

荒川区マンション管理適正化推進計画（概要）

◆ はじめに

1. 背景と目的

- ◇ 我が国のマンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都市部を中心に重要な居住形態として定着してきました。
- ◇ 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、区分所有者間で共同生活に対する意識や価値観、利用形態、経済状況等が異なり、管理に係る意思決定や合意形成が難しく、また、建物構造上、工事や修繕について高度な専門知識を要するなど、建物を維持管理していく上で多くの課題を有しています。
- ◇ このような背景から、国では、「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）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号）」について、令和 2（2020）年 6 月に一部を改正し、管理組合への助言・指導及び勧告、地方公共団体による計画の策定、管理計画の認定制度が新たに設けられました。
- ◇ また、都は「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、令和 2 年 4 月から管理組合による管理状況の届出制度を開始しました。
- ◇ 区では、区内のマンションの現状と課題を踏まえ、コンサルタント派遣や分譲マンションセミナーの開催等のこれまでの取組に加え、改正法に基づく「荒川区マンション管理適正化推進計画」を策定し、マンションの管理適正化に向けた取組をさらに推進していきます。

2. 計画の位置付け

住宅分野に関する区の基本計画である「荒川区住宅マスタープラン」（平成 31(2019)年度から令和 10(2028)年度）を上位計画とし、「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。）に基づいて定められた「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」に基づく計画です。

3. 対象とするマンション

計画の対象となるマンションは、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（いわゆる分譲マンション）とします。

4. SDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs を構成する 17 の目標のうち、「目標 11：住み続けられるまちづくりを」、「目標 17：パートナーシップで目標を達成しよう」を主な目標として取り組んでいきます。

◆ 区内マンションの管理に関する課題

区では令和4年度に「荒川区マンション実態調査」を実施しました。その調査結果及び、登記情報、国勢調査や住宅・土地統計調査などのデータから、現在、区内のマンションは次の課題を抱えていると考えられます。

(1) 建物管理に関する課題

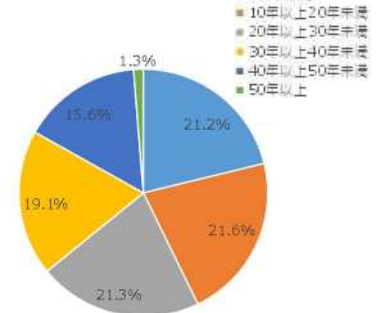
- A) 高経年マンションの管理不全化
- B) 旧耐震基準のマンションにおける安全性の確保
- C) マンション管理の状況に応じた取組

【現状】

区内の区分所有建物の築年数は「20年以上」の割合が50%を超えています。修繕積立金の額が「不足している」と3割弱が実態調査に回答しているほか、耐震診断未実施の理由を「費用」と回答しているマンションもあります。

マンション個々が抱えている問題を解消するため、適正な維持修繕の重要性や、支援制度について周知・啓発が必要な状況にあります。

区分所有建物の築年数



資料：登記情報データを用い集計（令和4年7月時点）

(2) 管理組合・区分所有者に関する課題

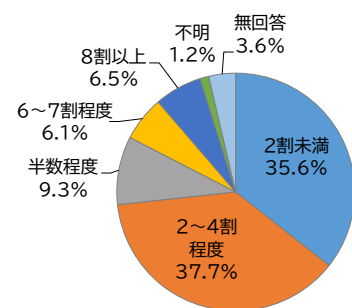
- A) 管理組合の形態・運営の不備
- B) 管理組合活動の停滞
- C) 長期修繕計画の不備
- D) 役員のなり手不足・役員の知識不足
- E) マンション居住及びマンション管理に対する意識

【現状】

総会出席率が悪い、管理組合の役員の担い手が不足しているなど、マンション管理の主体となる管理組合の弱体化が懸念されます。建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」の進行もこれらに影響を及ぼしています。

マンション管理に対する意識醸成が必要な状況にあります。

総会に出席する区分所有者の割合



資料：令和4年度荒川区マンション実態調査

65歳以上の高齢者のみの住戸の割合×築年



資料：令和4年度荒川区マンション実態調査

(3) 地域コミュニティに関する課題

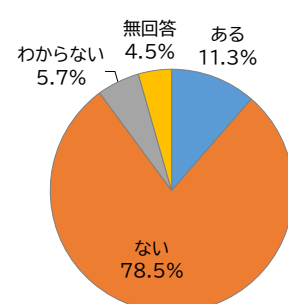
- A) コミュニケーションの不足
- B) マンションにおける防災・防犯対策の必要性
- C) 管理組合と行政との連携

【現状】

自主防災組織がない、防災・防犯への取組を特に行っていないマンションが多くみられます。

普段から、マンションと行政、マンションと地域の連携が必要な状況にあります。

自主防災組織の設置状況



資料：令和4年度荒川区マンション実態調査

◆ 荒川区マンション管理適正化推進計画

1. マンションの管理の適正化に関する目標（マンション管理適正化法第3条の2第2項第1号）

マンションの管理の適正化の推進を図るための施策（マンション管理適正化法第3条の2第2項第3号）

マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及（マンション管理適正化法第3条の2第2項第5号）

マンションの課題に対処するため、区におけるこれまでのマンション管理支援の取組を基本としつつ、国の基本方針やマンション管理適正化法の改正の趣旨等をふまえ、以下に3つの、マンションの管理の適正化に関する目標を定めます。また、目標に基づく、マンション管理適正化に向けた具体的施策は次のとおりです。

目標	指標	具体的施策
目標Ⅰ	良質なマンションの維持・修繕の促進	
	長期修繕計画を作成している管理組合の割合（アンケートで「作成している」と回答）	
	令和4年度(実績値)	80.2%
	令和10年度(目標値)	100%
	マンションの耐震化に関する補助〔3〕 マンション建替え等に伴う助成（都市居住再生促進事業）〔3〕 長期修繕計画作成に関する支援制度〔3〕 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化〔5〕 住宅ストックの高水準化の普及・啓発〔5〕	
目標Ⅱ	自主的かつ適正な管理組合の運営の促進	
	アドバイザー派遣の利用数（管理組合数）	
	令和4年度(実績値)	4件/年
	令和10年度(目標値)	10件/年
	管理計画認定制度により認定を受けたマンションの数	
	令和4年度(実績値)	0件
	令和10年度(目標値)	20件
	管理計画認定制度の適切な運用〔3〕〔4〕 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施〔3〕〔4〕 修繕が適正に行われていないマンションに対する措置〔3〕 分譲マンションセミナーの開催〔4〕〔5〕 マンション管理相談事業の実施〔5〕 マンション管理に関する冊子等の配布〔5〕 東京都の各種アドバイザー制度の活用〔5〕 マンション管理士制度の一層の普及促進〔5〕 マンション購入者の管理意識の醸成〔5〕 予備認定制度の普及・啓発〔5〕	
目標Ⅲ	安全・安心・快適な住生活を支える良質なコミュニティの形成	
	災害対策を実施している管理組合の割合（アンケートで「何かしらの取組を行っている」と回答）	
	令和4年度(実績値)	59.5%
	令和10年度(目標値)	70%
	マンションにおけるコミュニティ形成の促進〔3〕 地域コミュニティ形成の促進〔3〕 マンション管理組合同士の情報共有の場の設置〔3〕 防災や防犯対策に関する情報提供・支援〔5〕 マンション防災マニュアル作成の支援〔5〕	

※具体的施策欄の〔番号〕は「マンション管理適正化法第3条の2第2項」の号を示す。

2. 荒川区マンション管理適正化指針等（マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号）

（1）荒川区マンション管理適正化指針

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、その基本的な考え方を示すとともに、区がマンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び同法第5条の4に基づく管理計画を認定する際の基準を示します。

（2）助言・指導・勧告を行う場合の判断基準

マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安は、以下の事項が遵守されていない場合とします。なお、個別の事案に応じて以下の事項以外についても、荒川区マンション管理適正化指針に即して、必要な助言及び指導を行うことがあります（下線は区独自基準を示す。）。

① 管理組合の運営	(ア) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (イ) 集会（総会）を年に一回以上開催すること
② 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
③ 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
④ 長期修繕計画の作成及び見直し等	(ア) 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと (イ) 長期修繕計画を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと (ウ) <u>長期修繕計画に基づき、適切に大規模修繕工事が実施されていること</u>

(3) 管理計画認定基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定の基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします（下線は区独自基準を示す。）。

① 管理組合の運営	(ア) 管理者等が定められていること (イ) 監事が選任されていること (ウ) 集会（総会）が年一回以上開催されていること
② 管理規約	(ア) 管理規約が作成されていること (イ) マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること (ウ) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
③ 管理組合の経理	(ア) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (イ) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (ウ) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内であること
④ 長期修繕計画の作成及び見直し等	(ア) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていること (イ) 長期修繕計画の作成又は見直しが七年以内に行われていること (ウ) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること (エ) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (オ) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (カ) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
⑤ その他	(ア) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること (イ) 荒川区マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること (ウ) マンション管理条例の要届出マンションに該当するマンションは、 <u>管理状況の届出が行われていること</u>

3. マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置（マンション管理適正化法第3条の2第2項第2号）

マンション管理の適正化に向けては、まず管理状況の実態の把握が重要となります。特に管理水準の低いマンションの把握は必要不可欠であり、今後、効果的な方法を検討していきます。

- (1) 継続調査による実態把握
- (2) 管理状況届出制度の確実な運用
- (3) 特定建築物の定期報告制度を活用した管理状況の把握

4. 計画期間（マンション管理適正化法第3条の2第2項第6号）

計画期間は、「荒川区住宅マスタープラン」の終了年度と合わせ、**令和5（2023）年度から令和10（2028）年度**までの6年間とします。

なお、計画の達成状況の評価や社会経済状況の変化、関連する計画との整合性等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

5. その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項（マンション管理適正化法第3条の2第2項第7号）

(1) 関係団体等との連携

マンションの管理の適正化を推進するためには、管理組合が必要とする多様な情報の提供や、法律や技術面での支援等が不可欠であることから、国、都、区、専門家団体、関係団体等が相互に連携を図り、管理組合等への相談対応やマンションの管理状況の把握、セミナー等を通じた適切な情報発信などに協働して取り組みます。

(2) マンション管理に関わる者の役割と責務

管理組合・区分所有者等、荒川区、マンション管理士・マンション管理業者その他の関係者は、それぞれの役割を認識するとともに、効果的にマンションの管理の適正化及びその推進を図るため、マンション管理適正化法、国のマンション管理適正化基本方針を基本としながら、相互に連携して取組を進めます。

