《管理不活性の主な要因》

・管理組合運営に対する無関心、専門知識の不足、区分所有者間での協力体制の欠如等が明らかになった。

・ほとんどの支援マンションにおいて、設計図書等の適切な保管、管理費・修繕積立金の適切な設定・徴収がされていなかった。

《成果等》

・経験豊富な都の管理アドバイザーであるマンション管理士を派遣し、区分所有者を含めた話し合いを重ねることにより、マンション内の人間関係や経済状況について認識の共有化を図った。

・取組の結果、既存体制の見直しや管理規約案の策定、管理費・修繕積立金の改定等、各マンションにおいて一定の成果を得ることができた。

【各支援マンションの取組と成果】

支援マンションの概要	不活性の状況・課題	活性化への取組	成果
【Aマンション】 RC4階建／10戸 昭和53年12月竣工	・管理組合、管理規約、理事会は存在 ・区分所有者間の意見対立により会議運営が頓挫しがちで、計画修繕等が実施できない状況	・過去の経緯や資料の整理 ・管理運営の基本的事項(理事会等の定期開催など)について説明 ・組合役員の重要性とともに、規約案の内容等について具体的にアドバイス	・管理規約の改正案、長期修繕計画案の策定 ・紛失した図面等の作成 ・建物劣化診断の実施
【Bマンション】 RC3階建／21戸 昭和55年7月竣工	・リーダーシップのある自治会長が亡くなり管理不活性状態に	・過去の経緯や資料の整理とともに、建物状況についてアンケート調査で確認 ・会合を定期開催し、時間をかけて管理運営の基本的事項を説明 ・役員のなり手不足を補うための方策(就任範囲の拡大等)について検討し、規約案を策定	・管理組合の設立 ・管理規約案、長期修繕計画案の策定 ・管理費会計案、修繕積立金会計案の策定
【Cマンション】 RC6階建／30戸 昭和45年10月竣工	・日常の簡易な管理を行っていた区分所有者(旧地権者)が亡くなったことにより、管理不活性状態に ・共用部の電気供給を停止される寸前の状況	・過去の経緯や資料の整理 ・提案や発意を尊重しつつ、管理運営の基本的事項について説明 ・財政状況を勘案した修繕計画や積立金を検討	・管理組合の設立と主体的な総会・理事会等の運営 ・管理規約、長期修繕計画の策定 ・管理費、修繕積立金の適正化 ・引き続き専門家等を活用し、管理運営していくことで合意
【Dマンション】 SRC9階建／32戸 昭和45年5月竣工	・自治会組織の形骸化 ・長年「世話人(区分所有者)」のワンマン管理であったが、高齢のため心身が不自由になり、管理不活性状態に	・過去の経緯や資料の整理 ・高齢化の状況、低い意欲を勘案し、第三者管理者方式も可能な管理規約案を提言 ・「他人任せ」意識の是正のため、根気よく説明	・管理組合の設立 ・管理規約案の策定 ・管理費改定案の策定
【Eマンション】 SRC10階建 28戸(うち店舗2戸) 昭和55年4月竣工	・管理を仕切っていた前理事長(旧地権者)の転居により管理不活性状態に ・店舗営業への影響を理由に改修工事ができない状態	・過去の経緯や資料の整理 ・規約内容と登記簿との間の不一致を是正(管理費・修繕積立金額の改正を検討) ・店舗は支援事業途中で退去したが、今後のトラブル防止のため、店舗部分の使用に関する規約・細則等の見直しを検討	・管理規約の改正案、長期修繕計画案の策定 ・管理費・修繕積立金改定案の策定

流通等に対する普及啓発・支援

～安心して住宅を売買するためのガイドブック、マンション管理ガイドライン（再掲）～

安心して住宅を売買するためのガイドブック （マンション編）（2008（平成20）年）

1 目的

- ・既存マンションは新築に比べ、建物の品質や履歴情報が十分に得られないことから、品質や性能等に不安を感じる都民も少なくない。
- ・既存マンションの取引には、区分所有に伴うルールや制約、管理組合の運営状況等、戸建住宅よりも多くの情報が必要であり、管理組合も積極的に情報を提供することが望まれる。
- ・売主・買主双方が必要な情報を共有し、取引に関する信頼性を高めることが流通促進に重要である。

2 概要

- ・マンションの品質や性能、管理の状況等を理解するための「大切な視点」を提示
- ・中古マンションを安心して取引するために確認すべき事項を「チェックリスト」として提案
- ・不動産取引と契約に際しての留意事項を説明



3 ガイドブックの普及

- ・冊子及びホームページにより、普及を図っている。

マンション管理ガイドライン（再掲） （2005（平成17）年）

- 1 分譲事業者編において、分譲事業者が購入検討者や購入者に対し、管理に関する事項についての情報提供・説明等に努めるよう求めている。

（販売セールス時）

- ・購入検討者の維持管理全般に関する質問に十分対応できる体制を整えること。
- ・維持管理に関する事項をまとめたリーフレット等を作成し、モデルルーム等で周知すること。

（契約時・契約から竣工までの間）

- ・管理業務の委託先として管理業者を提案する場合は、業者の概要等を十分に説明すること。
- ・管理規約案（原始規約）を提案する際に、「マンション標準管理規約」と異なる規定等がある場合は、理由等を整理し、書面で説明すること。
- ・維持管理にかかる情報提供、管理組合の総会開催に向けたアドバイス等に努めること。など

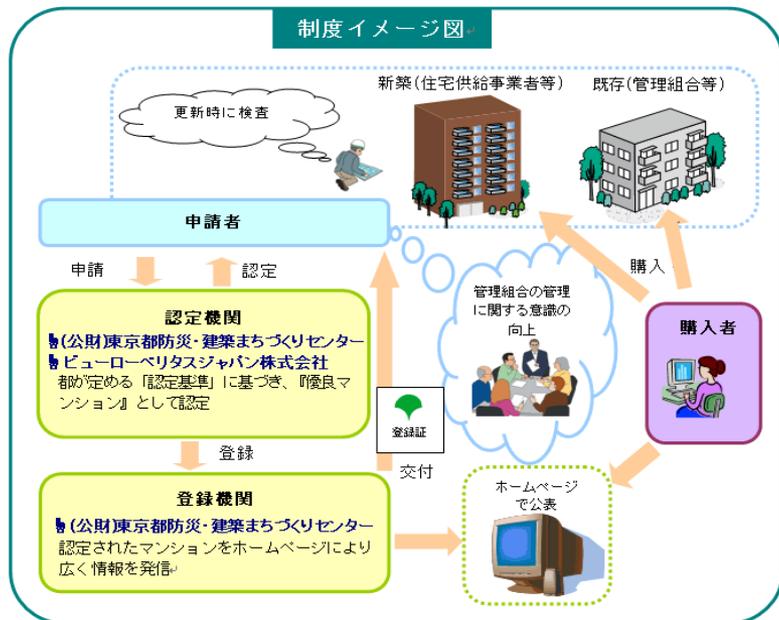
- 2 管理組合編において、売買契約に係る媒介等の業務のため、宅建業者から管理組合の活動内容等に係る情報提供を求められた場合の対応を、管理規約等に定めておくことを求めている。

流通等に対する普及啓発・支援

～優良マンション登録表示制度～

優良マンション登録表示制度(1992(平成4)年度～)

- ・建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度。
- ・一定期間(原則3年)ごとに建物性能や管理規約を確認したうえで更新。
- ・建物の性能や管理状況の水準が明らかになり、その情報が広く提供されることにより、適正な維持管理の推進とともに流通市場の活性化が図られることを目的としている。



(都市整備局HPより抜粋)

【認定基準】

	建物の性能(ハード面)	維持管理の状況(ソフト面)
既存	①構造の安定 (検査済証等により判定。旧耐震マンションについては耐震診断が必要。) ②建物の劣化等の状況 (現況調査により外部から確認できる部分について、「日本住宅性能表示基準」に基づき判定。)	①管理組合 管理組合があり、管理規約・管理者が定められており集会が開催されている。 ②管理規約 管理規約に一定の事項が定められている。 ③長期修繕計画 長期修繕計画が一定の要件を満たしている。 ④大規模修繕の実施 築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。 ⑤修繕積立金 修繕積立金が一定の要件を満たしている。 ⑥法定点検 規定の法定点検が適用される場合、報告等を実施している。
新築	①構造の安定 ②火災時の安全性 ③劣化の軽減 ④維持管理への配慮 ⑤高齢者への配慮	上記①管理組合、②管理規約、③長期修繕計画、⑤修繕積立金(全て予定)について審査 ※「日本住宅性能表示基準」で定める等級に基づき、各項目について基準を規定。

【認定物件数(平成26年7月現在)】

新築	既存	計
187件	11件	197件

管理状況の実態把握

～マンション実態調査、マンションデータベースの整備・運用～

マンション実態調査 (2013(平成25)年3月結果公表)

1 調査概要

- ・ 都内全ての分譲マンション及び賃貸マンションを対象にした初めての実態調査

2 調査対象

- 3階建て以上の
分譲マンション(約5.3万棟)及び
賃貸マンション(約8.0万棟)

3 調査時点

2011(平成23)年8月1日

4 調査内容

- ①マンションの概要
- ②マンションの管理活動の状況
- ③旧耐震基準マンションの耐震化の状況など

5 調査方法

- ・ ①については、マンションデータや登記簿謄本、現地確認等により調査
- ・ ②③については、管理組合等へのアンケートにより調査

6 アンケートの回収率

分譲 17.1% 賃貸 31.4%

マンションデータベースの整備・運用 (2012(平成24)年度～)

1 概要

- ・ マンション実態調査により得られた情報をデータベース化
- ・ 区市町村と共有し、適宜追加・更新。
- ・ よりきめ細かな普及啓発の推進に活用。
(都と利用協定を締結した区市(平成25年度末現在、29区市)が閲覧可能)

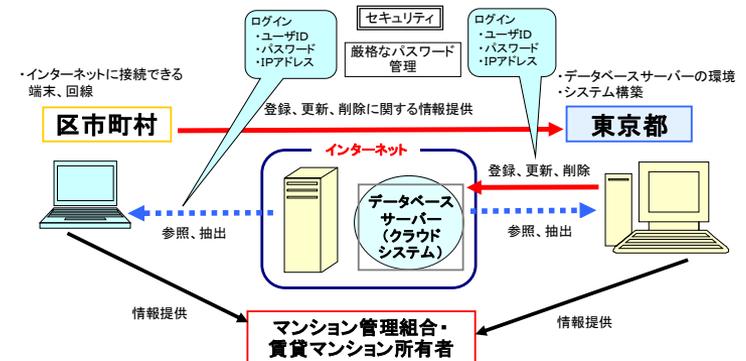
2 主な項目

《基本情報》

建築構造、建物階数、延床面積、建築面積、敷地面積、用途地域、建物用途、所在地、マンション名、築年月、建物戸数

《アンケート回答情報》

マンションの管理・耐震・建替えの状況等



(3) 管理状況の実態把握

～管理組合活動活性化モデル事業(再掲)～

管理組合活動活性化モデル事業(2013(平成25)年度)(再掲)

○平成23年度実態調査の補足調査

1 目的

平成23年度実態調査では、アンケート回収率が約17%に留まり、管理に関する実態が十分に把握できなかったことから、アンケート未回答マンションを対象に補足調査を実施。

2 調査対象

平成23年度実態調査のアンケート未回答マンションのうち444棟を抽出。

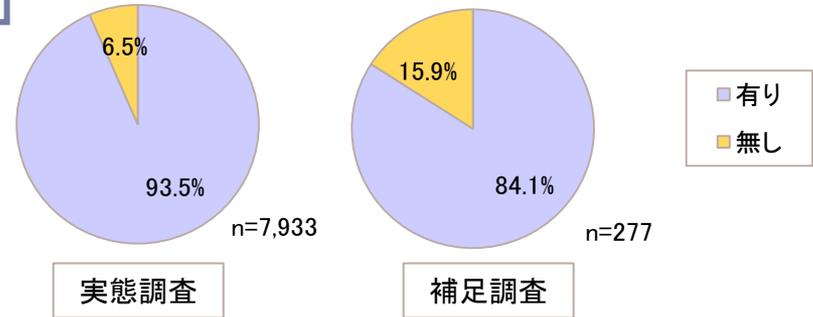
3 調査方法

訪問等により管理状況に関する事項をヒアリング。

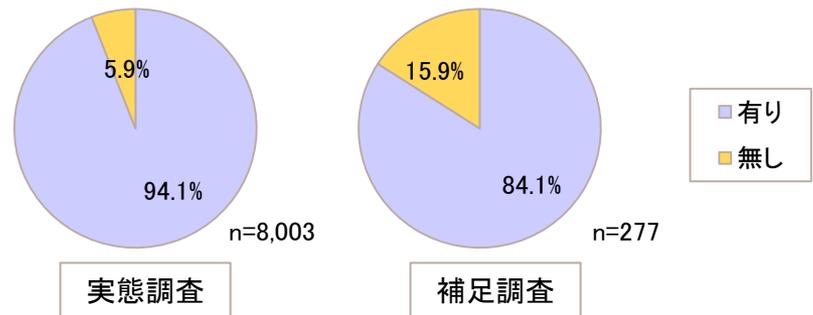
4 調査結果

- ・444棟のうち277棟(約60%)について、ヒアリングにより管理状況の実態を把握。
- ・残る167棟については「管理状況を把握している者がいない」「賃貸化されており区分所有者と接触できない」等の理由から実態を把握できず。
- ・実態調査においてアンケート未回答のマンションは、アンケートに回答したマンションに比べて、管理組合の結成率が低いなど、管理上問題の兆候が見られるマンションの割合が相対的に高いことが判明。

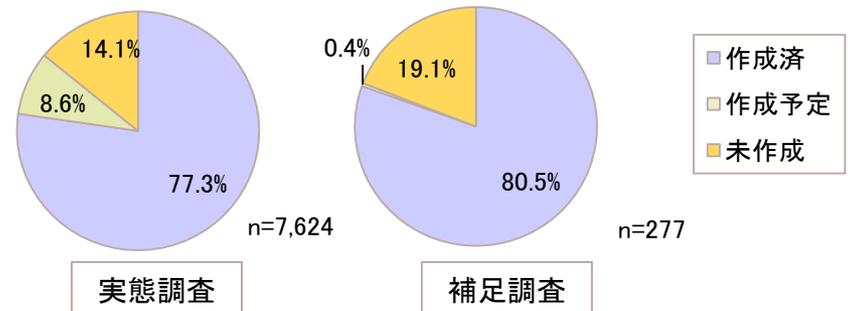
【管理組合の有無】



【管理規約の有無】



【長期修繕計画の作成状況】



2 国の取組

- 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定……………11
- 「マンション標準管理規約」……………12
- 「マンション管理標準指針」……………12
- 「マンション標準管理委託契約書」……………12
- 「長期修繕計画標準様式・計画作成ガイドライン」……………12
- マンションの新たな管理ルールに関する検討会……………13
- 平成25年度マンション総合調査……………14
- 不動産に係る情報ストックシステム基本構想……………14
- マンションみらいネット……………15

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定等

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の制定（2001（平成13）年8月1日施行）

1 目的

マンションの管理の適正化を推進するための措置を講ずることにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与。

2 マンション管理適正化指針

- ・法第3条に基づき制定。
- ・管理組合を適切に運営することにより、マンションの管理の適正化を図っていく上で、管理組合が留意すべき事項等を定めたガイドライン。
- ・法第4条第1項において、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努めなければならないとされている。

3 国及び地方公共団体の役割（法第5条）

国及び地方公共団体は、マンション管理の適正化に資するため、管理組合又は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。

4 マンション管理士資格の創設

- ・登録を受け、専門的な知識をもって、マンションの管理に関する相談に応じ、助言、指導その他援助を行うことを業務とする者を「マンション管理士」とし、国家資格として位置付け。
- ・5年毎の講習の受講、信用失墜行為の禁止、秘密保持等の義務を規定。
- ・資格登録者数：全国約2万人 東京都約5,000人

5 マンション管理業の登録

- ・管理組合から委託を受けて管理事務を業として行う者を「マンション管理業者」とし、登録と5年毎の更新を義務化。
- ・業務処理の原則として、重要事項の説明や事務所毎の管理業務主任者の設置等の義務を規定。
- ・登録業者数：全国約2,200社 東京都約820社

6 国土交通大臣が指定する団体

- ・「マンション管理適正化推進センター」
マンション管理の適正化推進に寄与する目的で設立される財団法人。現在、（公財）マンション管理センターが指定を受けている。
- ・「マンション管理業者の団体」
マンション管理業者の業務の改善向上を図ることを目的とし、設立される社団法人。現在、（一社）マンション管理業協会が指定を受けている。

「マンション標準管理規約」等

「マンション標準管理規約」(1982(昭和57)年5月公表)

- ・管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、作成、周知。
- ・マンションに関する法制度の改正やマンションを取り巻く情勢の変化等に応じて適宜見直しを実施。(最終改正：平成23年7月、平成16年1月以前は、「中高層共同住宅標準管理規約」)
- ・「単棟型」「複合用途型」「団地型」の3タイプ

「マンション管理標準指針」(2005(平成17)年12月公表)

- ・マンション管理に関する重要項目(66項目)について、「標準的な対応」「望ましい対応」を明示。
- ・本文の各項目に平均値等の参考データを添付するとともに、各項目毎の「対応」の設定の考え方を解説した『コメント』を添付。

「マンション標準管理委託契約書」(2003(平成15)年4月公表)

- ・管理組合と管理業者の間で協議が整った事項を記載した管理委託契約書を適正化法第73条に規定する「契約成立時の書面」として交付する場合の指針として作成したもの。(最終改正：2009(平成21)年10月)

「長期修繕計画標準様式・計画作成ガイドライン」(2008(平成20)年7月公表)

- ・長期修繕計画の標準的な様式を示す「長期修繕計画標準様式」と、長期修繕計画の基本的な考え方等と「長期修繕計画標準様式」を使用しての作成方法を示す「長期修繕計画作成ガイドライン」を策定。
- ・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」を初めて策定。
- ・項目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」を明示。
- ・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」による修繕積立金の額を算出を提示。

マンションの新たな管理ルールに関する検討会

マンションの新たな管理ルールに関する検討会（2012(平成24)年1月設置）

1 設置目的

マンションの新たな管理ルールのあり方についての実態を把握するとともに、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示

2 主な検討事項

○区分所有者以外の専門家を活用した管理組合の運営について（第三者管理者方式の検討）

- ・要件や組合によるチェック体制などについて、標準管理規約に規定する方向で議論が進行
- ・専門家の活用パターンが様々であり、標準化が困難な状況

○地域コミュニティに配慮した居住者間のコミュニティ形成について

- ・現行の標準管理規約は「地域コミュニティ」、「居住者間のコミュニティ」の定義が曖昧であり、様々な誤解、トラブルを招く恐れ

○価値割合に応じた議決権割合、土地持分割合、共益費の設定について

- ・現行の標準管理規約における議決権割合では、住戸の財産価値（眺望、景観等の付加価値）が適正に反映されていないとの指摘あり など

3 検討状況など

これまでに9回の検討会が開催されたが、結論が出ない状態で、2012(平成24)年8月を最後に中断中

マンション総合調査、不動産に係る情報ストックシステム構想

平成25年度マンション総合調査 (2014(平成26)年4月公表)

1 調査の概要

マンション管理に関し、基礎的な資料を得ることを目的として、約5年に一度、管理状況、居住者の意識等を調査するもの（前回調査は2008(平成20)年度）

2 調査地域

全国

3 調査時点

2013(平成25)年12月

4 調査対象

管理組合向け調査 3,643管理組合
区分所有者向け調査 7,484区分所有者

5 調査方法

（一社）マンション管理業協会会員各社を通じ配布及び（公財）マンション管理センター登録管理組合名簿より無作為抽出し配布。

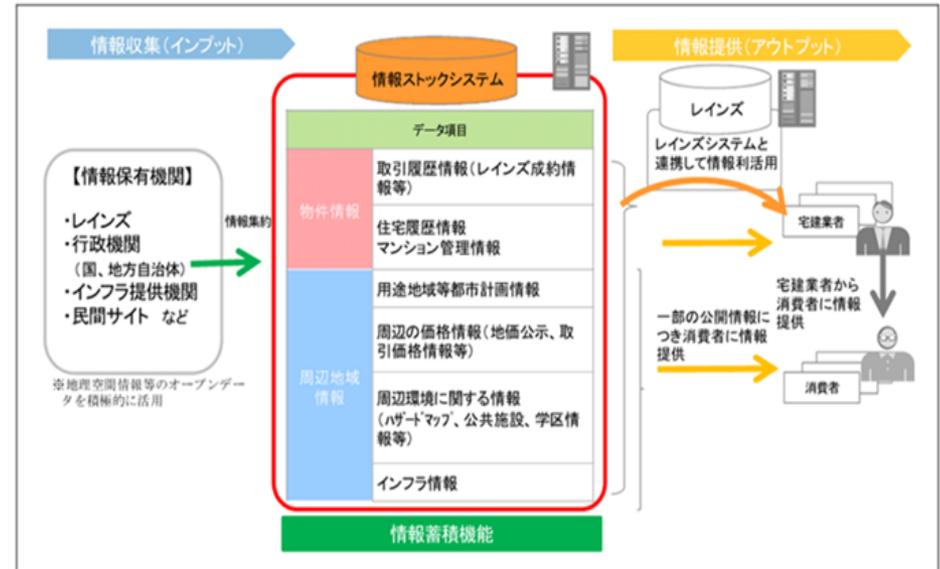
6 回収率

管理組合向け調査 63.8%
区分所有者向け調査 65.4%

不動産に係る情報ストックシステム基本構想 (2014(平成26)年3月)

- ・不動産取引に必要な情報を消費者に対して適時適切に提供し、中古住宅の流通を促進することを目的に、不動産に係る情報（住宅履歴情報やマンション管理情報等）を集約・管理し、宅建業者等が効率的に情報を収集できるシステムの構築に向け、基本構想を策定。
- ・現在は、施行運用のためのプロトタイプシステムを横浜市等と協働して構築中。来年度に試行運用・検証を行い、平成28年度以降に本格運用に向け検討を実施する予定。

図1 情報ストックシステム全体構成イメージ



マンションみらいネット

マンションみらいネット（2006（平成18）年開設）

1 目的・概要

- ・管理組合の運営状況や修繕履歴等をデータとして整理・保管し、将来の修繕工事に備える等、マンション管理の適正化を推進
- ・管理情報をWeb上で公開（一部は非公開）することにより、流通市場における取引の活性化を推進

2 運用主体

公益財団法人 マンション管理センター

3 登録コース

○Aコース（従来型：111項目）

できるだけ多くの管理データを登録して組合内の情報共有を図るとともに、情報公開して購入者の適正評価を期待したい管理組合向け

○Bコース（図書電子蓄積型：28項目）

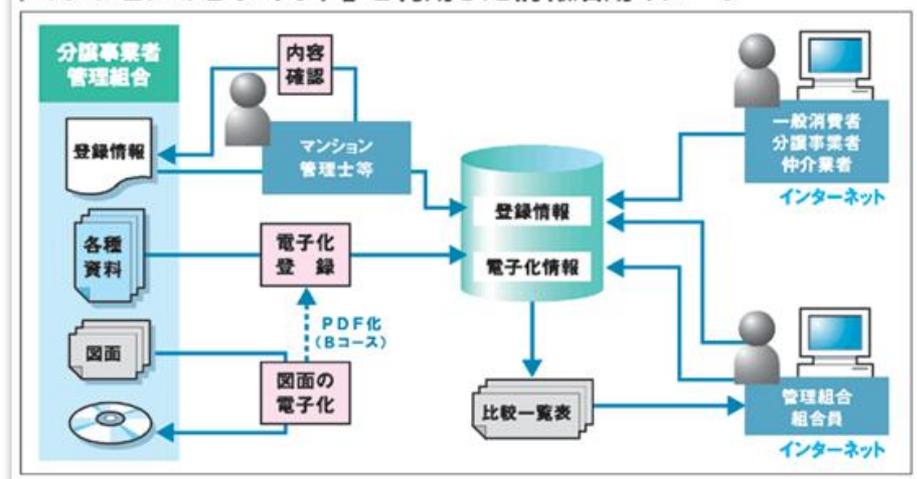
将来の大規模修繕工事に備え、文書・図面などの図書の電子化及び蓄積に特に重点を置きたい管理組合向け

※最近は図書の電子化及び蓄積に重点を置き、初年度登録料も比較的安価なBコースの登録が増えている

4 登録件数

全国394件 東京都82件（26年5月現在）

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



3 区市の取組

- 各区市の取組状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
- 豊島区マンション管理推進条例・・・・・・・・・・・・・・・・18
- 京都市高経年マンション実態調査・・・・・・・・・・・・19

各区市の取組状況

各区市の取組状況の一覧

事業主体	実態調査最新実施年度	セミナー※1	相談※2	アドバイザー※3	修繕等に係る助成制度※4
千代田区	H25	○	○	○	○
中央区	H24	○	○	○	○
港区	H22	○	○	○	○
新宿区	H20	○	○	○	○
文京区	H13	○	○	○	○
台東区	H16	○	○	○	○
墨田区	H19	○	○	○	○
江東区	H20	○	○	○	○
品川区	H23	○	○	○	○
目黒区	H20				
大田区	H15	○	○		
世田谷区	H14	○	○		○
渋谷区					
中野区		○		○	
杉並区		○	○		○
豊島区	H22	○	○	○	○
北区	H22	○	○		○
荒川区	H21	○		○	○
板橋区	H21	○	○		○
練馬区	H23	○	○		
足立区	H12	○	○	○	○
葛飾区	H11	○	○	○	
江戸川区	H21				

事業主体	実態調査最新実施年度	セミナー	相談	アドバイザー	修繕等に係る助成制度
八王子市	H25	○	○		
立川市	H20				
武蔵野市	H24	○	○	○	
三鷹市	H15	○	○		
青梅市					
府中市	H21				
昭島市					
調布市	H15	○	○		
町田市	H22	○	○		
小金井市	H22				
小平市	H22				
日野市		○	○		
東村山市					
国分寺市	H14		○		
国立市			○		
福生市					
狛江市	H15	○	○		
東大和市	H13				
清瀬市					
東久留米市					
武蔵村山市					
多摩市	H13	○	○	○	
稲城市					○
羽村市					
あきる野市					
西東京市					

※1 平成24年度か25年度にセミナーを実施している場合に○としている。

※2 特定の日に専門家に対応する相談を実施している場合に○としている。

※3 管理アドバイザーの直接派遣又は派遣費用を助成する場合に○としている。

※4 修繕等に係る助成制度がある場合に○としている。

(資料)平成25年度各区市マンション関連事業調査(H25.8)/東京都都市整備局

豊島区マンション管理推進条例

豊島区マンション管理推進条例（2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行）

全国で初めて管理状況などの届け出を義務化した条例を制定

○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・合意形成の難しさ
- ・管理への関心の低さ
- ・不明確な管理責任
- ・管理に関する情報不足



このままでは
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化
- ⇒居住者間等及び地域とのコミュニティ形成の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿等の作成及び保管
- ・連絡先の明確化
- ・法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化
- 届出をしないマンション等に対しては、指導・勧告の上、マンション名を公表する罰則を規定

京都市高経年マンション実態調査

京都市高経年マンション実態調査(平成2012(平成24)年3月公表)

1 調査概要

市内の高経年マンションの実態調査を行い、ポイントに沿って各マンションを分類

2 調査対象

平成2年以前に建築された京都市内の分譲マンション

3 調査期間

2011(平成23)年12月1日
～2012(平成24)年3月15日

4 調査方法

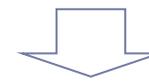
調査票による調査及び現地調査

5 調査対象数、回収率等

	調査票による調査	現地調査
対象数	663	663
回収総数、 現地調査数	302	658
回収率、 現地調査実施率	45.6%	99.2%

5 調査結果を基にした要支援マンションの把握

市内663マンション



管理組合の有無、管理規約の有無、総会・理事会の開催状況等、管理運営のポイント及び建物劣化の状況により分類

グループ名	分類の概要	マンション数
第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション	45マンション
第2グループ	建物に深刻な劣化は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション	234マンション
第3グループ (要支援マンション)	京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目(※)のいずれかに該当するマンション、または建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション	34マンション
第4グループ (要支援マンション)	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション	13マンション
分類できず	建物劣化については、現地調査による劣化箇所が0又は1であり支援の必要性が認められない。管理状況については、アンケート回答なしのため分類不能	337マンション

※京都市住宅マスタープランに定義される要支援マンションの4項目

①管理規約が無い ②総会又は理事会が開かれていない③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない④大規模修繕工事を実施していない



要支援マンションとして位置付けたマンションには、毎年ヒアリングを実施し、専門家派遣を打診している