

# 荒川区マンション管理適正化推進計画

－令和5年11月～令和10年度末－



令和5年10月

荒川区

# 目次

はじめに .....	1
1 計画の背景と目的 .....	1
2 計画の位置付け .....	3
3 対象とするマンション .....	4
4 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係 .....	5
第1章 区内マンションの管理に関する課題 .....	6
1 建物管理に関する課題 .....	6
2 管理組合・区分所有者に関する課題 .....	7
3 地域コミュニティに関する課題 .....	9
第2章 荒川区マンション管理適正化推進計画 .....	11
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〕 .....	11
2 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〕 .....	14
3 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〕 .....	17
4 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 〔マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号〕 .....	22
5 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〕 .....	30
6 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〕 .....	31
7 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〕 .....	32
第3章 計画を進めるために .....	35
資料編 .....	36
1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄） .....	37
2 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【概要】 .....	42
3 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 .....	43
4 分譲マンション実態調査報告書 .....	48
5 荒川区の住生活に関する現状 （住民基本台帳、国勢調査、住宅・土地統計調査等から） .....	70
6 区内マンションの現状（登記情報データから） .....	76

## コラム

マンション管理適正化計画とは……………	2
マンションとは……………	4
荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例……………	19
荒川区市街地整備指導要綱……………	19
マンション建替えの方法……………	20
「マンション防災マニュアル」の構成と主な記載内容……………	21
マンションの「第三者管理方式」……………	26

# はじめに

## 1 計画の背景と目的

我が国のマンションは、昭和 37（1962）年に「建物の区分所有等に関する法律」（以下「区分所有法」という。）が制定されて以降、土地利用の高度化の進展に伴い、主に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。

全国に分譲マンションストック数は、令和 3（2021）年末時点で約 685.9 万戸<sup>※1</sup>、これに令和 2（2020）年国勢調査による 1 世帯当たり平均人員 2.21 を乗じると約 1,516 万人となり、国民の 1 割超が居住している推計となります。

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の難しさを有しています。

このような背景から、マンションの維持管理の適正化や維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組を強化するため、「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、その一部を改正する法律（令和 2 年法律第 62 号。以下「改正法」という。）が公布され、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、良質なマンションストックの形成を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため「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。以下「マンション管理条例」という。）」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。

区ではこれまで、マンション管理士等の専門家による助言を行うコンサルタント派遣、分譲マンションの管理運営について理解を深め、管理組合の交流・情報交換の場を提供する「荒川区分譲マンションセミナー」の開催等、マンションにお住まいの方への様々な支援も実施してきました。また、マンション管理条例に基づく、管理状況の届出が確実に運用されるよう管理組合に働きかけてきました。

このたび、区では、改正法に基づき、「荒川区マンション管理適正化推進計画」（以下「本計画」という。）を策定し、今後の区としての施策等を定め、マンションの管理適正化に向けた取組を推進していきます。

※1 出典：国土交通省「分譲マンションストック数」（2022 年 6 月 28 日更新）。ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計しています。

## マンション管理適正化計画とは

マンション管理適正化推進計画とは、マンションの管理の適正化の推進を図るために、国が策定した「マンションの管理の適正化の推進を図る基本的な方針」に基づき、地方公共団体が作成する推進計画のことです。地方公共団体は国のマンション管理適正化指針に加えて、都道府県等の地域性を踏まえた独自の指針を定めることも可能です。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、マンション管理適正化推進計画において、次の事項を定めることとしています。

### 【マンション管理適正化推進計画に定める事項】

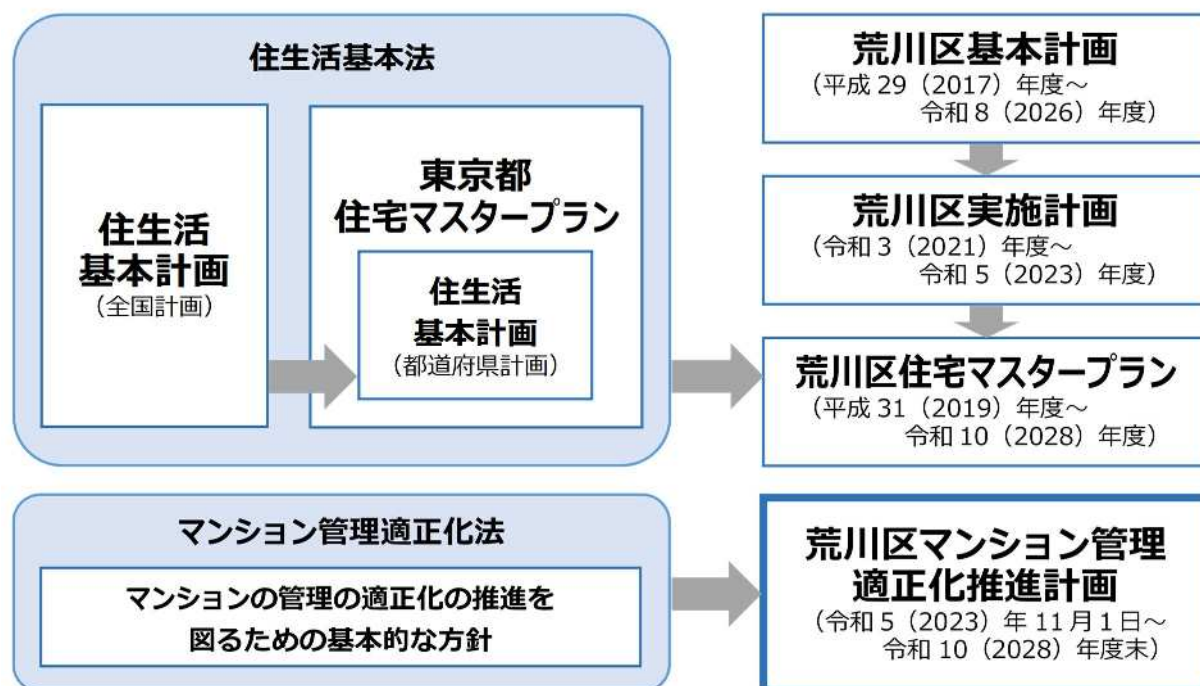
- 一 マンションの管理の適正化に関する目標〔第1号〕
- 二 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置〔第2号〕
- 三 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策〔第3号〕
- 四 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針〔第4号〕
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及〔第5号〕
- 六 計画期間〔第6号〕
- 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項〔第7号〕

〔 〕内は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律 第3条の2第2項に規定されている記載事項を示す。以降も同様。

## 2 計画の位置付け

本計画は、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」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」（以下「基本方針」という。）に基づき、区のマンションの管理の適正化の推進を図るための計画です。

【図表-1】 計画の位置付け



### 3 対象とするマンション

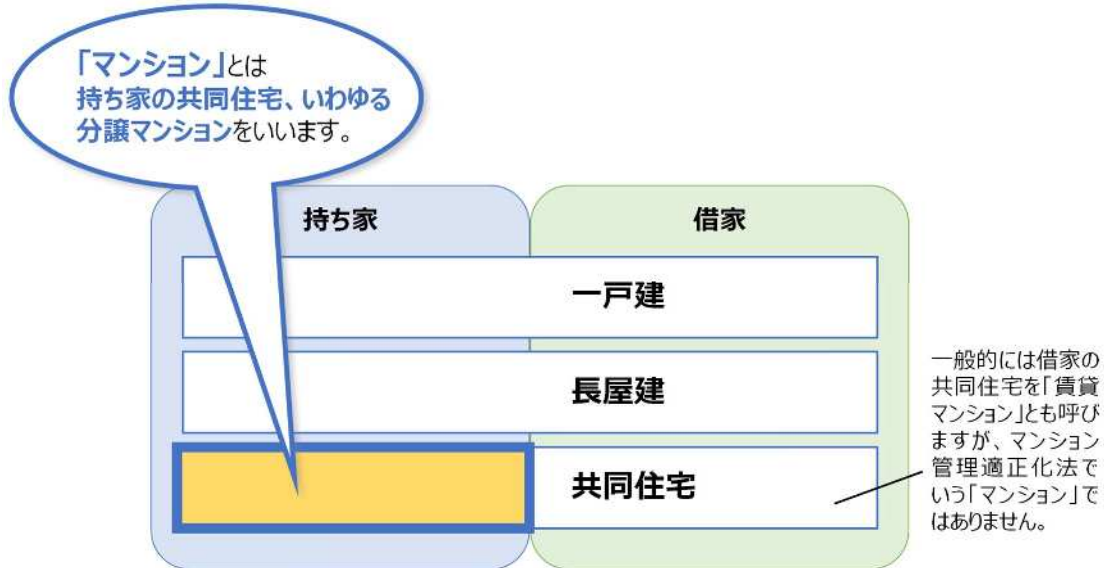
計画の対象となるマンションは、マンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションとします。

#### マンション<sup>※2</sup>とは

マンション管理適正化法第2条第1号

- イ 2以上の区分所有者<sup>※3</sup>（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。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分<sup>※4</sup>（区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設
- ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

2以上の区分所有者がいる建物で、居住用の専有部分があるもの



- ※2 建築基準法には「マンション」の定義はなく、「マンション」は概ね「共同住宅」という用途に位置づけられます。
- ※3 一棟の建物が、構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる場合において、その各部分の所有権（区分所有権）を有する者を区分所有者といいます。
- ※4 一棟の建物が、構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所又は倉庫その他建物としての用途に供することができる場合において、その区分所有権の目的となる各部分を専有部分といいます。

## 4 本計画とSDGs（持続可能な開発目標）との関係

「SDGs」（Sustainable Development Goals の略：持続可能な開発目標）とは、平成 27（2015）年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に掲げられた、持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

令和 12（2030）年を達成年限とし、17 のゴールと 169 のターゲットから構成され、地球上の「誰一人取り残さない（leave no one behind）」ことを誓っています。

【図表-2】 SDGs の 17 の目標



本計画においては、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、計画を推進することによりこれらの目標達成に向けて取り組んでいきます。

【図表-3】 本計画における SDGs の取組





# 第1章 区内マンションの管理に関する課題

マンションの適正管理に向けた施策の基礎資料とすることを目的とし、令和4年度に区内マンションの実態調査を行いました。ここでは、調査結果から見える課題を主な調査結果とともに整理します。

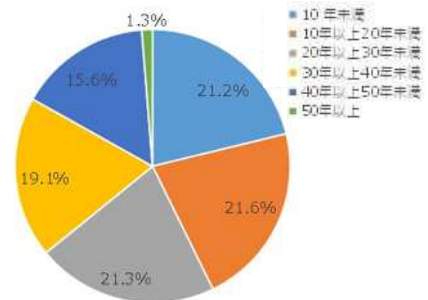
なお、令和4年度マンション実態調査報告書を資料4（48ページから）に掲載しています。

## 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

高経年化に伴う建物の劣化に対し、資金不足等が原因で適正な維持・修繕がなされないことにより、老朽化が進行したまま放置され、マンションの管理不全化につながる恐れがあることから、適正な維持修繕の重要性について周知・啓発する必要があります。

【図表-4】 区分所有建物の築年数

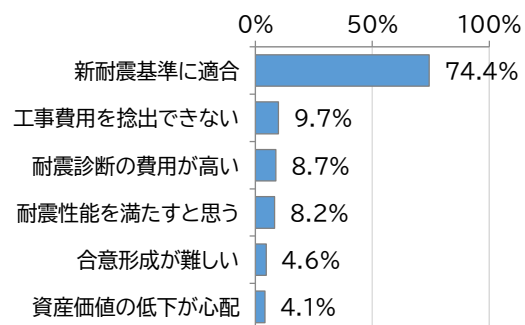


資料：登記情報データを用い集計（令和4年7月時点）

### B) 旧耐震基準のマンションにおける安全性の確保

耐震性が確保されていないマンションが地震による被害を受けた場合、損傷や倒壊の危険性が高く、再建には多大な労力、費用、時間を要します。また、近隣住民等の生命・身体に影響を及ぼすことも考えられることから、管理組合が耐震診断及び耐震化への検討を始めるきっかけとなるよう支援制度を周知・啓発する必要があります。

【図表-5】 耐震診断を実施していない理由



（総数＝「耐震診断未実施」のマンション195件／複数回答・上位6項目）

### C) マンション管理の状況に応じた取組

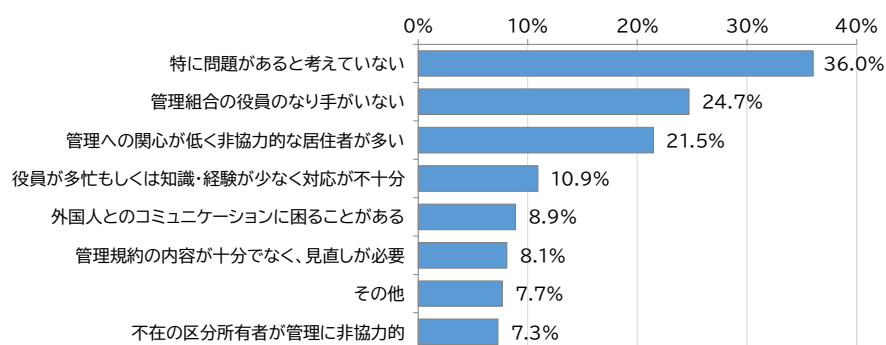
マンション管理の状況は、マンション個々で様々です。そのため、適正な維持・修繕がなされていない建物については、抱えている問題を解消するための取組を、適正に維持・修繕がなされている建物については、老朽化を未然に防ぐための取組を実施する等、管理の状況に応じた取組が求められます。

## 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

マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が中心となって行いますが、管理規約を定めていないマンションや管理者を選任していないマンションが一部存在します。また、管理組合のない自主管理マンションでは、マンション管理に関する情報やノウハウが不足している傾向がみられます。このため、管理組合運営や自主管理の適正化を図る必要があります。

【図表-6】 マンションの管理運営上の問題点

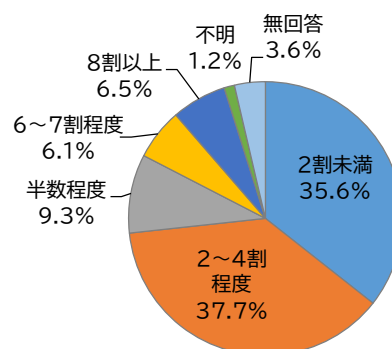


(総数=247件/複数回答・上位8項目)

### B) 管理組合活動の停滞

築年数によらず「総会の出席率が悪い」など、管理組合の活動の停滞がみられるほか、一部には、「管理組合がない」、「管理費を徴収していない」など、管理組合が機能しておらず、管理が不適切な状態にあるものもみられます。また、区分所有者の高齢化や非居住戸数の増加などを背景に、管理組合理事の選任困難性、組合活動に無関心な区分所有者の増加など、将来の活動に不安を抱えている管理組合も多くみられます。このため、今後、組合活動の停滞に繋がり、管理運営に係る問題が深刻化する恐れがあります。

【図表-7】 総会に出席する区分所有者の割合



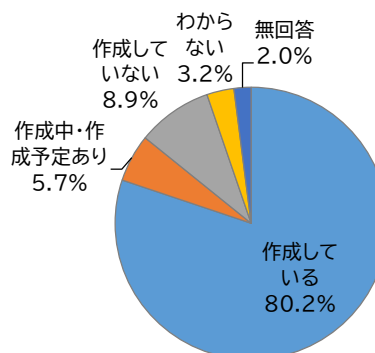
【図表-8】 65歳以上の高齢者のみの住戸の分布×築年数



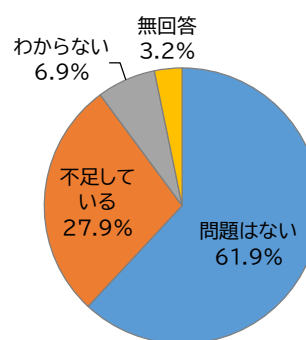
### C) 長期修繕計画の不備

長期修繕計画を作成していない又は見直しを行っていないマンションが、特に高経年かつ小規模なマンションの一部にみられます。適切な長期修繕計画が作成されていない状況では、修繕積立金の計画的な積立てや、適時適切な修繕工事が実施できず、建物や設備の老朽化による居住環境の低下等を招くことが危惧されます。このため、適切な長期修繕計画の作成を促していく必要があります。

【図表-9】 長期修繕計画の作成状況



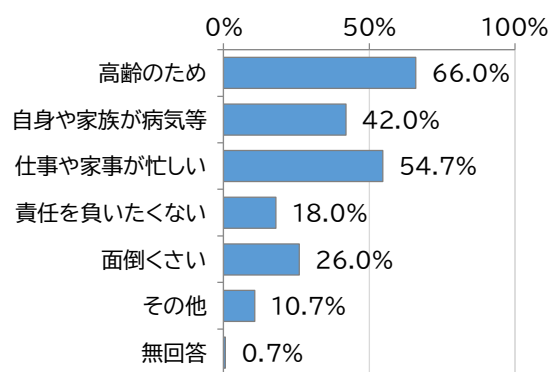
【図表-10】 修繕積立金の額の状況



### D) 役員のなり手不足・役員の知識不足

役員の任期を1年としているマンションが過半数を占める一方で、役員任期のないマンションもあります。建物の老朽化と居住者の高齢化が進行する中、役員のなり手不足や知識不足が懸念されており、マンション管理の主体となる管理組合の弱体化を防ぐ必要があります。

【図表-11】 役員を辞退する理由



(総数=247件/複数回答)

### E) マンション居住及びマンション管理に対する意識

マンション購入者の多くは、分譲価格や間取り、設備等については関心が高いですが、入居後自らが区分所有者として管理組合の構成員になり、管理規約の遵守や共用部分の管理運営の内容を理解する、といった意識が希薄である方もみられます。また、管理組合活動に無関心な組合員の増加も懸念されます。このため、マンション居住に関する基本的な知識(専有部分と共用部分等)の普及啓発や、マンション管理に対する意識の醸成を図る必要があります。

### 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

マンションの円滑な管理には、区分所有者・入居者間の良好なコミュニティ形成が必要ですが、コミュニティ形成のための活動を行っていないマンションが多く見られることから、マンション内のコミュニケーションを促す取組が求められています。また、マンション単位での町会加入が多いものの、個人に任されているマンションも一定数あり、マンションと地域とのつながりが弱い事例も見られます。災害時等における地域との的確な連携のため、普段からの関係づくりが重要となります。

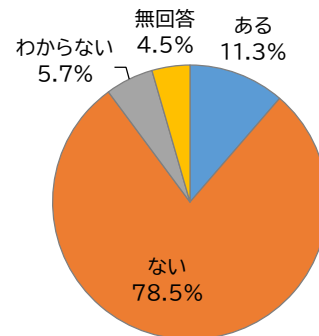
【図表-12】 コミュニティ形成のための活動



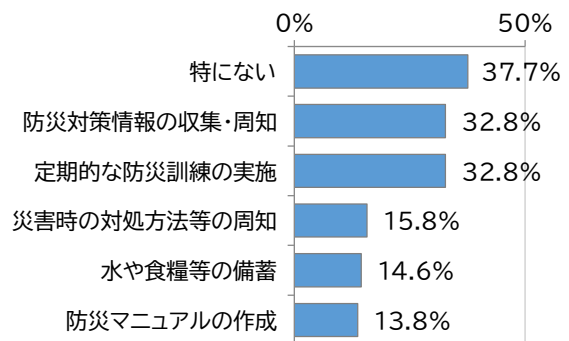
#### B) マンションにおける防災・防犯対策の必要性

自主防災組織がない、防災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。マンションにおける安全・安心な居住環境を形成するためには、マンション自身の防災力の向上に向けた取組が重要であり、防災対策の実施の促進や、マンションにおける防災・減災に向けた知識の普及、防災意識の啓発が求められます。特に、災害時の迅速な避難や、復旧・復興に向けた的確な対応を行うためには、平時から高い防災意識を持ち、場合によっては、周辺地域との連携も必要となります。また、居住者の高齢化が進むことで防災力の低下だけでなく防犯面での強化も求められます。

【図表-13】 自主防災組織の設置状況



【図表-14】 防災への取組状況



### **C) 管理組合と行政との連携**

アンケート調査において、管理組合ポストがない等により調査票が不達となった件数が一定数ありました。これらのマンションは、区からの情報や施策が届きにくい状況にあると考えられ、特に、管理不全の兆候があった場合でも支援につなげることが難しくなります。まずは、行政からの情報が、区内の全ての管理組合に確実に届く状況を整備していく必要があります。

## 第2章 荒川区マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化推進計画とは、マンションの管理の適正化の推進を図るために、国が策定した「マンションの管理の適正化の推進を図る基本的な方針」に基づき、地方公共団体が作成する推進計画のことです。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、マンション管理適正化推進計画において、次の事項を定めることとしています。

### 【マンション管理適正化推進計画に定める事項】

- 一 マンションの管理の適正化に関する目標〔第1号〕
- 二 マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置〔第2号〕
- 三 マンションの管理の適正化の推進を図るための施策〔第3号〕
- 四 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〔第4号〕
- 五 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〔第5号〕
- 六 計画期間〔第6号〕
- 七 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〔第7号〕

この第2章では、第1章で明らかになった課題を踏まえ、マンションの管理の適正化を推進するために必要な事項を「荒川区マンション管理適正化推進計画」として定めます。

本計画では、まず、マンション管理の適正化に関する目標を示します〔第1号〕。そして、その目標を達成するために必要な事項として、管理の適正化の推進を図るための施策〔第3号〕や啓発及び知識の普及〔第5号〕について具体的に示すとともに、管理適正化指針、区が指導・助言・勧告を行う場合の判断基準及び管理計画認定基準を示し〔第4号〕、管理組合による管理の適正化を推進します。また、これらの具体的な施策等の検討や検証のため、継続的な管理状況の把握〔第2号〕について示すとともに、本計画の計画期間〔第6号〕や実施体制などその他必要な事項〔第7号〕についても示しています。

### 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】

マンションの高経年化、区分所有者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、適切な維持管理が困難なマンションの発生が懸念されています。このような状況に対処するため、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、次に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。

## (1) マンション管理適正化の目標

<b>目標Ⅰ 良質なマンションの維持・修繕の促進</b>
<p>区分所有者等による良質なマンションの維持・修繕の促進のため、建物管理の状況に応じて、管理組合等へ補助制度を周知し、活用を促すとともに、適切な長期修繕工事実施の支援など、マンションの質の向上に向けた取組を実施します。</p> <p>また、新たに建設されるマンションの質の向上や付加価値の創出に係る制度の普及・啓発を行い、予防的な取組を進めます。</p>
<b>目標Ⅱ 自主的かつ適正な管理組合の運営の促進</b>
<p>マンションの管理不全を防ぐためには、区分所有者等により自主的かつ適正に運営された管理組合の存在が重要であることから、管理組合の運営状況に応じて、管理計画認定制度の運用や、法に基づく助言・指導等の実施、管理組合を通じた区分所有者に対する管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に取り組みます。</p> <p>その他、セミナーの開催等を通じた管理組合の運営に関する情報提供・啓発や、専門家による支援体制の充実に取り組むとともに、東京都や関係団体と連携した適切な管理組合運営の促進等に取り組みます。</p>
<b>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</b>
<p>マンションを含む地域の安全・安心・快適な住生活を確保するためには、区分所有者・地域住民・行政や関係団体との連携が不可欠であり、これらの有機的な結合には良質なコミュニティが必要となります。このような状況を踏まえ、コミュニティ形成・マンションの防災力の向上に取り組みます。</p>

## (2) 数値目標

本計画の目標に基づき施策を実施し、数値目標を次のとおり設定します。

目標	指標	令和4年度 (実績値)	令和10年度 (目標値)
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※1	80.2%	100%
自主的かつ適正な管理組合の運営の促進	コンサルタント派遣の利用数（管理組合数）	4件/年	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	0件	20件
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※2	59.5%	70%

※1 アンケート63 ページ④A「長期修繕計画の作成」で作成していると回答する管理組合の割合

※2 アンケート66 ページ⑤B「防災への取組み」で何かしらの取組を行っている管理組合の割合

### (3) 目標と具体的施策との対応関係

ここでは、12 ページで定めた目標に基づき、マンション管理適正化に向けた具体的施策について紹介します。なお、下表の具体的施策欄の〔番号〕は「マンション管理適正化法第3条の2第2項」の号を示します。

目標	具体的施策
目標Ⅰ	良質なマンションの維持・修繕の促進
	マンションの耐震化に関する補助〔3〕 ..... 14 第① 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〕 ..... 14 第② 長期修繕計画作成に関する支援制度〔3〕 ..... 16 第⑥ 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化〔5〕 ..... 18 第⑥ 住宅ストックの高水準化の普及・啓発〔5〕 ..... 18 第⑧
目標Ⅱ	自主的かつ適正な管理組合の運営の促進
	管理計画認定制度の適切な運用〔3〕〔4〕 ..... 15 第③ 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施〔3〕〔4〕 ..... 15 第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〕 ..... 15 第⑤ 分譲マンションセミナーの開催〔4〕〔5〕 ..... 17 第① マンション管理相談事業の実施〔5〕 ..... 17 第② マンション管理に関する冊子等の配布〔5〕 ..... 17 第③ 東京都の各種アドバイザー制度の活用〔5〕 ..... 17 第④ マンション管理士制度の一層の普及促進〔5〕 ..... 18 第⑤ マンション購入者の管理意識の醸成〔5〕 ..... 18 第⑦ 予備認定制度の普及・啓発〔5〕 ..... 19 第⑨
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
	マンションにおけるコミュニティ形成の促進〔3〕 ..... 16 第⑦ 地域コミュニティ形成の促進〔3〕 ..... 16 第⑧ マンション管理組合同士の情報共有の場の設置〔3〕 ..... 16 第⑨ 防災や防犯対策に関する情報提供・支援〔5〕 ..... 21 第⑩ マンション防災マニュアル作成の支援〔5〕 ..... 21 第⑪



## 2 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〕

マンションの適正な維持・修繕を推進するためには、マンションの質の向上を支援するための取組が求められることから、工事等への財政的な支援を行うほか、マンション管理適正化法の改正を受け、今後新たに管理者等への助言、指導及び勧告やマンション管理計画の認定制度の運用等の取組を進めるとともに、管理組合による自律的な管理を促進するための新たな支援制度を検討するなど、管理適正化を一層推進していきます。

また、マンションの管理は管理組合が主体となって行うものであり、円滑な管理を行うためには、区分所有者等や居住者間の良好なコミュニティ形成が必要になることから、これらに対する取組の検討を進めていきます。

#### ① マンションの耐震化に関する補助【継続】

区では、耐震性が不足するマンションを適切に改修し、居住の安全性を確保できるよう、マンションの耐震に関する診断費や改修費等の補助や相談等の支援を行っています。

【図表-15】 荒川区マンション耐震関係助成制度の概要

事業の種類	補助率	補助限度額	備考
耐震診断	3分の2	400万円	延べ面積に応じた限度額あり
耐震補強設計	3分の2	100万円	
耐震補強工事	3分の2	1,000万円	

(令和5年1月1日時点)

#### ② マンション建替え等に伴う助成（都市居住再生促進事業）【継続】

防災性の向上や良質な住宅供給等を進めるため、2人以上の敷地の共同化により共同住宅を建設する方又は老朽マンションを建替えようとする方への補助や、耐震性を確保するための改修等に対する補助を行っています。

【図表-16】 荒川区マンション建替え等に伴う助成制度の概要

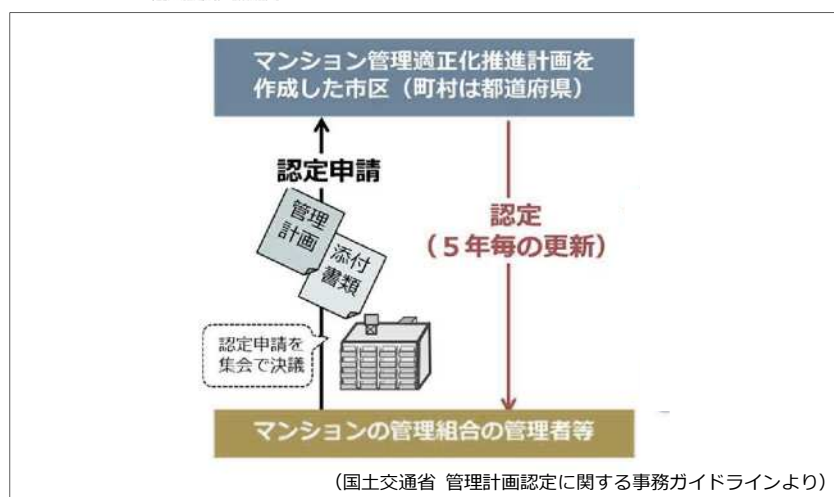
タイプ別	補助金合計額	主な要件
マンション建替タイプ	100万円/戸	従前の区分所有者が10人以上、周辺市街地の整備に寄与すること、耐震診断の結果倒壊の危険性があると判断された共同住宅の建替え等
既存ストック再生タイプ	100万円/戸	10戸以上又は10名以上の区分所有者が存する分譲マンションで、耐震性を有する又は併せて耐震改修を実施する共同住宅での改修等

(令和5年1月1日時点)

### ③ 管理計画認定制度の適切な運用【新規】

管理計画認定制度の活用によって、管理組合によるマンション管理の適正化に向けた自主的な取組が推進されるほか、市場で高く評価されるなどの効果が期待されることから、本制度を実施し、積極的な周知に取り組みます。なお、区の実施基準は、28ページ「(3) 管理計画認定基準」によります。

【図表-17】 管理計画認定の流れ（イメージ）



### ④ 管理適正化のための助言・指導・勧告の実施【新規】

マンション管理適正化法において、管理組合には自ら適正なマンションの管理を行う努力義務が課されていますが、十分な管理が行われていない場合には、将来的に居住者の居住環境の悪化だけでなく、周辺環境の悪化を引き起こす恐れがあります。

これについて、マンション管理適正化法の改正により、必要に応じて、地方公共団体が管理組合に対して、マンション管理の適正化のための助言及び指導を行い、管理組合の管理・運営が著しく不適切であることを把握した際は勧告を行うことができるようになりました（マンション管理適正法第5条の2）。

これを受け、区では実施する際の判断基準を定め、必要に応じた助言・指導等を行っていきます（判断基準については27ページ「(2) 助言・指導・勧告を行う場合の判断基準」参照）。また、助言・指導・勧告の実施にあたっては、専門家・関係機関等との連携も検討します。

### ⑤ 修繕が適正に行われていないマンションに対する措置【検討】

④の助言等を繰り返し行っても、なおマンションの管理の適正化が図られないことも考えられます。修繕等が適切に行われなかった結果、老朽化したマンションが、そのまま放置され著しく保安上危険となった場合などには、建築基準法に基づき、改善の命令等の措置を講じることも検討していきます。

## ⑥ 長期修繕計画作成に関する支援制度【検討】

管理組合による自律的で適切な管理を促進させるため、長期修繕計画作成に必要な取組に対する支援など、今後新たな支援制度を検討し、管理計画認定制度の普及にも効果的につなげていきます。

## ⑦ マンションにおけるコミュニティ形成の促進【検討】

マンションにおける区分所有者等や居住者間での良好なコミュニティ形成を図り、災害等における緊急時の相互の協力関係を向上させる観点から、管理組合による高齢者・障がい者・子育て世帯への日常的な見守りや声かけ、コミュニケーション機会の創出等の促進策を検討します。区では現在、町会・自治会の協力のもと、高齢者・障がい者の見守り活動等を行っているほか、町会・自治会に対して活動の助成等を行うなど、地域活動への支援を進めています。また、区と地域で高齢者の見守りを行う「高齢者みまもりネットワーク事業」などの地域で支え合う活動も行っています。こうした既存の活動とも緊密に連携を図りながら取組を進めていきます。

## ⑧ 地域コミュニティ形成の促進【継続】

マンションにおいては、自治会・町内会の加入が課題であることから、管理組合や事業者等の協力を得るため、マンション関連団体等との協議や連携、協力等を進めてまいります。

## ⑨ マンション管理組合同士の情報共有の場の設置【検討】

マンション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ることから、マンションの適切な管理運営に向けては、管理組合及び区分所有者等の管理運営に対する意識を高めていくことが重要です。しかし、他の管理組合の活動状況等を知る機会がない場合は、自分たちの管理運営の状況に不備があるかどうかについても気づきにくいことが考えられます。

そのため、管理組合が互いに情報交換・情報共有できる場づくりを進めることで、各管理組合が管理運営の状況を見直し、自主的かつ適切な管理運営を推進していけるよう検討します。

### 3 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〕

マンション管理の状況は築年数や管理形態、区分所有者等の意識などにより様々で、管理状況に応じた啓発活動を行うことが重要であるほか、建物や設備の老朽化と入居者の高齢化の進行、防災や防犯面に対しても、居住環境の整備についての啓発活動が有効です。

本計画では、マンション管理の主体である管理組合の適正な運営を推進するため、管理組合等に対するマンション管理に関する情報提供、知識の普及・啓発に取り組みます。

#### ① 分譲マンションセミナーの開催【継続】

区内のマンション管理組合役員や区分所有者を対象として、マンション管理組合の運営に関する基本的な考え方や、建物の維持管理、法律などについての基本的な知識の習得に役立てていただくための、マンション管理セミナーを引き続き開催します。

また、このセミナーの場を、マンション居住者の高齢化や管理組合活動の停滞など各マンションの抱える課題やその時々々の社会情勢に応じた各種情報を提供・共有する場として活用し、管理計画認定制度（15 ページ③参照）に加え、マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項（23 ページ②参照）等の積極的な周知を行ってまいります。

#### ② マンション管理相談事業の実施【継続】

区内のマンション管理組合の役員や区分所有者を対象として、マンションの維持管理や、管理運営についての相談、マンション管理の適正化に関する啓発及び新しい仕組みや制度等の知識の普及について、マンション管理士又は一級建築士による相談事業を引き続き実施します。

#### ③ マンション管理に関する冊子等の配布【継続】

適正なマンション管理のために必要な知識を身に着けるきっかけとするため、東京都が発行している『マンション管理ガイドブック』による情報提供の充実に取り組むほか、関連するリーフレット、チラシ等の配布を引き続き行っていきます。

#### ④ 東京都の各種アドバイザー制度の活用【継続】

東京都では、マンション管理士や建築士等の専門家が管理組合等に直接訪問し、マンションの良好な維持管理や建替え・改修に向けた情報提供・アドバイスを行う「マンション管理アドバイザー制度」及び「マンション建替え・改修アドバイザー制度」を実施しています。区では、東京都と連携し、これらのアドバイザー制度の普及・活用に努めます。

#### ⑤ マンション管理士制度の一層の普及促進【継続】

マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多く、管理会社等の意見に追従するのみにならない自律的な管理を行うのは容易ではないため、必要に応じてマンション管理士等専門知識を有する者の知見が活用できるよう、マンション管理士制度がより一層広く利用されるよう普及・啓発活動を行ってまいります。

#### ⑥ 修繕工事及び設計コンサルタントの業務の適正化【新設】

マンションの修繕工事や長期修繕計画の見直しにあたっては、管理組合の専門的知識が不足し、修繕工事業者や設計コンサルタント等との間に情報や知識の差が大きいことから、マンションの修繕工事や設計コンサルタントの業務の適正化を図ることについて、セミナー等を通じて周知に努めます。

#### ⑦ マンション購入者の管理意識の醸成【継続】

マンション購入者の購入時における管理意識醸成のため、区による講習会の実施、住宅フェア等におけるPR等日常的な学習機会を増大させるなど、マンション居住に関する意識の啓発等の実施を検討します。

#### ⑧ 住宅ストックの高水準化の普及・啓発【継続】

区内全世帯数のうちの約25%の世帯が居住する分譲マンションは、荒川区らしいまちを構成する資源の一つです。本計画によって全てのマンションが適切に管理されるよう管理水準の底上げを図ると同時に、今後住宅ストックの高水準化が図られ、より一層の区の魅力向上に資するよう、新築マンションの建設時にはZEH（net Zero Energy House [エネルギー収支をゼロ以下にする家]）や低炭素住宅、長期優良住宅などの各制度の普及・啓発活動を行ってまいります。

## 荒川区住宅等の建築に係る住環境の整備に関する条例

区では、良好な生活環境と豊かな地域社会の形成に資することを目的として条例を制定しています。この条例では、一定規模以上の建築物の建設に際し、住戸の専用床面積、自動車駐車場、防災対策、管理体制等のほか、周辺への配慮項目として、道路整備や外壁の後退、景観配慮、電波障害対策等について定めています。併せて、入居後における地域との関わりについて、緊急時の連絡先の表示や入居者が遵守すべき事項、町会加入や自治会設立に関する協議を定めています。

## 荒川区市街地整備指導要綱

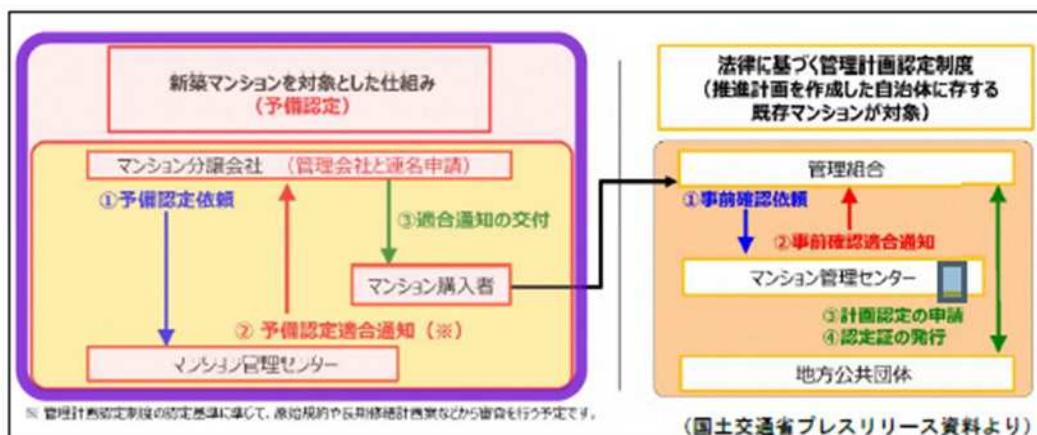
区では、荒川区における市街地の秩序ある整備を促進するため指導要綱を制定しています。この要綱では、一定規模以上の建築物の建設等に際し、事業施行区域周辺への計画の事前周知、自動車及び自転車駐車場の設置、生活環境対策、防災対策等のほか、周辺への配慮項目として、景観配慮、道路整備や緑地等の整備、外壁の後退、電波障害対策等について定めています。

### ⑨ 予備認定制度の普及・啓発【新設】

マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度は、管理組合が申請主体となることから、管理組合が発足するまでは申請ができません。この予備認定は、同法に基づく管理計画認定に先立ち、新築マンションの分譲段階での管理計画を（公財）マンション管理センターが予備的に認定する仕組みとなっています。

予備認定の普及・啓発を進めることで、分譲会社等が作成する原始規約や長期修繕計画案などの水準の向上を図り、管理組合発足時からの適切な管理につなげます。

【図表-18】 予備認定の流れ（イメージ）



## マンション建替えの方法

マンション建替えの方法には、主として法定建替えと任意建替えの2つの方法があります。

法定建替えは、区分所有法上の「建替え決議」の後に、マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(以下「マンション建替法」という。)に基づき法人格をもつ「建替組合」を設立し、「権利変換計画」の認可を得て建て替える方法です。任意建替えは、「建替え決議」の後に、「建替組合」ではなく、「任意の建替え組織」をつくり建て替える方法です。

	建替え組織	建替事業の実施	特徴
法定建替え (組合施行)	区分所有法の建替え決議後に、マンション建替法に基づく建替組合を作ります。 なお、建替え不参加者には区分所有法又はマンション建替法に基づき売渡し請求を行います。	原則として関係権利者の同意の上で、権利変換計画の認可を得て建替事業を実施します。 権利変換計画の反対者に売渡し請求することもできます	建替え不参加への売渡し請求や権利変換計画の反対者への売渡し請求により、区分所有者の全員同意の状態になるため、安定した建替事業が実施できます。 ただし権利変換計画の認可には原則として関係権利者の同意が別途必要となります。 権利変換計画の認可によって工事期間中の権利は保全されます。
任意建替え	区分所有法の建替え決議後に、建替え不参加者に区分所有法に基づき売渡し請求を行い、建替え参加者だけで任意の建替え組織を作ります。	建替え参加者が自ら資金調達をする自主建替えや等価交換契約によりデベロッパーが主体となって等価交換方式などの方法で実施します。	建替え不参加への売渡し請求により一応区分所有者の全員同意の状態になりますが、引き続き事業実施段階でも区分所有者及び関係権利者の全員同意が可能であれば、比較的早期に実施できます。 等価交換事業の場合は工事期間中の権利の保全に課題があります。

資料：「早わかりマンション建替え」一般社団法人 再開発コーディネーター協議会

## ⑩ 防災や防犯対策に関する情報提供・支援【継続】

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことが重要です。国のガイドライン等を周知・啓発し、管理組合による防災対策を促進します。

なお、区では大規模水害時の一時的な避難先として協力いただくことを想定した「災害時地域貢献建築物」の認定を行っており、認定建築物には避難者の防災対策のために必要な防災資機材の購入経費を助成しています。また、防犯対策としては、防犯カメラ等の設置補助、高齢者に対する特殊詐欺等の被害を防止する啓発活動などを行っています。

## ⑪ マンション防災マニュアル作成の支援【新設】

地震発生時、エレベーターの停止や高層階における揺れの増幅など、マンション特有の被害とその対策が必要であり、特に、高層マンションや古くからの団地など、それぞれの住宅特性に合わせた対策が重要です。

区では、このような災害への備えとして、地震を知ること、防災対策に取り組むことの2つを柱とした「マンションですすめる防災対策の手引き」を作成しています。同手引きにおいては、マンションごとの災害への備えや発災時における対応を円滑に行うため、各マンションの管理組合が「マンション防災マニュアル」を作成することを進めており、マンションの規模や構造等、個々のマンション事情に応じて、手引きに示されたマニュアル案を手直したマニュアルの作成を支援します。

### 「マンション防災マニュアル」の構成と主な記載内容

マンション防災マニュアルは下記のような構成となっています。

1. 震災対応時のお願い（まわりへの声かけ、建物の安全確認等発災時の対応）
2. 対策本部体制（本部・情報班・救護班・物資班等の体制作り）
3. 備蓄物資リスト（マンションで備蓄している物資のリスト化）
4. 震災時活動フロー（発災後、時系列ごとの活動内容の明示）
5. 震災時の対策本部の活動（本部・情報班・救護班・物資班等の役割）

その他（各種設備・防災資機材の操作方法等）

様式（対策本部名簿、居住者名簿、安否確認シート、建物応急チェックリスト等）



## 4 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

〔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

国が定める指針に基づき、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、その必要な事項を示すとともに、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に基づき管理計画を認定する際の基準を次項以降において示します。

#### ① 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、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す。

このようなマンションの重要性に鑑み、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ことが重要です。

ア) 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、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要となります。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ります。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ります。

イ) 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ります。

ウ) マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、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す。

エ) 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ますが、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す。

## ② マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

### ア) 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す。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会（総会）は、管理組合の最高意思決定機関です。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（総会）において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

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ります。

### イ) 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、管理組合として管理規約を作成する必要があります。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、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。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も重要です。

また、管理費等の滞納など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、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

### ウ) 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す。

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重要です。

### エ) 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必要があります。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、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

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から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ります。

## オ) 長期修繕計画の作成及び見直し等

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す。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作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成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ります。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す。

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す。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することが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいて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です。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必要があります。

## カ) 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、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、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となります。

## キ) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、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、特に管理費の用途については、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必要があります。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ありません。

## ク) 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つつ、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す。

複合用途型マンションにあつては、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す。

また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

## ③ マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

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ことが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、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、そのうえで、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（総会）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（総会）の決議等を遵守する必要があります。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ついての理解を深めることが重要です。

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（総会）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必要となります。

## ④ マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限り）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

### マンションの「第三者管理方式」

第三者管理方式とは、区分所有法に定められている管理者（管理組合が管理する場合は、通常、理事長が管理者とされる。）として、区分所有者以外の第三者を選任して管理を委任する方法をいいます。

第三者管理方式には下記の3つのパターンがあります。

#### ① 理事・監事外部専門家型又は理事長外部専門家型

役員の一部（理事長、副理事長、理事又は監事等）に外部の専門家が就任し、理事会の構成員として区分所有者である他の役員と共に管理組合の執行を行います。

#### ② 外部管理者理事会監督型

外部の専門家を管理者（理事長）として選任し、理事会は監事的立場となり外部管理者を監視します。監視する立場の理事会の役員に、さらに別の外部専門家を選任することも考えられます。

#### ③ 外部管理者総会監督型

外部の専門家を管理者（理事長）として選任し、理事会は廃止されます。区分所有者からは監事を選任して監視するとともに、監査法人等の外部監査が義務づけられます。

第三者管理方式の長所として、管理組合員の負担軽減・知見を有する者による管理組合運営の適正化・意思決定の迅速化・中立の立場からの提案等、短所として、外部専門家への報酬支払い・区分所有者が望まない管理方針採用可能性・区分所有者による監督必要性・利益相反取引防止対策の必要性等が挙げられます。このように長所・短所の両方が存することから、同方式の導入には慎重な検討が望まれます。

## (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) 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

### (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、管理状況の届出が行われていること



## 5 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、継続的な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) 実態調査による状況把握【継続】

本計画の策定にあたり、区内に存するマンションの管理状況を把握するための実態調査を実施しましたが、回答率は39.2%にとどまり、区内全数の実態を把握するまでには至りませんでした。このデータは、比較的管理水準の高いマンションからの回答が集まったものであると推測され、必ずしも真に支援が必要な管理水準の低いマンションの実態が反映されたものではないと考えられます。より実効性のある手法を検討しながら、今後も適宜調査を実施することで実態の把握に努めます。

#### (2) 管理状況届出制度の確実な運用【継続】

東京都では、令和2年4月1日からマンション管理条例に基づき、要届出マンション(人の居住の用に供する独立部分を6以上有し、かつ、昭和58年12月31日以前に新築されたマンション)の管理組合に対し、基本情報及び管理状況の届出を義務付ける管理状況届出制度を開始しており、令和5年3月末現在、荒川区の要届出マンション111棟のうち、届出済が109棟、届出率は約98%となっています。今後、届出のないマンションに対しては、マンション管理士等の訪問調査等を通じた届出の依頼や、マンション管理条例に基づいた届出の指導により、管理状況の把握を行います。また届出のあったマンションに対しては、定期的な更新の際に管理状況の把握を行い、管理不全を防止します。

#### (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【新設】

建築基準法第12条では、安全上、防火上又は衛生上重要である建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者(又は管理者)は定期的に専門の技術者に調査・検査を行わせ、その結果を特定行政庁へ報告することと義務づけており、東京都においては、5階建以上かつ1,000㎡以上のマンションを対象としています。マンションの管理状況の把握について、マンション実態調査と併せて定期報告の情報を活用し、更なる管理状況の把握に向けた取組を行います。

## 6 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11月1日から令和10（2028）年度末までの期間とします。

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。

## 7 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〕

マンション管理に係る団体が、それぞれ主体的にマンション管理について取り組むとともに、多様な連携強化を図ることで、本計画を推進します。

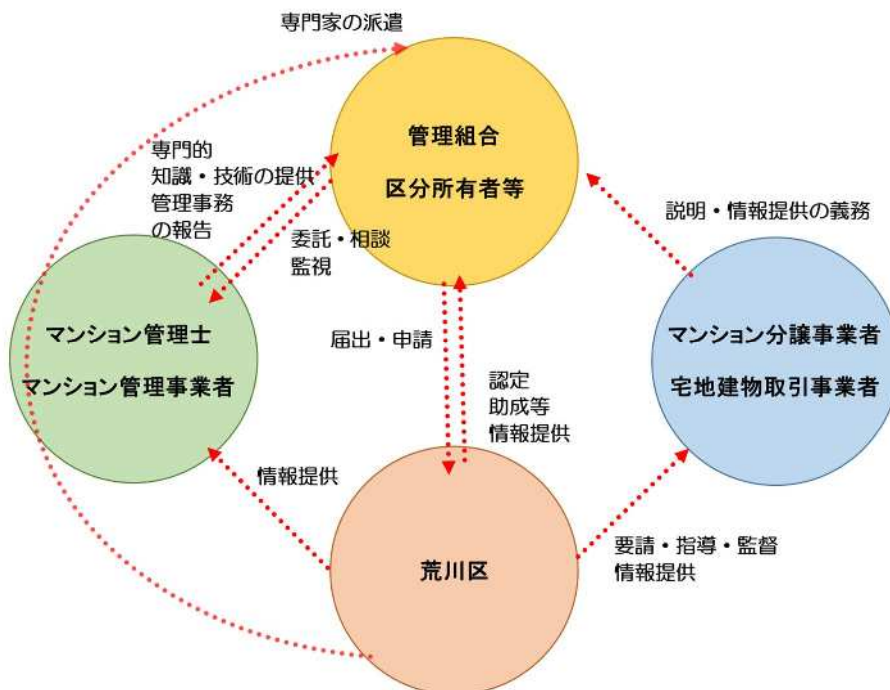
### (1) 関係団体等との連携【拡大】

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、東京都、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。

【図表-19】 取組推進のための相互連携



## ① 管理組合・区分所有者等

マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あくまで区分所有者等で構成される管理組合にあります。管理組合は、その責任を自覚し、必要に応じて専門家等の支援を得ながら、自ら適正に管理していくことが求められます。管理組合が自主的に適正な管理を進めていくためには、まず、理事長（管理者）や理事、監事等の役員の選任や管理規約の設定といった、区分所有者間の合意形成を図るための組織としての体制やルールを整えたうえで、総会や理事会を適切に開催することが不可欠です。日常の管理や将来を見据えた長期修繕計画の策定、これに基づいた修繕積立金の額の設定、計画的な修繕の実施などについて合意形成を図ることが、建物を適切に維持管理し、良好な居住環境の確保につながるためです。

区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を認識し、管理組合の運営に関心を持ちながら、総会への出席や役員への就任など積極的に運営に参加して、その役割を適切に果たすことが求められます。

また、管理組合は、建物の維持管理のみならず、災害などの緊急時に備えて、防災に関する計画及び災害時に特に支援が必要な者の名簿の作成、防災用品の備蓄、防災訓練の実施や防犯設備の設置といった防災・防犯のための対応とともに、居住者等の間はもとより地域住民及び自治会等との良好なコミュニティの形成に取り組むことが、安心して良好な居住環境を確保することにつながります。

## ② 荒川区

区は、区分所有者等によるマンションの管理適正化を支援し、マンションの良好な居住環境を確保するため、マンションの管理状況の調査や把握を進めるとともに、専門家や関係団体と連携した相談体制の充実や専門家派遣など、管理適正化施策を推進していくこととします。

また、取組を着実に推進していくために必要な体制を整備していきます。

## ③ マンション管理士・マンション管理事業者

マンションの管理には専門的知識を要することが多い一方、管理組合は、必ずしも専門的知識を有していないことから、マンション管理士や一級建築士等のマンションの維持管理や修繕に精通した専門家の役割は大きく、管理組合からの相談に応じ、助言等を適切に行うことが求められます。

多くの管理組合がマンション管理業者に管理の一部を委託していることから、マンション管理業者の管理の質がそのマンションの管理水準を大きく左右します。

マンション管理業者は、委託を受けた事務を誠実に履行するほか、そのマンションの適正な管理に資するよう、管理組合に対して必要な情報の提供を積極的に行うことが求められます。

#### ④ マンション分譲事業者・宅地建物取引業者

新築マンションの分譲時には、マンション分譲事業者において管理規約の案や長期修繕計画の案、修繕積立金の額の案を作成し、購入予定者にその案を示して同意を得たうえで売買契約を締結することが一般的です。これらは、分譲後に管理組合に引き継がれ、その内容に基づいて管理が開始されることから、そのマンションの管理の基本的な事項を決める重要なものとなります。

分譲事業者においては、初期費用の低減によって販売のし易さだけを追い求めるのではなく、そのマンションがその後長期にわたって適正な管理水準を保ち購入者が生活を送るうえで、自らが重要な役割を担っていることを念頭に置き、管理組合による管理が円滑かつ適正に行われていくよう、国が示すガイドライン等に準拠するなど、適切な長期修繕計画等の案を作成することが求められます。

また、中古マンションの購入予定者は、必ずしも管理に関する知識や意識が十分ではないことが考えられることから、宅地建物取引業者は、中古マンションの購入予定者に対し、そのマンションの管理規約や長期修繕計画等、管理に関する事項を十分に説明して、十分な理解を得ることが求められます。

## 第3章 計画を進めるために

「荒川区マンション管理適正化推進計画」を進めるに当たり、本計画の目標の達成には、特に「マンションの管理不全」に対する積極的かつ直接的なアプローチが重要となります。

区は「マンションの管理不全」に対し、次の取組により、具体的に着手、対処していきます。

※印は新規事業です。

### (1) 管理不全マンションの予防・改善策

都のマンション管理条例に基づく管理状況届出制度の確実な運用（30 ページ（2））やマンション管理適正化法に基づく、管理計画認定制度の適切な運用※（15 ページ③）により、マンションの管理の適正化を図ります。併せて、マンションの耐震化に関する補助（14 ページ①）、マンション建替え等に伴う助成（14 ページ②）などの事業を活用していただくことで、マンションの安全性確保を促進します。

### (2) 管理不全の兆候が見られるマンションに対して

十分な管理が行われず、将来的に管理不全に陥るおそれのあるマンションに対し、管理適正化のための助言・指導・勧告の実施※（15 ページ④）を新規に行うこととしています。本取組の実施に当たっては、検討課題である専門家・関係機関等との連携等について、十分に議論を重ねた上で、適切な助言・指導・勧告を行っていきます。

### (3) 事業の周知、啓発活動

(1) (2) に挙げた取組を生かすため、また本計画の推進には、区による周知や啓発活動が重要な課題であると考えます。

このため、管理組合等に対し、分譲マンションセミナーの開催（17 ページ①）時における直接的な広報活動など、マンション管理適正化法第3条の2第2項第5号に当たる事業（17～21 ページ）の実施を通して、区の事業の広報や啓発活動等を精力的に行っていきます。

### (4) 進捗管理

計画の実効性を確保するため、数値目標（12 ページ）の達成状況や施策の実施状況等について、毎年、区の行政評価等にて進捗確認を行い、結果を公表するとともに、その効果を検証し、必要に応じて修正を行っていきます。

## 資料編

- 資料1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）
- 資料2 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【概要】
- 資料3 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
- 資料4 分譲マンション実態調査報告書（概要）
- 資料5 荒川区の住生活に関する現状（住民基本台帳、国勢調査、住宅・土地統計調査等から）
- 資料6 区内マンションの現状（登記情報データから）

# 1 マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

平成12年法律第149号

## 第一章 総則

### （目的）

第一条 この法律は、土地利用の高度化の進展その他国民の住生活を取り巻く環境の変化に伴い、多数の区分所有者が居住するマンションの重要性が増大していることに鑑み、基本方針の策定、マンション管理適正化推進計画の作成及びマンションの管理計画の認定並びにマンション管理士の資格及びマンション管理業者の登録制度等について定めることにより、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、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する。

### （定義）

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。

一 マンション 次に掲げるものをいう。

イ 二以上の区分所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第二条第二項に規定する区分所有者をいう。以下同じ。）が存する建物で人の居住の用に供する専有部分（区分所有法第二条第三項に規定する専有部分をいう。以下同じ。）のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

二 マンションの区分所有者等 前号イに掲げる建物の区分所有者並びに同号ロに掲げる土地及び附属施設の同号ロの所有者をいう。

三 管理組合 マンションの管理を行う区分所有法第三条若しくは第六十五条に規定する団体又は区分所有法第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人をいう。

四 管理者等 区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六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又は区分所有法第四十九条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により置かれた理事をいう。

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。

六 管理事務 マンションの管理に関する事務であって、基幹事務（管理組合の会計の収入及び支出の調定及び出納並びにマンション（専有部分を除く。）の維持又は修繕に関する企画又は実施の調整をいう。以下同じ。）を含むものをいう。

七 マンション管理業 管理組合から委託を受けて管理事務を行う行為で業として行うもの（マンションの区分所有者等が当該マンションについて行うものを除く。）をいう。

八 マンション管理業者 第四十四条の登録を受けてマンション管理業を営む者をいう。

九 管理業務主任者 第六十条第一項に規定する管理業務主任者証の交付を受けた者をいう。



## 第二章 基本方針及びマンション管理適正化推進計画等

## (基本方針)

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。

- 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。
  - 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項
  - 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項
  - 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
  - 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置が必要なおけるマンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項（前号に掲げる事項を除く。）
  - 五 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に関する基本的な事項
  - 六 次条第一項に規定するマンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項
- 3 基本方針は、住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第十五条第一項に規定する全国計画との調和が保たれたものでなければならない。
- 4 国土交通大臣は、基本方針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

## (マンション管理適正化推進計画)

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であって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当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

- 2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
  - 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
  - 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
  - 四 当該都道府県等の区域内におけ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（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
  - 五 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に関する事項
  - 六 計画期間
  - 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項
- 3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。
- 4 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画に公社による前項に規定する事業の実施に関する

事項を定めようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該会社の同意を得なければならない。

- 5 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画を作成し、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあっては関係町村に通知しなければならない。
- 6 都道府県等は、マンション管理適正化推進計画の作成及び変更並びにマンション管理適正化推進計画に基づく措置の実施に関して特に必要があると認めるときは、関係地方公共団体、管理組合、マンション管理業者その他の関係者に対し、調査を実施するため必要な協力を求めることができる。  
(委託により公社の行うマンションの修繕その他の管理の業務)

第三条の三 前条第三項の規定によりマンション管理適正化推進計画に公社による同項に規定する事業の実施に関する事項が定められた場合には、公社は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、委託により、マンションの修繕その他の管理の業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第四百九号）第三条の三第一項」とする。

(国及び地方公共団体の責務)

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。

- 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。

(管理組合等の努力)

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つては、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。

- 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。

(助言、指導等)

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。

- 2 都道府県知事（市又は第四百四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つては、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。

### 第三章 管理計画の認定等

(管理計画の認定)

第五条の三 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画

を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第五条の四 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他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に照らして適切なものであること。

（認定の通知）

第五条の五 計画作成都道府県知事等は、前条の認定をしたときは、速やかに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を当該認定を受けた者（以下「認定管理者等」という。）に通知しなければならない。

（認定の更新）

第五条の六 第五条の四の認定は、五年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2 前三条の規定は、前項の認定の更新について準用する。

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第五条の七 認定管理者等は、第五条の四の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2 第五条の四及び第五条の五の規定は、前項の認定について準用する。

（報告の徴収）

第五条の八 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等（第五条の四の認定を受けた管理計画（前条第一項の変更の認定があったときは、その変更後のもの。以下「認定管理計画」という。）に係るマンション（以下「管理計画認定マンション」という。）に係る管理組合に管理者等が置かれなくなったときは、当該管理組合を構成するマンションの区分所有者等。次条及び第五条の十において同じ。）に対し、管理計画認定マンションの管理の状況について報告を求めることができる。

（改善命令）

第五条の九 計画作成都道府県知事等は、認定管理者等が認定管理計画に従って管理計画認定マンションの管理を行っていないと認めるときは、当該認定管理者等に対し、相当の期限を定めて、その改善に必要な措置を命ずることができる。

(管理計画の認定の取消し)

第五条の十 計画作成都道府県知事等は、次に掲げる場合には、第五条の四の認定（第五条の七第一項の変更の認定を含む。以下同じ。）を取り消すことができる。

- 一 認定管理者等が前条の規定による命令に違反したとき。
- 二 認定管理者等から認定管理計画に基づく管理計画認定マンションの管理を取りやめる旨の申出があったとき。
- 三 認定管理者等が不正の手段により第五条の四の認定又は第五条の六第一項の認定の更新を受けたとき。

2 計画作成都道府県知事等は、前項の規定により第五条の四の認定を取り消したときは、速やかに、その旨を当該認定管理者等であった者に通知しなければならない。

(委託により公社の行う管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務)

第五条の十一 公社は、地方住宅供給公社法第二十一条に規定する業務のほか、委託により、管理計画認定マンションの修繕に関する企画又は実施の調整に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により公社が同項に規定する業務を行う場合には、地方住宅供給公社法第四十九条第三号中「第二十一条」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成十二年法律第百四十九号）第五条の十一第一項」とする。

(指定認定事務支援法人)

第五条の十二 マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等（第四項において「計画作成都道府県等」という。）は、第五条の四の認定及び第五条の六第一項の認定の更新に関する次に掲げる事務の一部を、法人であって国土交通省令で定める要件に該当し、当該事務を適正に実施することができるものと認められるものとして計画作成都道府県知事等が指定するもの（以下「指定認定事務支援法人」という。）に委託することができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法、マンションの修繕その他の管理に係る資金計画及び管理組合の運営の状況について調査すること。
- 二 その他国土交通省令で定める事務

2 指定認定事務支援法人の役員若しくは職員又はこれらの職にあった者は、正当な理由なしに、前項の規定により委託された事務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

3 指定認定事務支援法人の役員又は職員で、第一項の規定により委託された事務に従事するものは、刑法（明治四十年法律第四十五号）その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

4 計画作成都道府県等は、第一項の規定により事務を委託したときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公示しなければならない。

5 前各項に定めるもののほか、指定認定事務支援法人に関し必要な事項は、政令で定める。

(以下、略)

## 2 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【概要】

### 前文

マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。

### 一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項

管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。

### 二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項

地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。

### 三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項

マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準を記載。

### 四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項

建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。

### 五 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に関する基本的な事項

国、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は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。

### 六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項

地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。

### 七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項

その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。

### 3 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 日条例第 30 号

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例を公布する。

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

目次

- 第一章 総則(第一条—第八条)
- 第二章 適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項(第九条—第十四条)
- 第三章 マンションの適正な管理を促進するための施策(第十五条—第十九条)
- 第四章 雑則(第二十条・第二十一条)
- 附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この条例は、マンションが東京都内における主要な居住形態として広く普及し、都民に不可欠な生活の基盤並びに都市及び地域社会を構成する重要な要素となっていることに鑑み、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他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、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能(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をいう。以下同じ。)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ことを目的とする。

(定義)

第二条 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。

- 一 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(平成十二年法律第四百十九号。以下「マンション管理適正化法」という。)第二条第一号に規定するマンションであって、東京都(以下「都」という。)の区域内に所在するものをいう。
- 二 区分所有者等 マンション管理適正化法第二条第二号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- 三 管理組合 マンション管理適正化法第二条第三号に規定する管理組合をいう。
- 四 管理者等 マンション管理適正化法第二条第四号に規定する管理者等をいう。
- 五 マンション管理士 マンション管理適正化法第二条第五号に規定するマンション管理士をいう。
- 六 マンション管理業者 マンション管理適正化法第二条第八号に規定するマンション管理業者をいう。
- 七 マンション分譲事業者 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第七十六号)第二条第三号に規定する宅地建物取引業者(同法第七十七条第二項及び宅地建物取引業法施行令(昭和三十九年政令第三百八十三号)第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者を含む。)であって、自ら売主として又は売主を代理してマンションを分譲する者をいう。

(都の責務及び区市町村との連携等)

第三条 都は、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者によるこの条例の規定に基づく取組に対する支援その他の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ものとする。

2 都は、この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。)と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行うものとする。

3 都は、マンションの適正な管理の促進を図るため、第十五条第一項及び第三項から第五項まで並びに第十六条第一項及び第二項の規定による届出の内容その他のマンションに関する情報を記録するためのデータベースの整備その他マンションに関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるものとする。

4 知事は、第一項の措置又は第二項の支援の実施に必要があると認めるときは、前項のデータベースに記録したマンションの管理状況(管理組合の運営その他マンションの管理の状況をいう。以下同じ。)その他のマンションに関する情報を区市町村に提供するとともに、マンションの存する場所の属する区市町村に対し、当該マンションの管理状況その他の情報の提供について協力を求めることができる。

(マンションの総合的な計画及び管理の適正化に関する指針の作成)

第四条 知事は、第一条に規定する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ものとする。

2 知事は、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(以下「指針」という。)を定めるものとする。

3 知事は、指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公示するものとする。

(管理組合及び区分所有者等の責務)

第五条 管理組合は、マンションの管理の主体として、法令及びこの条例(以下「法令等」という。)の定めるところにより、マンションを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なければならない。

2 区分所有者等は、法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない。

(マンション管理士の責務)

第六条 マンション管理士は、法令等の定めるところにより、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、管理組合、管理者等、区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。

2 マンション管理士は、都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は当該区市町村と連携するよう努めなければならない。

(マンション管理業者の責務)

第七条 マンション管理業者は、法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について管理組合から委託を受けた業務(以下「受託業務」という。)を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、当該管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めなければならない。

2 受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

(マンション分譲事業者の責務)

第八条 マンション分譲事業者は、法令等の定めるところにより、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なければならない。

## 第二章 適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項

(管理組合の運営体制の整備)

第九条 管理組合は、マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備するものとする。

2 管理組合(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。以下「区分所有法」という。)第四十七条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。))に規定する法人を除く。)は、その運営のために、管理者(区分所有法第二十五条第一項(区分所有法第六十六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をいう。)を置くものとする。

(管理規約の設定)

第十条 管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理規約(区分所有法第三十条第一項(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。))に規定する規約をいう。)を定めるものとする。

(総会の開催等)

第十一条 管理組合は、少なくとも毎年一回総会(区分所有法第三条及び第六十五条に規定する集会をいう。)を開催するものとする。

2 管理組合は、総会が開催されたときは、速やかに議長(区分所有法第四十一条(区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。))に規定する議長をいう。)に議事録を作成させるものとする。

(管理費及び修繕積立金の額の設定等)

第十二条 管理組合は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費(当該マンションの敷地及び共用部分(区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。))の管理に要する経費の充当金をいう。))及び修繕積立金(当該共用部分について管理組合が行う修繕に要する経費の充当金をいう。))として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めるものとする。

(修繕の計画的な実施)

第十三条 管理組合は、マンションの維持保全の状況に応じ、一定の年数が経過するごとに修繕を計画的に実施するものとする。

(適正な管理の推進等)

第十四条 この章に定めるもののほか、管理組合は、指針の定めるところにより、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努めなければならない。

## 第三章 マンションの適正な管理を促進するための施策

(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。

(届出の更新)

第十六条 要届出マンションの管理組合は、定期に、前条第一項の規定による届出の内容の更新を知事に届け出なければならない。

- 2 前項の規定による内容の更新の届出を行った要届出マンションの管理組合は、当該更新した届出の内容に変更(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。
- 3 前条第六項の規定は、前二項の届出について準用する。

(調査等)

第十七条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は前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又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若しくは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者(以下「職員等」という。)に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。

- 2 知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は前条第一項若しくは第二項の規定により管理状況に関する事項について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場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。
- 3 前二項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第一項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。
- 4 第一項及び第二項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(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。

(管理組合等に対する支援)

第十九条 知事は、管理組合又は区分所有者等に対し、そのマンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を行うことができる。

### 第四章 雑則

(委任)

第二十条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

(区市町村の条例との関係等)

第二十一条 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、第十五条から第十八条までの規定は適用しない。

- 2 前項の規定にかかわらず、当該区市町村は、その地域の実情を勘案し、都と協議の上、当該区市町村の区域における第十五条から第十八条までの規定の適用を都に対して求めることができる。
- 3 知事は、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十五条から第十八条までの規定を適用する旨を公示するものとする。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第十五条から第十八条までの規定は、平成三十二年四月一日から施行する。

## 4 分譲マンション実態調査報告書

### (1) 調査の概要

#### ① 調査の背景と目的

荒川区内の分譲マンションは、昭和 50 年代から建設が盛んになり、その後、毎年一定数のマンションが新築されている。

国の施策においては、良好なマンションストックの形成のための施策展開が主要な柱のひとつであり、豊かな都市居住を支えるためにはマンションの計画的な維持・管理が必要不可欠な課題となっている。

また、荒川区住宅マスタープランにおいても、今後マンションの建設が増加していくことを想定し、マンションに係わる、耐震化、管理、良質なストックの形成、高齢者や子育てと関連した施策等が掲げられている。

このような状況を受け、区内マンションの実態調査を行い、課題の整理及び解決策の検討を行うことで、マンションの適正管理に向けた施策の基礎資料とすることを目的とする。

#### ② 調査の対象

本調査では、区内の非木造共同住宅（公的住宅を除く）を調査対象とした。なお、ここでは、分譲マンションについて記載する。

#### ③ 調査の方法

登記情報、区が所有する分譲マンション情報、民間のマンションデータベースを用い、調査対象とする分譲マンション 751 件を抽出した。抽出した分譲マンションの管理組合にアンケート票を送付し、未配達及びアンケート未回収について現地調査を行い、アンケート票の再配布及び建物等の状況を把握した。なお、登記情報による所有関係の調査及び現地調査の結果、店舗・事務所が 4 件、34 件が賃貸と推定され、分譲マンションは 713 件であった。

#### ④ アンケート調査の結果

アンケート調査の回収率（発送数に対する回収数の割合）は下記のとおりである。

発送数 : 751 件（分譲マンション : 713 件）  
未配達数 : 83 件  
回収数 : 247 件  
回収率 : 32.9%（分譲マンション : 34.6%）

## (2) マンションの現状

## ① 建築年次別件数

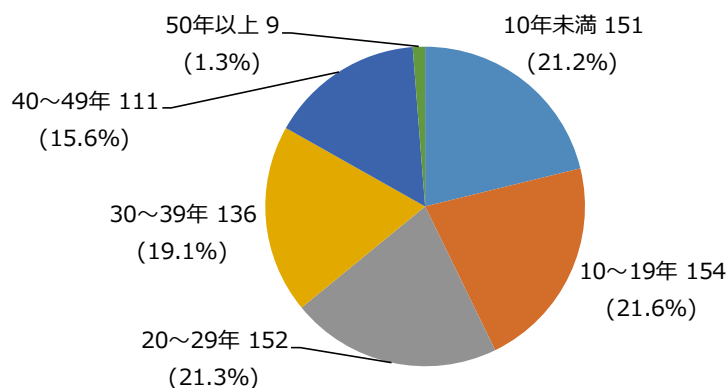
荒川区の分譲マンションは、昭和 50 年代から建設が盛んになり、その後、毎年 10 件から 20 件前後の分譲マンションが供給されてきている。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合	累積割合
昭和42 1967	0	0	0	0	0	1	0	1	0.1%	0.1%
昭和43 1968	0	0	1	0	0	0	0	1	0.1%	0.3%
昭和44 1969	0	0	0	0	0	1	0	1	0.1%	0.4%
昭和45 1970	0	0	0	0	0	0	1	1	0.1%	0.6%
昭和46 1971	0	0	1	0	1	1	0	3	0.4%	1.0%
昭和47 1972	0	0	0	2	0	0	0	2	0.3%	1.3%
昭和48 1973	0	0	0	1	1	1	0	3	0.4%	1.7%
昭和49 1974	1	1	0	1	0	0	1	4	0.6%	2.2%
昭和50 1975	0	1	0	2	0	0	1	4	0.6%	2.8%
昭和51 1976	0	1	1	1	1	0	1	5	0.7%	3.5%
昭和52 1977	1	0	1	2	0	1	1	6	0.8%	4.3%
昭和53 1978	4	3	2	0	1	1	2	13	1.8%	6.2%
昭和54 1979	1	4	1	1	1	2	2	12	1.7%	7.9%
昭和55 1980	2	3	2	3	2	2	2	16	2.2%	10.1%
昭和56 1981	1	4	1	2	5	4	4	21	2.9%	13.0%
昭和57 1982	1	2	1	2	2	7	6	21	2.9%	16.0%
昭和58 1983	0	1	1	1	1	7	1	12	1.7%	17.7%
昭和59 1984	0	0	2	0	1	2	0	5	0.7%	18.4%
昭和60 1985	0	4	1	2	1	2	0	10	1.4%	19.8%
昭和61 1986	1	1	1	1	1	5	1	11	1.5%	21.3%
昭和62 1987	3	4	2	3	2	2	1	17	2.4%	23.7%
昭和63 1988	0	6	2	2	2	4	4	20	2.8%	26.5%
平成1 1989	2	1	1	2	3	5	1	15	2.1%	28.6%
平成2 1990	2	2	2	2	1	4	2	15	2.1%	30.7%
平成3 1991	4	1	3	2	1	1	2	14	2.0%	32.7%
平成4 1992	9	2	1	1	0	3	1	17	2.4%	35.1%
平成5 1993	1	2	2	2	0	2	2	11	1.5%	36.6%
平成6 1994	2	2	2	1	1	0	0	8	1.1%	37.7%
平成7 1995	1	2	1	1	1	3	0	9	1.3%	39.0%
平成8 1996	2	4	2	2	2	5	0	17	2.4%	41.4%
平成9 1997	7	5	3	0	1	3	1	20	2.8%	44.2%
平成10 1998	3	5	3	2	3	4	3	23	3.2%	47.4%
平成11 1999	2	4	3	2	3	0	1	15	2.1%	49.5%
平成12 2000	1	2	1	1	5	2	2	14	2.0%	51.5%
平成13 2001	2	2	4	1	1	2	0	12	1.7%	53.2%
平成14 2002	4	5	0	3	3	5	4	24	3.4%	56.5%
平成15 2003	1	0	1	2	0	3	3	10	1.4%	57.9%
平成16 2004	0	0	2	1	0	4	0	7	1.0%	58.9%
平成17 2005	2	1	2	2	0	2	1	10	1.4%	60.3%
平成18 2006	5	3	1	1	2	2	3	17	2.4%	62.7%
平成19 2007	6	3	0	2	2	5	4	22	3.1%	65.8%
平成20 2008	5	2	2	1	2	8	9	29	4.1%	69.8%
平成21 2009	3	0	4	1	4	1	5	18	2.5%	72.4%
平成22 2010	2	0	0	1	2	6	0	11	1.5%	73.9%
平成23 2011	3	0	1	2	0	5	7	18	2.5%	76.4%
平成24 2012	1	0	0	0	0	3	4	8	1.1%	77.6%
平成25 2013	1	1	2	3	1	5	2	15	2.1%	79.7%
平成26 2014	3	1	2	3	0	7	3	19	2.7%	82.3%
平成27 2015	4	4	3	3	0	6	2	22	3.1%	85.4%
平成28 2016	1	0	3	3	1	8	2	18	2.5%	87.9%
平成29 2017	2	1	2	3	0	8	4	20	2.8%	90.7%
平成30 2018	0	1	1	3	2	5	5	17	2.4%	93.1%
令和1 2019	3	1	2	0	1	2	3	12	1.7%	94.8%
令和2 2020	2	1	0	1	3	5	2	14	2.0%	96.8%
令和3 2021	2	2	2	4	1	8	0	19	2.7%	99.4%
令和4 2022	1	0	1	0	1	0	1	4	0.6%	100.0%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%	

## ② 建築経年別件数

建物を10年ごとの建築経年別※にみると、昭和56年以前の旧耐震基準による建物の可能性がある築後40年以上（昭和58年以前）の建物は120件（約17%）であり、地域別では、荒川、東日暮里、西日暮里で多い。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合	累積割合
10年未満	18	11	18	21	9	51	23	151	21.2%	21.2%
10～19年	28	10	12	14	13	40	37	154	21.6%	42.8%
20～29年	26	32	22	15	20	26	11	152	21.3%	64.1%
30～39年	21	22	16	16	13	34	14	136	19.1%	83.2%
40～49年	11	20	9	16	13	21	21	111	15.6%	98.7%
50年以上	0	0	2	2	1	3	1	9	1.3%	100.0%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%	



※ 経年は「令和5年1月1日現在」で求めている。なお、年未満の端数について「6カ月以下は切り捨て・7カ月以上は切り上げ」とした。

## ③ 延床面積別件数

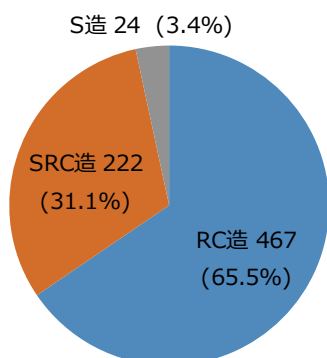
延面積別では、500～999㎡が最も多く、続いて1,000～1,499㎡、1,500～1,999㎡の順で、東日暮里など小・中規模の建物が多くみられる。一方、5,000㎡以上の大規模な建物もみられ、特に南千住では20,000㎡以上が多くみられる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
500㎡未満	0	7	9	11	3	10	6	46	6.5%
500～999㎡	8	13	10	13	14	41	22	121	17.0%
1,000～1,499㎡	12	11	8	13	11	32	20	107	15.0%
1,500～1,999㎡	12	13	13	13	10	26	12	99	13.9%
2,000～2,499㎡	14	9	5	8	7	25	10	78	10.9%
2,500～2,999㎡	8	7	11	8	4	12	8	58	8.1%
3,000～3,499㎡	6	7	5	3	5	8	5	39	5.5%
3,500～3,999㎡	4	6	1	3	4	2	4	24	3.4%
4,000～4,499㎡	6	2	3	6	1	7	6	31	4.3%
4,500～4,999㎡	2	1	2	1	2	2	6	16	2.2%
5,000～9,999㎡	15	11	8	5	3	7	4	53	7.4%
10,000～14,999㎡	6	4	4	0	3	0	1	18	2.5%
15,000～19,999㎡	1	2	0	0	1	1	1	6	0.8%
20,000～29,999㎡	3	1	0	0	1	1	0	6	0.8%
30,000㎡以上	7	1	0	0	0	1	2	11	1.5%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%

## ④ 構造別件数

構造別では、RC造（鉄筋コンクリート造）が最も多く、次にSRC造（鉄骨鉄筋コンクリート造）の順となっている。地域別では、各地域ともRC造やSRC造がみられる一方、東尾久ではS造（鉄骨造）が他の地域より多くみられる。

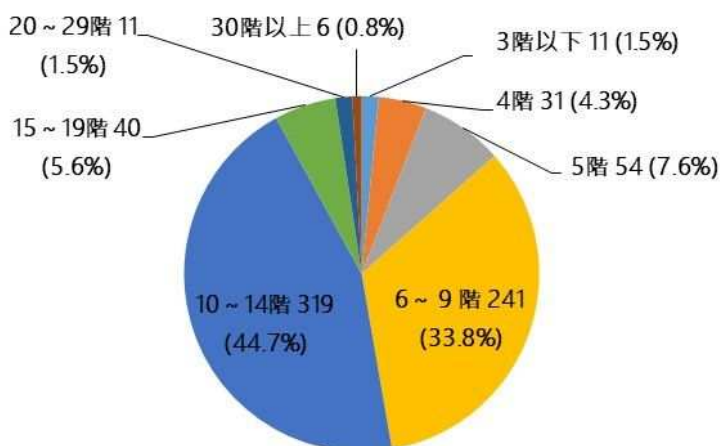
	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
RC造	54	45	54	55	53	126	80	467	65.5%
SRC造	50	46	21	17	15	47	26	222	31.1%
S造	0	4	4	12	1	2	1	24	3.4%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%



## ⑤ 階層別件数

階数別では、10～14階が最も多く、続いて6～9階となっている。5階以下の建物も各地域においてみられる。20階以上の超高層建物は、南千住で多くみられる。

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
3階以下	2	4	1	4	0	0	0	11	1.5%
4階	1	7	6	10	1	3	3	31	4.3%
5階	5	4	9	7	5	12	12	54	7.6%
6～9階	25	25	26	22	34	78	31	241	33.8%
10～14階	51	45	32	35	24	76	56	319	44.7%
15～19階	11	7	5	6	5	3	3	40	5.6%
20～29階	7	2	0	0	0	2	0	11	1.5%
30階以上	2	1	0	0	0	1	2	6	0.8%
合計	104	95	79	84	69	175	107	713	100.0%



### (3) アンケート調査結果

#### ① 建物の概要

##### A) 総戸数

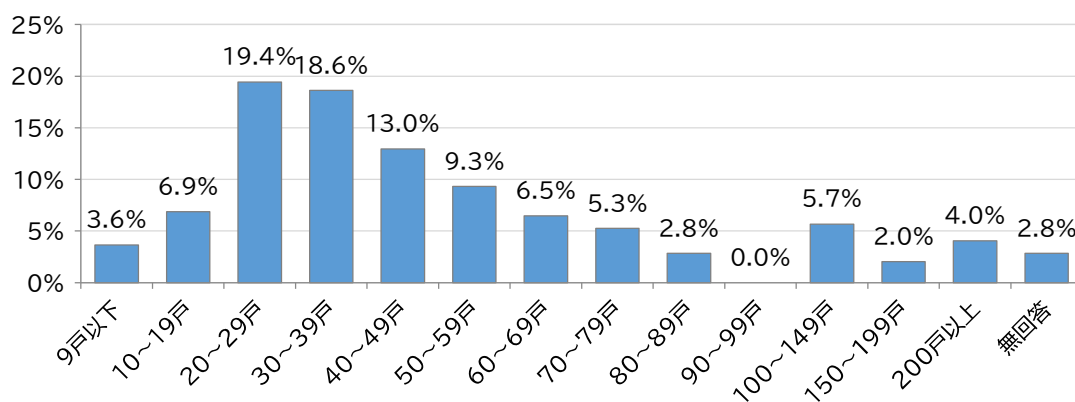
総戸数は、「20～29戸」が19.4%と最も多く、「30～39戸」が18.6%、「40～49戸」が13.0%、「50～59戸」が9.3%、「10～19戸」が6.9%と続いている。

規模は最小で4戸、最大で635戸で、「10～59戸」の小中規模マンションが区内分譲マンション全体の67.2%を占めている。

地区別の件数では、「東日暮里」が51件と最も多く、「荒川」・「西日暮里」がそれぞれ42件、「南千住」が38件と続いている。200戸以上の大規模マンションは「南千住」・「西尾久」で比較的多くみられる。

総戸数（総数=247件）

	南千住	荒川	町屋	東尾久	西尾久	東日暮里	西日暮里	合計	割合
9戸以下	2	0	2	2	0	3	0	9	3.6%
10～19戸	3	0	0	2	1	5	6	17	6.9%
20～29戸	4	9	9	4	1	12	9	48	19.4%
30～39戸	6	6	3	4	4	15	8	46	18.6%
40～49戸	5	4	1	5	1	8	8	32	13.0%
50～59戸	4	7	2	4	3	3	0	23	9.3%
60～69戸	3	2	1	3	1	1	5	16	6.5%
70～79戸	2	4	2	2	0	1	2	13	5.3%
80～89戸	2	1	1	0	0	1	2	7	2.8%
90～99戸	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
100～149戸	1	7	4	1	0	0	1	14	5.7%
150～199戸	0	1	3	0	1	0	0	5	2.0%
200戸以上	5	1	0	0	3	0	1	10	4.0%
無回答	1	0	1	2	1	2	0	7	2.8%
総数	38	42	29	29	16	51	42	247	100.0%



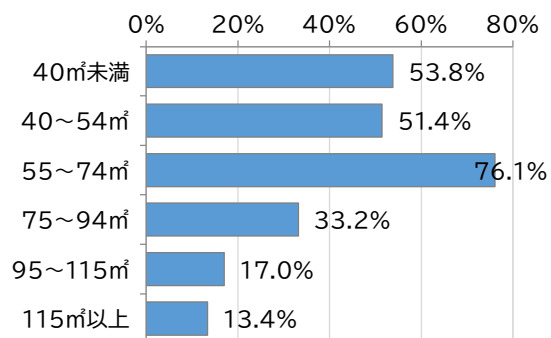
## B) 部屋の面積

分譲マンションの部屋の面積は、件数ベースでは、「55～74 m<sup>2</sup>」が 76.1%と最も多く、「40 m<sup>2</sup>未満」が 53.8%、「40～54 m<sup>2</sup>」が 51.4%と続いている。

戸数ベースでは、「55～74 m<sup>2</sup>」が 48.3%と最も多く、「75～94 m<sup>2</sup>」が 22.5%、「40～54 m<sup>2</sup>」が 15.6%と続いている。

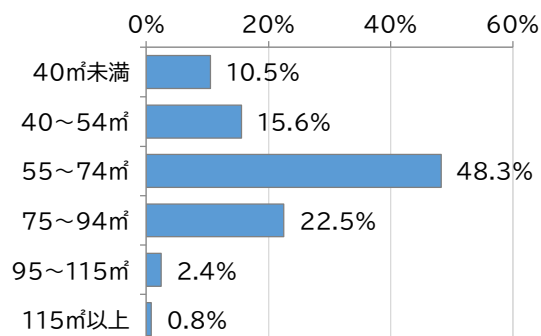
部屋の面積（件数ベース）（総数=247件）

項目	件数	割合
40m <sup>2</sup> 未満	133件	53.8%
40～54m <sup>2</sup>	127件	51.4%
55～74m <sup>2</sup>	188件	76.1%
75～94m <sup>2</sup>	82件	33.2%
95～115m <sup>2</sup>	42件	17.0%
115m <sup>2</sup> 以上	33件	13.4%
総数	247件	100.0%



部屋の面積（戸数ベース）（総数=247件）

項目	戸数	割合
40m <sup>2</sup> 未満	1,488件	10.5%
40～54m <sup>2</sup>	2,204件	15.6%
55～74m <sup>2</sup>	6,840件	48.3%
75～94m <sup>2</sup>	3,188件	22.5%
95～115m <sup>2</sup>	337件	2.4%
115m <sup>2</sup> 以上	112件	0.8%
総数	14,169件	100.0%





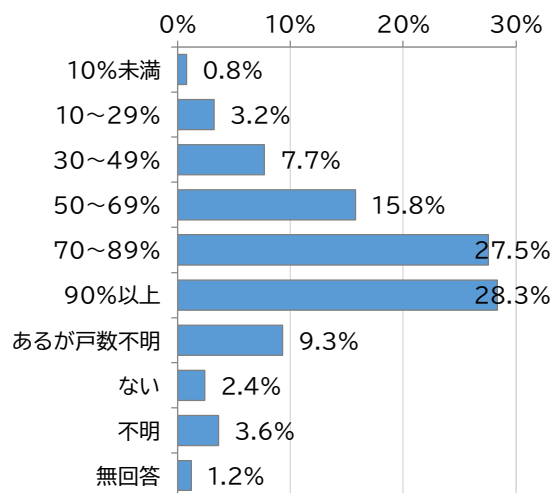
## ② 住戸の利用状況と居住者

## A) 区分所有者が自ら住んでいる住戸

区分所有者が自ら住んでいる住戸の割合は、「90%以上」が 28.3%と最も多く、「70～89%」が 27.5%、「50～69%」が 15.8%と続いている。一方、50%に満たない分譲マンションも約 1 割存在する。

区分所有者が自ら住んでいる住戸の割合（総数=247 件）

項目	件数	割合
10%未満	2件	0.8%
10～29%	8件	3.2%
30～49%	19件	7.7%
50～69%	39件	15.8%
70～89%	68件	27.5%
90%以上	70件	28.3%
あるが戸数不明	23件	9.3%
ない	6件	2.4%
不明	9件	3.6%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%

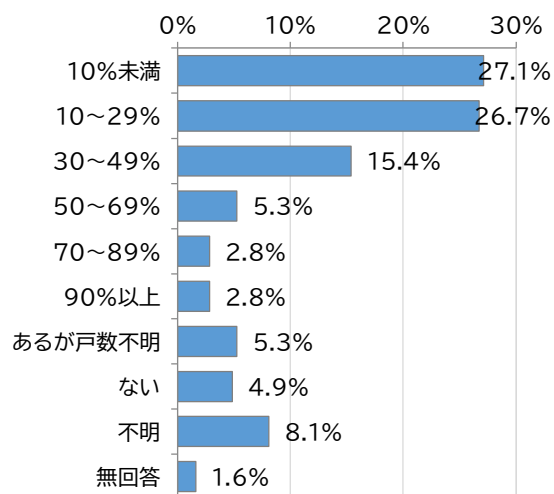


## B) 賃貸されている住戸

賃貸されている住戸の割合（賃貸化率）は、「10%未満」が 27.1%と最も多く、「10～29%」が 26.7%、「30～49%」が 15.4%と続いている。一方、賃貸化率 50%以上の分譲マンションも約 1 割存在する。

賃貸されている住戸の割合（総数=247 件）

項目	件数	割合
10%未満	67件	27.1%
10～29%	66件	26.7%
30～49%	38件	15.4%
50～69%	13件	5.3%
70～89%	7件	2.8%
90%以上	7件	2.8%
あるが戸数不明	13件	5.3%
ない	12件	4.9%
不明	20件	8.1%
無回答	4件	1.6%
総数	247件	100.0%

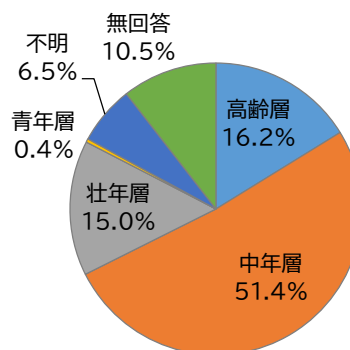


## C) 最も多い世帯主の年齢層

最も多い世帯主の年齢層は、「中年層（45歳以上～65歳未満）」が51.4%と最も多く、「高齢層（65歳以上）」が16.2%、「壮年層（25歳以上～45歳未満）」が15.0%となっている。

最も多い世帯主の年齢層（総数=247件）

項目	件数	割合
高齢層	40件	16.2%
中年層	127件	51.4%
壮年層	37件	15.0%
青年層	1件	0.4%
不明	16件	6.5%
無回答	26件	10.5%
総数	247件	100.0%

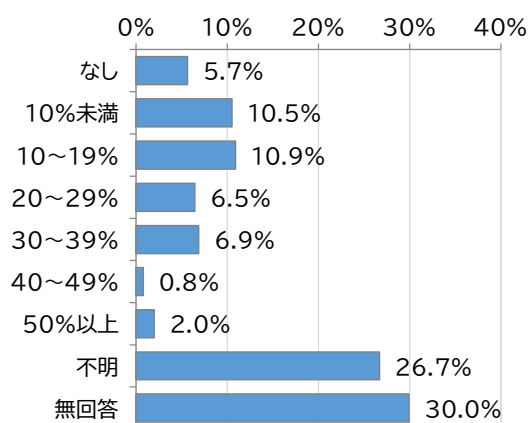


## D) 65歳以上の高齢者のみの住戸

65歳以上の高齢者のみの住戸の割合は、「不明」が26.7%と最も多く、「10～19%」が10.9%、「10%未満」が10.5%となっている。一方、高齢者のみの住戸が50%以上を占める分譲マンションも2.0%存在する。

65歳以上の高齢者のみの住戸の割合（総数=247件）

項目	件数	割合
なし	14件	5.7%
10%未満	26件	10.5%
10～19%	27件	10.9%
20～29%	16件	6.5%
30～39%	17件	6.9%
40～49%	2件	0.8%
50%以上	5件	2.0%
不明	66件	26.7%
無回答	74件	30.0%
総数	247件	100.0%



## ③ 管理組合の組織・運営

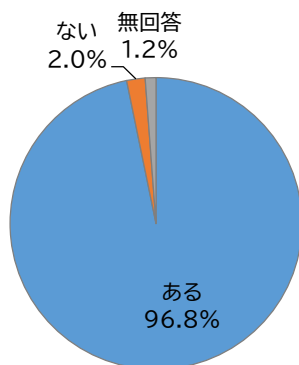
## A) 管理組合の設置・管理規約

管理組合は、区内分譲マンションの 96.8%に設置されている。

管理規約は、区内分譲マンションの 95.5%で定められている。一方、管理規約がなく作成予定もないマンションも 2.4%存在する。

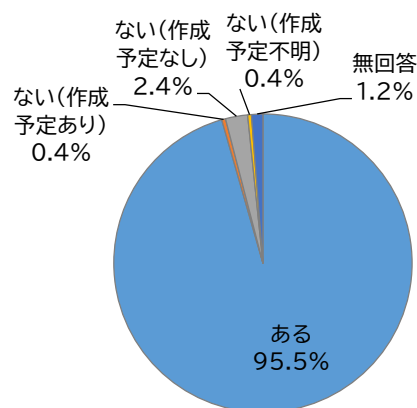
管理組合の有無（総数=247件）

項目	件数	割合
ある	239件	96.8%
ない	5件	2.0%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%



管理規約の有無（総数=247件）

項目	件数	割合
ある	236件	95.5%
ない（作成予定あり）	1件	0.4%
ない（作成予定なし）	6件	2.4%
ない（作成予定不明）	1件	0.4%
無回答	3件	1.2%
総数	247件	100.0%

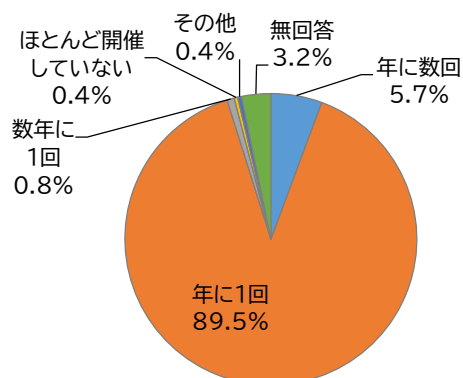


## B) 総会の開催・区分所有者の出席状況

管理組合の総会は、ほとんどの分譲マンションで年に1回以上開催されている。

総会の開催状況（総数=247件）

項目	件数	割合
年に数回	14件	5.7%
年に1回	221件	89.5%
数年に1回	2件	0.8%
ほとんど開催していない	1件	0.4%
その他	1件	0.4%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%

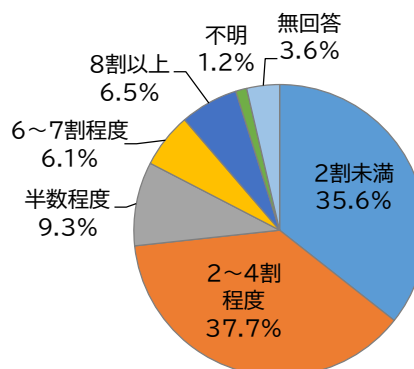


## C) 総会に出席する区分所有者の割合

総会に出席する区分所有者の割合は、「2～4割程度」が37.7%、「2割未満」が35.6%で、総会出席率が4割以下の分譲マンションが約7割存在する。

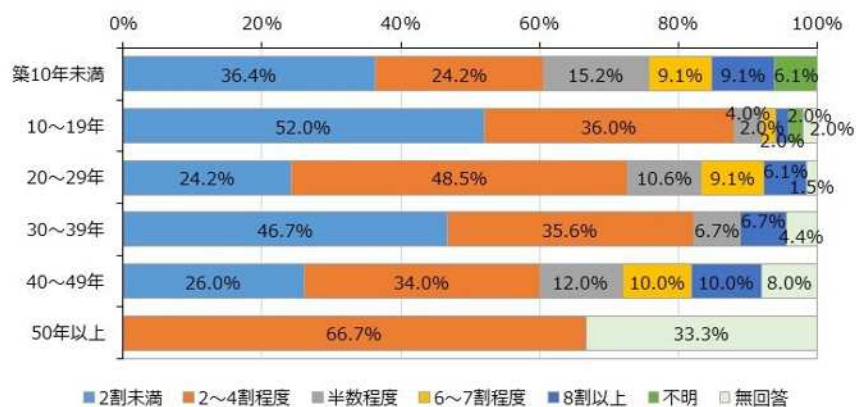
総会に出席する区分所有者の割合（総数=247件）

項目	件数	割合
2割未満	88件	35.6%
2～4割程度	93件	37.7%
半数程度	23件	9.3%
6～7割程度	15件	6.1%
8割以上	16件	6.5%
不明	3件	1.2%
無回答	9件	3.6%
総数	247件	100.0%



## D) 総会に出席する区分所有者の割合×築年数

総会に出席する区分所有者の割合を築年数別にみると、築年数による特徴・関連性はみられない。なお、「築10～19年」「築30～49年」の出席割合が若干高めであるのは大規模修繕などによるのではないかと推察される。



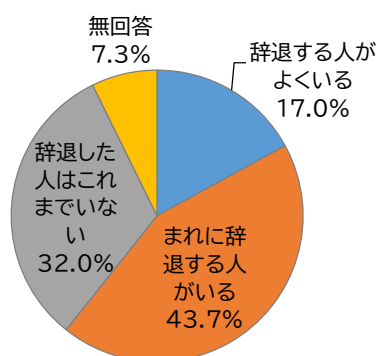
## E) 役員の引き受け状況・辞退する理由

役員の引き受け状況は、「まれに辞退する人がいる」が43.7%、「辞退した人はこれまでにない」が32.0%、「辞退する人がよくいる」が17.0%となっている。

役員を辞退する場合、「高齢」、「仕事や家事が忙しい」、「自身や家族が病気等」という理由が多い。

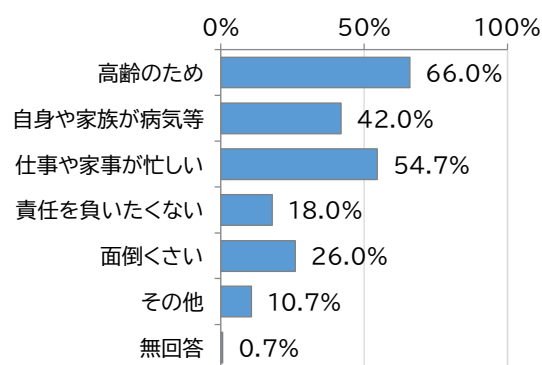
役員の引き受け状況（総数=247件）

項目	件数	割合
辞退する人がよくいる	42件	17.0%
まれに辞退する人がいる	108件	43.7%
辞退した人はこれまでにない	79件	32.0%
無回答	18件	7.3%
総数	247件	100.0%



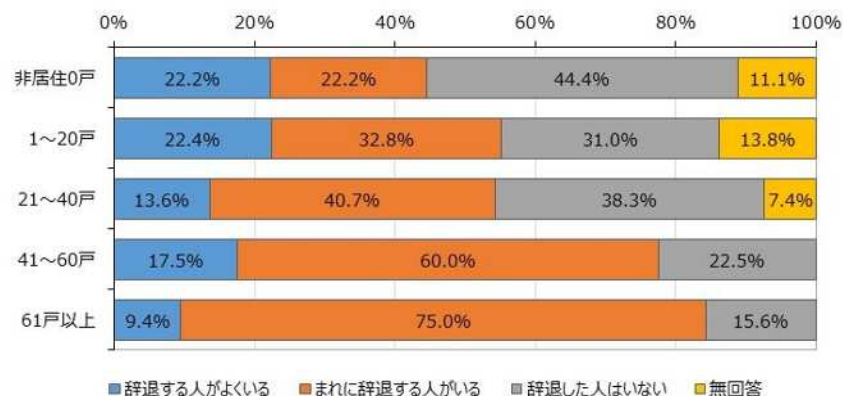
役員を辞退する理由（総数=247件/複数回答）

項目	件数	割合
高齢のため	99件	66.0%
自身や家族が病気等	63件	42.0%
仕事や家事が忙しい	82件	54.7%
責任を負いたくない	27件	18.0%
面倒くさい	39件	26.0%
その他	16件	10.7%
無回答	1件	0.7%
総数	150件	100.0%



## F) 役員辞退の状況×非居住戸数

役員辞退の状況を非居住戸数別にみると、非居住戸数が多いほど役員を辞退する割合が比較的高くなる傾向がある。

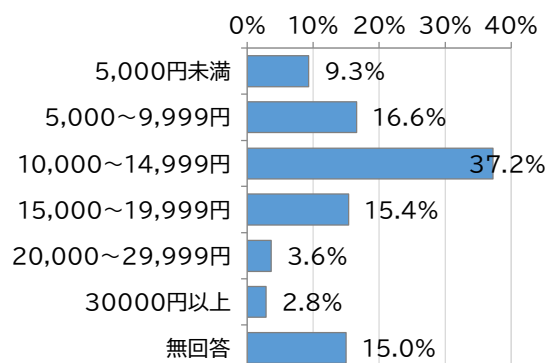


## G) 月額戸あたり管理費

月額戸あたり管理費は、「10,000～14,999円」が37.2%と最も多く、「5,000～9,999円」が16.6%、「15,000～19,999円」が15.4%と続いている。

月額戸あたり管理費 (総数=247件)

項目	件数	割合
5,000円未満	23件	9.3%
5,000～9,999円	41件	16.6%
10,000～14,999円	92件	37.2%
15,000～19,999円	38件	15.4%
20,000～29,999円	9件	3.6%
30000円以上	7件	2.8%
無回答	37件	15.0%
総数	247件	100.0%



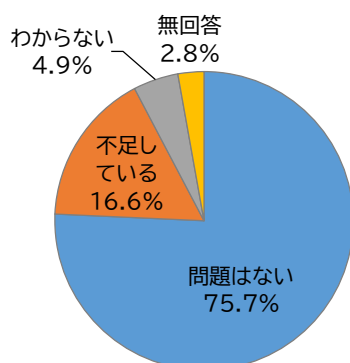
## H) 管理費の額に問題はあるか

管理費の額については、「問題はない」が75.7%、「不足している」が16.6%、「わからない」が4.9%となっている。

管理費が不足している分譲マンションのうち、58.5%が値上げを予定している。

管理費の額に問題はあるか (総数=247件)

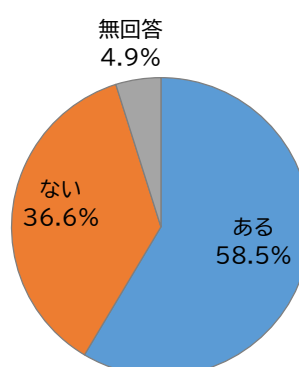
項目	件数	割合
問題はない	187件	75.7%
不足している	41件	16.6%
わからない	12件	4.9%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%



管理費の値上げの予定

(総数=「管理費が不足している」マンション41件)

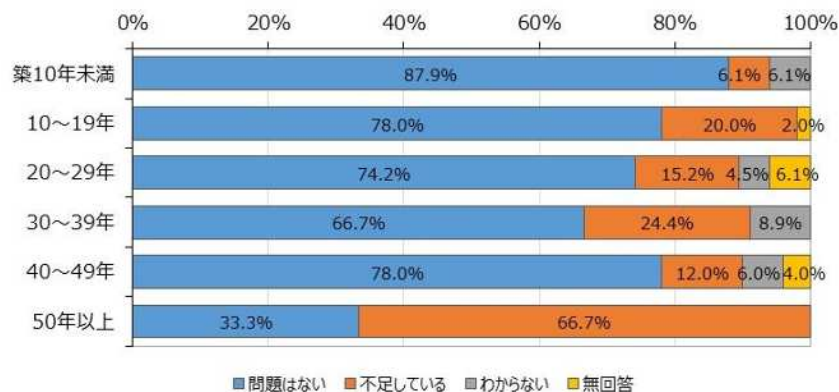
項目	件数	割合
ある	24件	58.5%
ない	15件	36.6%
無回答	2件	4.9%
総数	41件	100.0%



## I) 管理費の額に問題はあるか×築年数

- ・管理費の額に問題があるかを築年数別にみると、「築10年未満」以外の分譲マンションは、回答がおおよそで一致していると言える。

※「築50年以上」は母数が3棟であるため、あくまで参考数値である。

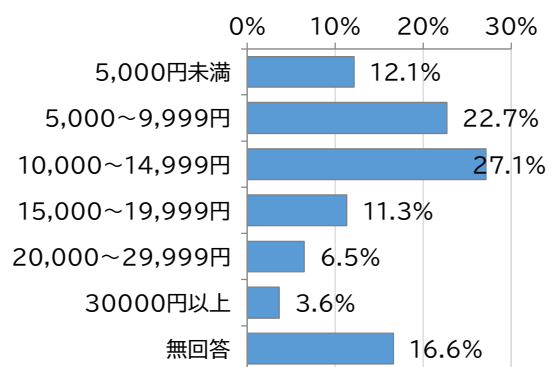


## J) 月額戸あたり修繕積立金

月額戸あたり修繕積立金は、「10,000～14,999円」が27.1%と最も多く、「5,000～9,999円」が22.7%、「5,000円未満」が12.1%と続いている。

月額戸あたり修繕積立金（総数=247件）

項目	件数	割合
5,000円未満	30件	12.1%
5,000～9,999円	56件	22.7%
10,000～14,999円	67件	27.1%
15,000～19,999円	28件	11.3%
20,000～29,999円	16件	6.5%
30000円以上	9件	3.6%
無回答	41件	16.6%
総数	247件	100.0%



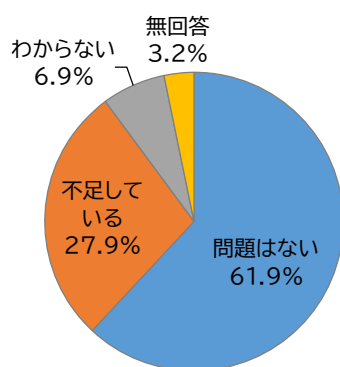
## K) 修繕積立金の額に問題はあるか

修繕積立金の額については、「問題はない」が 61.9%、「不足している」が 27.9%、「わからない」が 6.9%で、約 3 割弱の分譲マンションで修繕積立金が不足している。

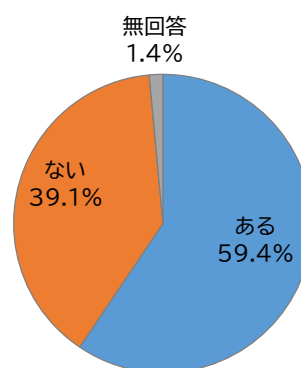
修繕積立金が不足している分譲マンションのうち、59.4%が値上げを予定している。

修繕積立金の額に問題はあるか (総数=247 件)

項目	件数	割合
問題はない	153件	61.9%
不足している	69件	27.9%
わからない	17件	6.9%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%

修繕積立金の値上げ予定  
(総数=「修繕積立金が不足している」マンション 247 件)

項目	件数	割合
ある	41件	59.4%
ない	27件	39.1%
無回答	1件	1.4%
総数	69件	100.0%



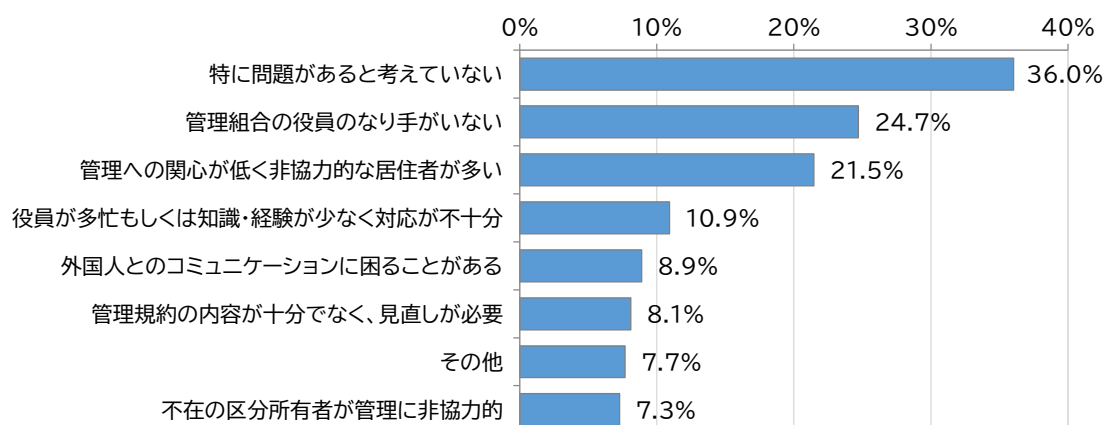


## L) 管理運営上の問題点

マンションの管理運営上の問題点は、「特に問題があると考えていない」が 36.0%と最も多く、「管理組合の役員のなり手がいない」が 24.7%、「管理への関心が低く非協力的な居住者が多い」が 21.5%、「役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない」が 10.9%、「外国人居住者とのコミュニケーションに困ることがある」が 8.9%と続いている。

マンションの管理運営上の問題点（総数=247件/複数回答・上位8項目）

項目	件数	割合
特に問題があると考えていない	89件	36.0%
管理組合の役員のなり手がいない	61件	24.7%
管理への関心が低く非協力的な居住者が多い	53件	21.5%
役員が多忙もしくは知識・経験が少なく対応が不十分	27件	10.9%
外国人とのコミュニケーションに困ることがある	22件	8.9%
管理規約の内容が十分でなく、見直しが必要	20件	8.1%
その他	19	7.7%
不在の区分所有者が管理に非協力的	18	7.3%



## ④ 修繕計画・耐震化等

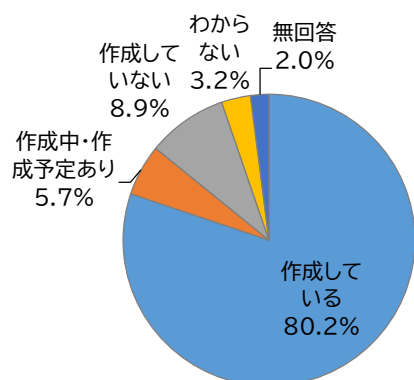
## A) 長期修繕計画の作成

長期修繕計画の作成については、「作成している」が 80.2%、「作成していない」が 8.9%、「作成中または作成予定である」が 5.7%となっている。

長期修繕計画を作成していない分譲マンションのうち 63.6%は、竣工当初から作成していない。

長期修繕計画の作成 (総数=247 件)

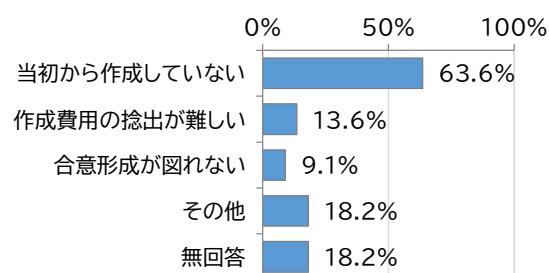
項目	件数	割合
作成している	198件	80.2%
作成中・作成予定あり	14件	5.7%
作成していない	22件	8.9%
わからない	8件	3.2%
無回答	5件	2.0%
総数	247件	100.0%



作成していない理由

(総数=「長期修繕計画未作成」のマンション 247 件)

項目	件数	割合
当初から作成していない	14件	63.6%
作成費用の捻出が難しい	3件	13.6%
合意形成が図れない	2件	9.1%
その他	4件	18.2%
無回答	4件	18.2%
総数	22件	100.0%

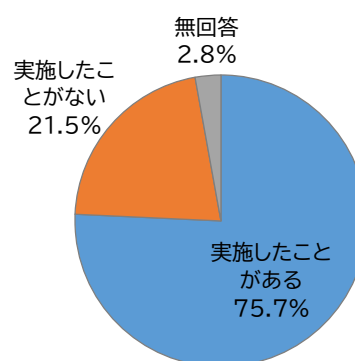


## B) 大規模修繕工事の実施

大規模修繕工事の実施については、「実施したことがある」が 75.7%、「実施したことがない」が 21.5%となっている。

大規模修繕工事の実施の有無 (総数=247 件)

項目	件数	割合
実施したことがある	187件	75.7%
実施したことがない	53件	21.5%
無回答	7件	2.8%
総数	247件	100.0%

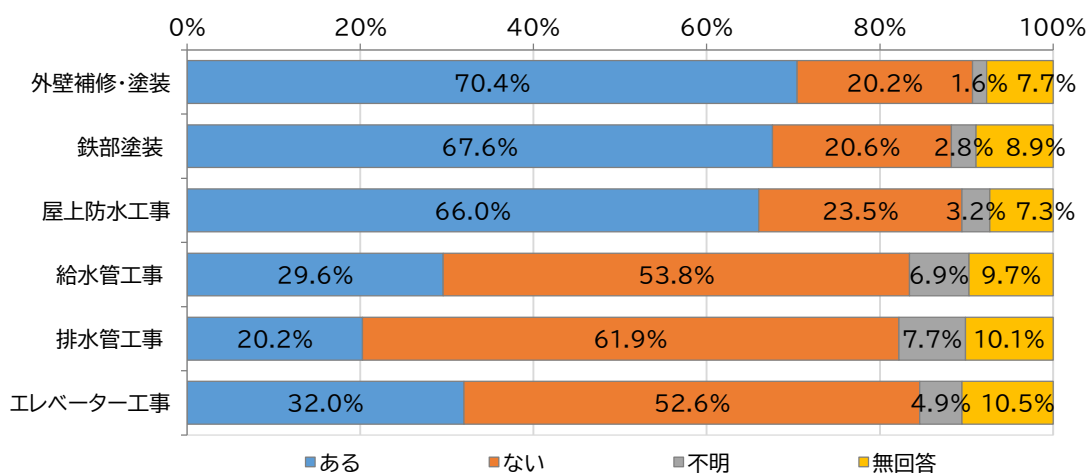


## C) 大規模修繕工事の実施状況

これまでに実施した大規模修繕工事について、工事実施済みのものは、「外壁補修・塗装」が70.4%、「鉄部塗装」が67.6%、「屋上防水工事」が66.0%、「給水管工事」が29.6%、「排水管工事」が20.2%、「エレベーター工事」が32.0%となっている。

大規模修繕工事の実施状況（総数=247件）

項目	ある	ない	不明	無回答
外壁補修・塗装	70.4%	20.2%	1.6%	7.7%
鉄部塗装	67.6%	20.6%	2.8%	8.9%
屋上防水工事	66.0%	23.5%	3.2%	7.3%
給水管工事	29.6%	53.8%	6.9%	9.7%
排水管工事	20.2%	61.9%	7.7%	10.1%
エレベーター工事	32.0%	52.6%	4.9%	10.5%

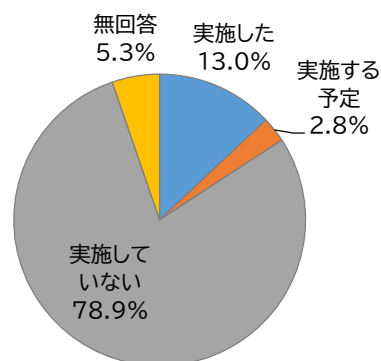


## D) 耐震診断

耐震診断の実施状況は、「実施していない」が78.9%、「実施した」が13.0%、「実施する予定である」が2.8%となっている。

耐震診断の実施状況（総数=247件）

項目	件数	割合
実施した	32件	13.0%
実施する予定	7件	2.8%
実施していない	195件	78.9%
無回答	13件	5.3%
総数	247件	100.0%

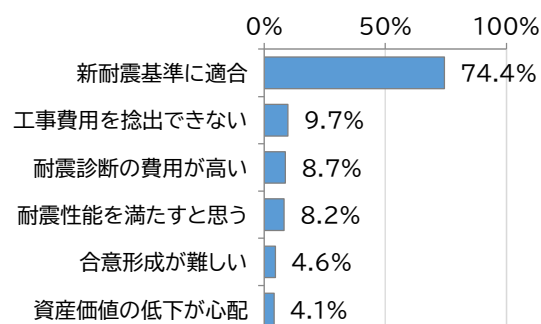


## E) 耐震診断を実施していない理由

耐震診断を実施していない理由は、「建物が新耐震基準（昭和 56 年改正）に適合している」が 74.4%と最も多く、「診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない」が 9.7%、「耐震診断の費用が高い」が 8.7%と続いている。

耐震診断を実施していない理由  
 (総数=「耐震診断未実施」のマンション 195 件/複数回答・上位 6 項目)

項目	件数	割合
新耐震基準に適合	145件	74.4%
工事費用を捻出できない	19件	9.7%
耐震診断の費用が高い	17件	8.7%
耐震性能を満たすと思う	16件	8.2%
合意形成が難しい	9件	4.6%
資産価値の低下が心配	8件	4.1%

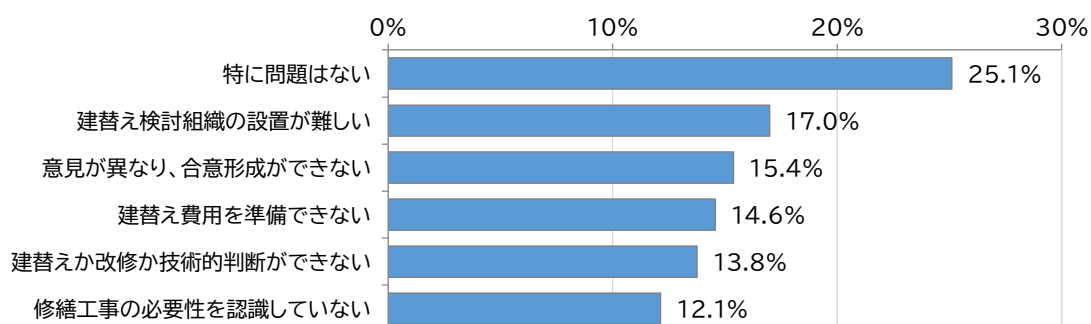


## F) 建替えを検討する上での問題点

建替えを検討する上での問題点は、「特に問題はない」が 25.1%と最も多く、「区分所有者による建替え検討組織の設置が難しい」が 17.0%、「建替えに関する意見が異なり、合意形成ができない」が 15.4%、「建替え費用を準備できない」が 14.6%、「建替えすべきか改修でよいのか技術的な判断ができない」が 13.8%と続いている。

建替えを検討する上での問題点 (総数=247 件/複数回答・上位 6 項目)

項目	件数	割合
特に問題はない	62件	25.1%
建替え検討組織の設置が難しい	42件	17.0%
意見が異なり、合意形成ができない	38件	15.4%
建替え費用を準備できない	36件	14.6%
建替えか改修か技術的な判断ができない	34件	13.8%
修繕工事の必要性を認識していない	30件	12.1%



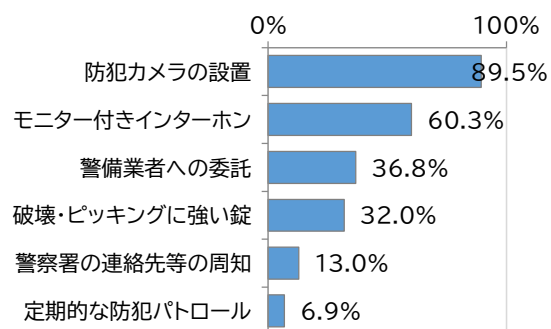
## ⑤ 防犯・防災、地域とのコミュニティ

## A) 防犯への取組み

防犯への取組みは、「防犯カメラの設置」が 89.5%と最も多く、「モニター付きインターホンの設置」が 60.3%、「警備業者への委託」が 36.8%、「破壊・ピッキングに強い錠の設置」が 32.0%、「最寄りの警察署の連絡先等の周知」が 13.0%と続いている。

防犯への取組み（総数=247件/複数回答・上位6項目）

項目	件数	割合
防犯カメラの設置	221件	89.5%
モニター付きインターホン	149件	60.3%
警備業者への委託	91件	36.8%
破壊・ピッキングに強い錠	79件	32.0%
警察署の連絡先等の周知	32件	13.0%
定期的な防犯パトロール	17件	6.9%

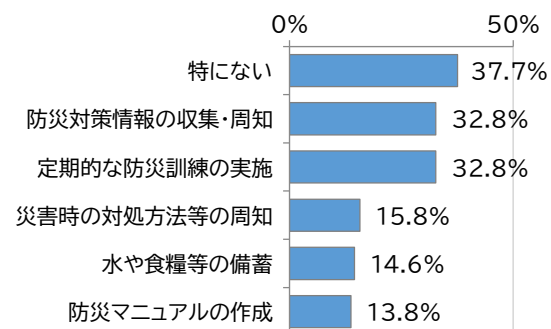


## B) 防災への取組み

防災への取組みは、「特にない」が 37.7%と最も多く、「ハザードマップ等防災・災害対策情報の収集・周知」及び「定期的な防災訓練の実施」がそれぞれ 32.8%、「パンフレット等による災害時の対処方法等の周知」が 15.8%、「災害時用の水や食糧等の備蓄」が 14.6%と続いている。なお、何かしらの取組みを行っている管理組合は全体の 59.5%であった。

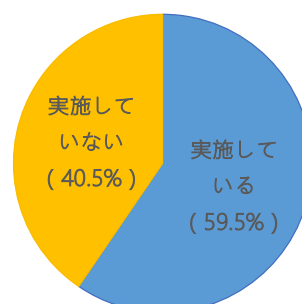
防災への取組み（総数=247件/複数回答・上位6項目）

項目	件数	割合
特にない	93件	37.7%
防災対策情報の収集・周知	81件	32.8%
定期的な防災訓練の実施	81件	32.8%
災害時の対処方法等の周知	39件	15.8%
水や食糧等の備蓄	36件	14.6%
防災マニュアルの作成	34件	13.8%



区分	件数	割合
実施している※	147件	59.5%
実施していない	100件	40.5%
総数	247件	100.0%

※何かしらの取組みを行っている管理組合

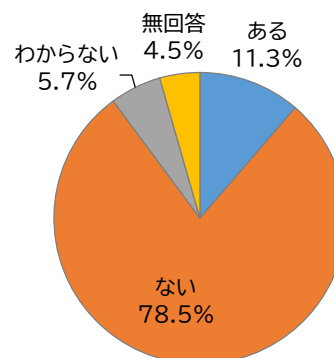


## C) 自主防災組織の有無

自主防災組織がない分譲マンションが 78.5%となっている。

自主防災組織の有無（総数=247件）

項目	件数	割合
ある	28件	11.3%
ない	194件	78.5%
わからない	14件	5.7%
無回答	11件	4.5%
総数	247件	100.0%

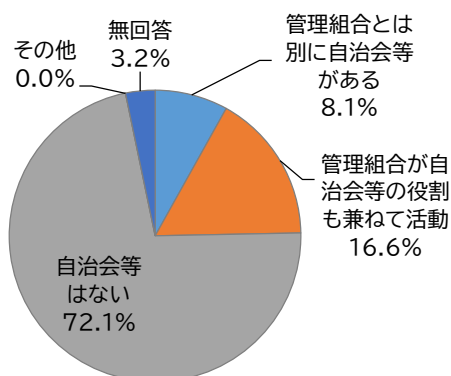


## D) 居住者の組織（自治会等）

マンション内での居住者の組織（自治会等）については、「居住者の組織（自治会等）はない」が 72.1%、「管理組合が居住者の組織（自治会等）の役割も兼ねて活動を行っている」が 16.6%となっている。

居住者の組織（自治会等）（総数=247件）

項目	件数	割合
管理組合とは別に自治会等がある	20件	8.1%
管理組合が自治会等の役割も兼ねて活動	41件	16.6%
自治会等はない	178件	72.1%
その他	0件	0.0%
無回答	8件	3.2%
総数	247件	100.0%

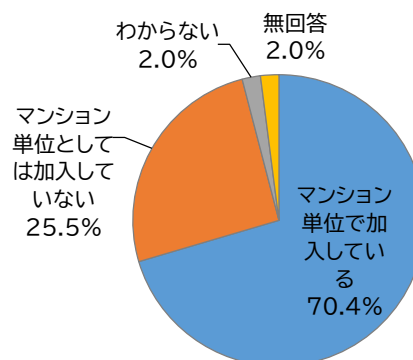


## E) 地域の町会への加入

地域の町会への加入については、「マンション単位で加入している」が70.4%、「マンション単位としては加入していない」が25.5%となっている。

地域の町会への加入（総数=247件）

項目	件数	割合
マンション単位で加入している	174件	70.4%
マンション単位としては加入していない	63件	25.5%
わからない	5件	2.0%
無回答	5件	2.0%
総数	247件	100.0%

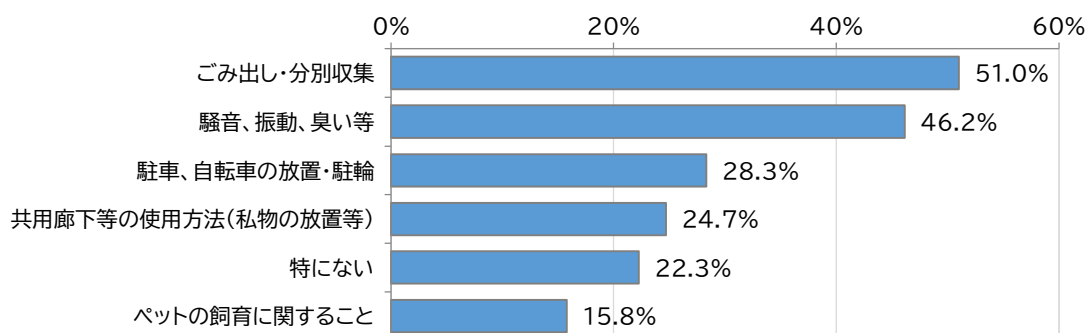


## F) 居住者による問題やトラブル、ルール違反行為

居住者による問題やトラブル、ルール違反行為については、「ごみ出し・分別収集に関すること」が51.0%と最も多く、「騒音、振動、臭い等に関すること」が46.2%、「駐車、自転車の放置・駐輪に関すること」が28.3%、「共用廊下等の使用方法（私物の放置等）に関すること」が24.7%、「特にない」が22.3%と続いている。

居住者による問題やトラブル、ルール違反行為（総数=247件/複数回答・上位6項目）

項目	件数	割合
ごみ出し・分別収集	126件	51.0%
騒音、振動、臭い等	114件	46.2%
駐車、自転車放置・駐輪	70件	28.3%
共用廊下等の使用方法（私物の放置等）	61件	24.7%
特にない	55件	22.3%
ペットの飼育	39件	15.8%



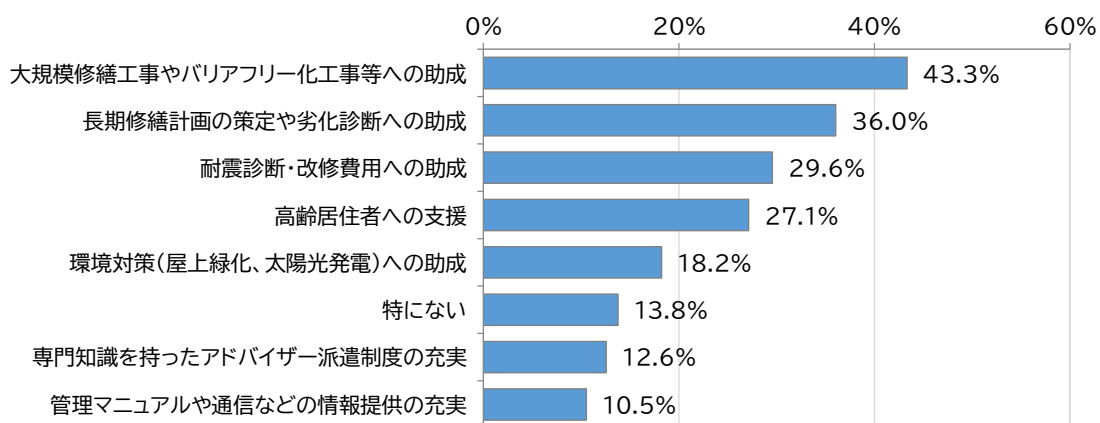
## ⑥ 期待する支援策

## A) 国や地方公共団体の支援として必要な施策

国や地方公共団体の支援として必要な施策については、「大規模修繕工事やバリアフリー化工事等への助成」が 43.3%と最も多く、「長期修繕計画の策定や劣化診断への助成」が 36.0%、「耐震診断・改修費用への助成」が 29.6%、「高齢居住者への支援」が 27.1%、「環境対策（屋上緑化、太陽光発電設備の設置）への助成」が 18.2%と続いている。

国や地方公共団体の支援として必要な施策（総数=247件/複数回答・上位8項目）

項目	件数	割合
大規模修繕工事やバリアフリー化工事等への助成	107	43.3%
長期修繕計画の策定や劣化診断への助成	89	36.0%
耐震診断・改修費用への助成	73	29.6%
高齢居住者への支援	67	27.1%
環境対策（屋上緑化、太陽光発電）への助成	45	18.2%
特にない	34	13.8%
専門知識を持ったアドバイザー派遣制度の充実	31	12.6%
管理マニュアルや通信などの情報提供の充実	26	10.5%





## 5 荒川区の住生活に関する現状

(住民基本台帳、国勢調査、住宅・土地統計調査等から)

### (1) 荒川区の人口・世帯の状況

#### A) 総人口

荒川区の総人口は、平成10(1998)年を底に人口減少から増加に転じ、令和5(2023)年1月1日時点で216,814人となっています。新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けた令和3(2021)年・令和4(2022)年を除き、平成26(2014)年以降は、毎年1,000人以上の人口増加が続いている。

外国人人口も同様に、令和3(2021)年・令和4(2022)年を除くと増加傾向にあり、令和5(2023)年1月1日時点で19,134人、総人口の8.8%を占めている。

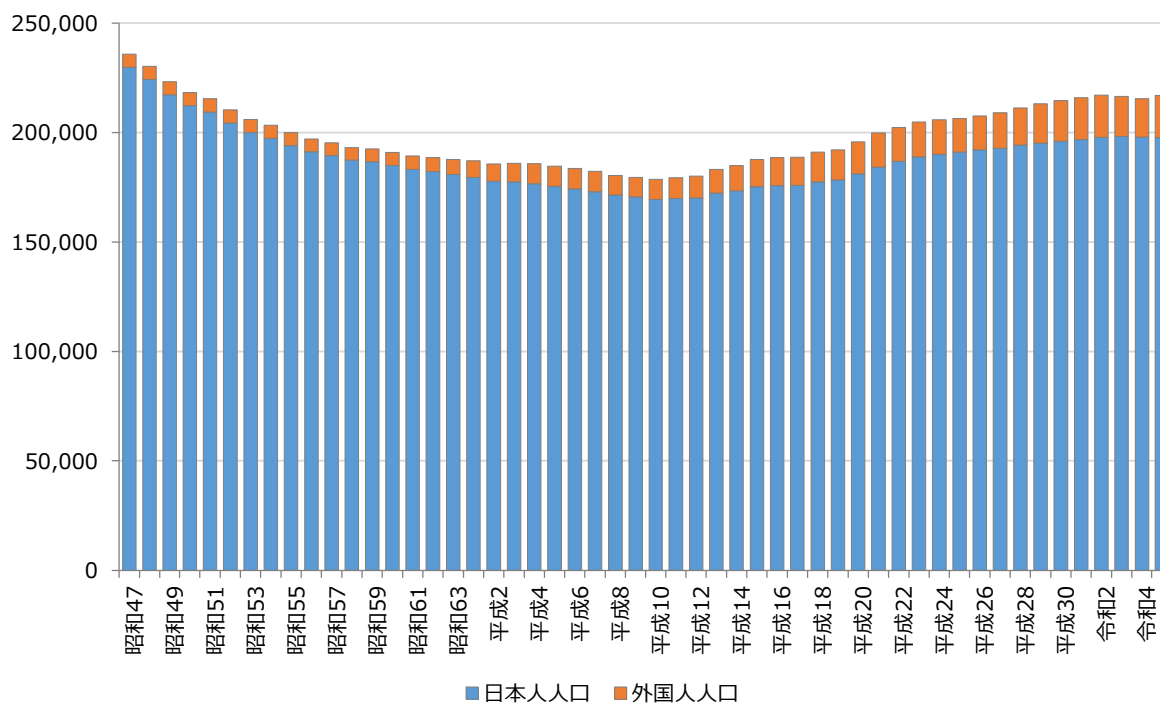
【図表-20】 総人口の推移

単位：人

年	総人口	日本人	外国人	年	総人口	日本人	外国人
昭和47(1972)	235,860	229,775	6,085	平成10(1998)	178,640	169,394	9,246
昭和48(1973)	230,334	224,253	6,081	平成11(1999)	179,412	169,808	9,604
昭和49(1974)	223,297	217,269	6,028	平成12(2000)	180,238	170,108	10,130
昭和50(1975)	218,318	212,260	6,058	平成13(2001)	183,244	172,265	10,979
昭和51(1976)	215,482	209,414	6,068	平成14(2002)	185,057	173,246	11,811
昭和52(1977)	210,402	204,416	5,986	平成15(2003)	187,694	175,189	12,505
昭和53(1978)	206,026	200,043	5,983	平成16(2004)	188,673	175,647	13,026
昭和54(1979)	203,344	197,359	5,985	平成17(2005)	188,781	175,726	13,055
昭和55(1980)	199,965	194,075	5,890	平成18(2006)	191,096	177,547	13,549
昭和56(1981)	197,125	191,222	5,903	平成19(2007)	192,124	178,399	13,725
昭和57(1982)	195,304	189,475	5,829	平成20(2008)	195,727	181,205	14,522
昭和58(1983)	193,231	187,457	5,774	平成21(2009)	199,916	184,207	15,709
昭和59(1984)	192,612	186,720	5,892	平成22(2010)	202,414	186,906	15,508
昭和60(1985)	191,009	184,949	6,060	平成23(2011)	204,837	188,968	15,869
昭和61(1986)	189,413	183,222	6,191	平成24(2012)	205,831	190,164	15,667
昭和62(1987)	188,663	182,175	6,488	平成25(2013)	206,457	191,144	15,313
昭和63(1988)	187,728	180,909	6,819	平成26(2014)	207,635	192,076	15,559
昭和64(1989)	187,219	179,514	7,705	平成27(2015)	209,087	192,899	16,188
平成2(1990)	185,753	177,895	7,858	平成28(2016)	211,271	194,386	16,885
平成3(1991)	185,973	177,601	8,372	平成29(2017)	213,113	195,282	17,831
平成4(1992)	185,888	176,484	9,404	平成30(2018)	214,644	196,080	18,564
平成5(1993)	184,661	175,295	9,366	平成31(2019)	215,966	196,835	19,131
平成6(1994)	183,602	174,116	9,486	令和2(2020)	217,146	197,848	19,298
平成7(1995)	182,352	172,923	9,429	令和3(2021)	216,535	198,271	18,264
平成8(1996)	180,505	171,469	9,036	令和4(2022)	215,543	197,973	17,570
平成9(1997)	179,617	170,587	9,030	令和5(2023)	216,814	197,680	19,134

資料：住民基本台帳（各年1月1日時点）

【図表-21】 総人口の推移

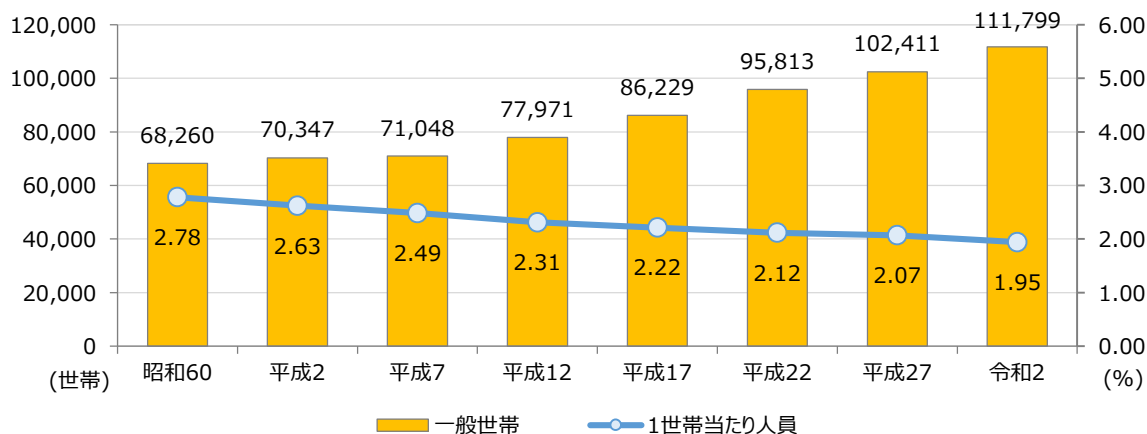


資料：住民基本台帳（各年1月1日時点）

## B) 世帯

一般世帯数は、昭和60（1985）年に68,260世帯であったものが令和2（2022）年に111,799世帯となり、一貫して増加傾向にある。1世帯当たりの人員は、令和2（2020）年には2人を割って1.95人となり、世帯の少人数化や単独世帯が増加している。

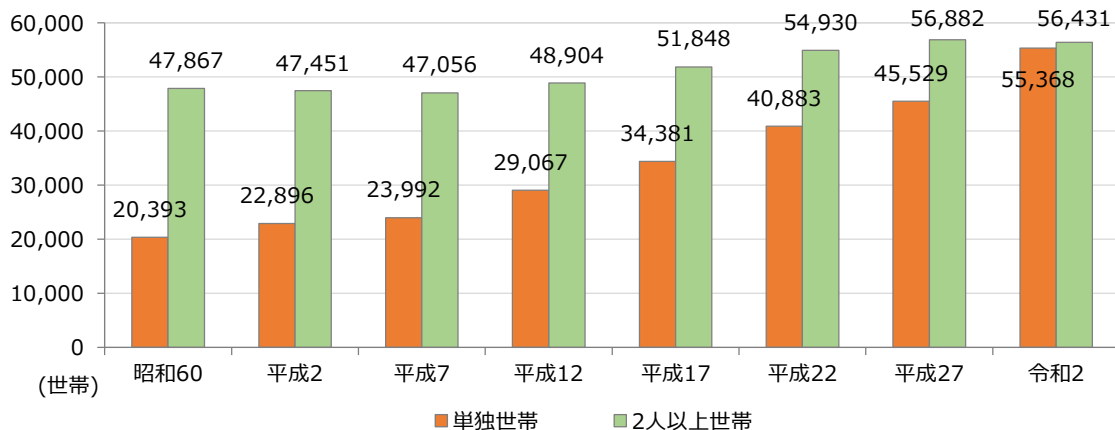
【図表-22】 一般世帯数・1世帯当たり人員の推移



資料：国勢調査（各年10月1日時点）

一般世帯について、単独世帯数と2人以上世帯数を比較すると、単独世帯数は一貫して増加傾向にあり、令和2（2020）年には2人以上世帯数とほぼ並ぶ程度まで増加し、その差は約1,000世帯程度でなっている。

【図表-23】 単独世帯数・2人以上世帯数の推移

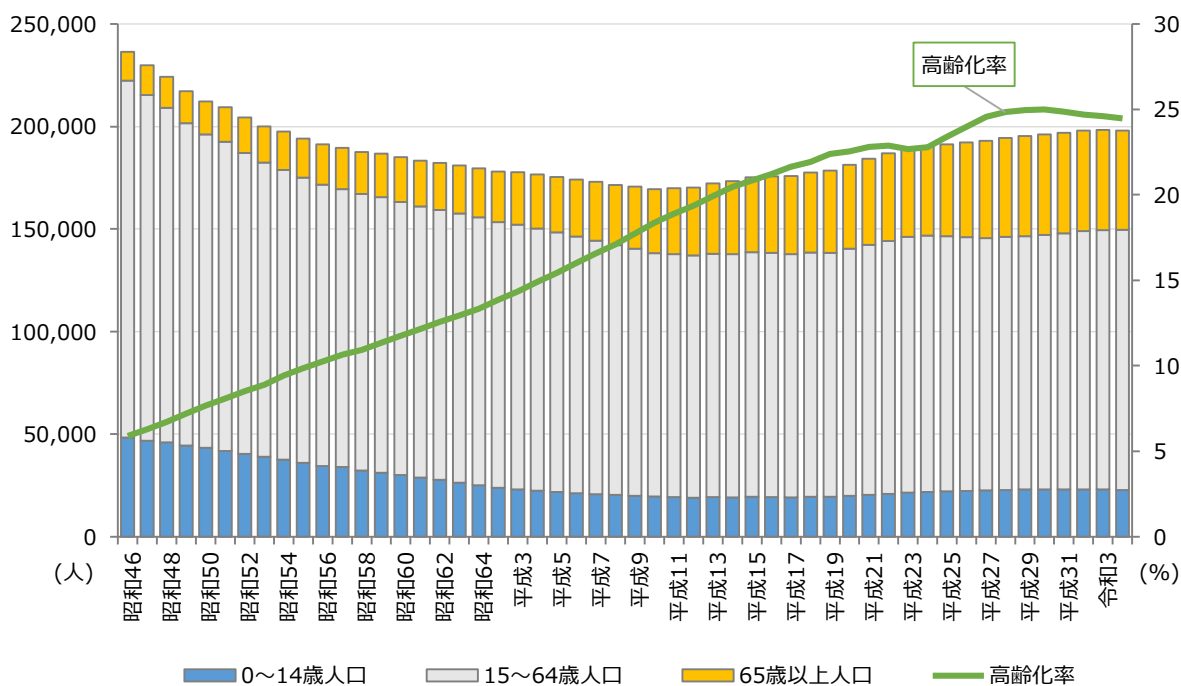


資料：国勢調査（各年10月1日時点）

C) 高齢者人口・世帯の状況

65歳以上の高齢者人口は、増加傾向を続けており、令和4（2022）年には48,424人、高齢化率（日本人人口に占める65歳以上の割合）は24.5%となっている。日本人総人口の約4人に1人が65歳以上の高齢者となっており、高齢化が進んでいる。

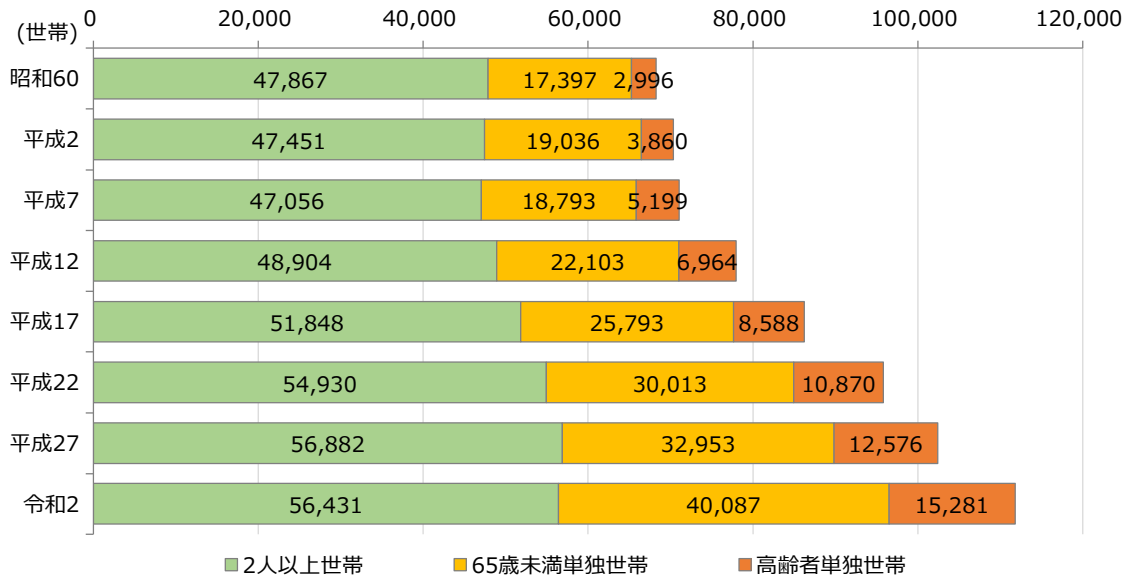
【図表-24】 年齢3区分別人口・高齢化率の推移



資料：住民基本台帳（各年1月1日時点）

65歳以上の高齢者単独世帯は、一貫して増加傾向にあり、昭和60(1985)年に2,996世帯であったものが令和2(2020)年には15,281世帯と約5倍に増加している。

【図表-25】 高齢者単独世帯数の推移

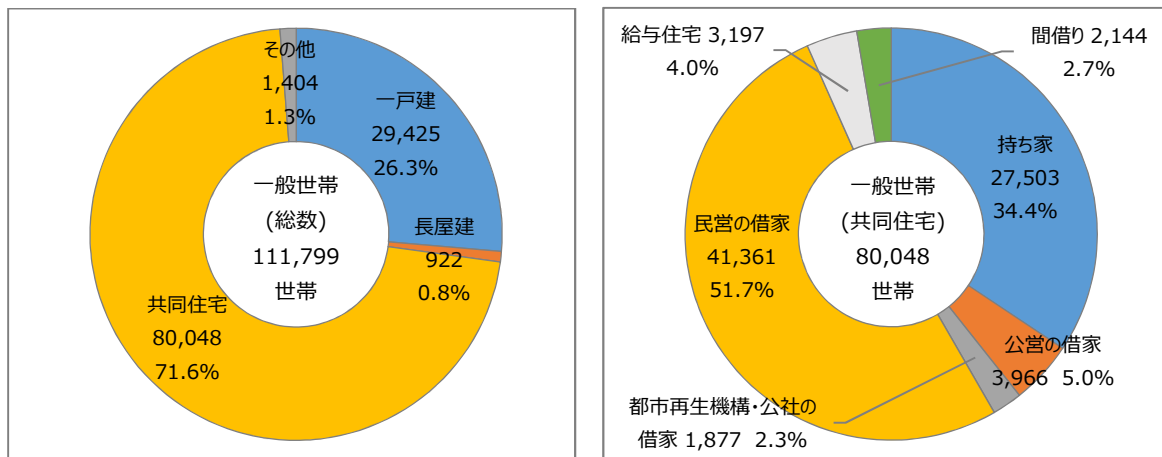


資料：国勢調査（各年10月1日時点）

D) 共同住宅・持ち家に住む一般世帯数

区の一般世帯総数は、令和2(2020)年10月1日時点で111,799世帯となっており、「共同住宅」は80,048世帯で全体の71.6%を占めている。

【図表-26】 建て方別/一般世帯数（左）・所有の関係別/共同住宅の一般世帯数（右）



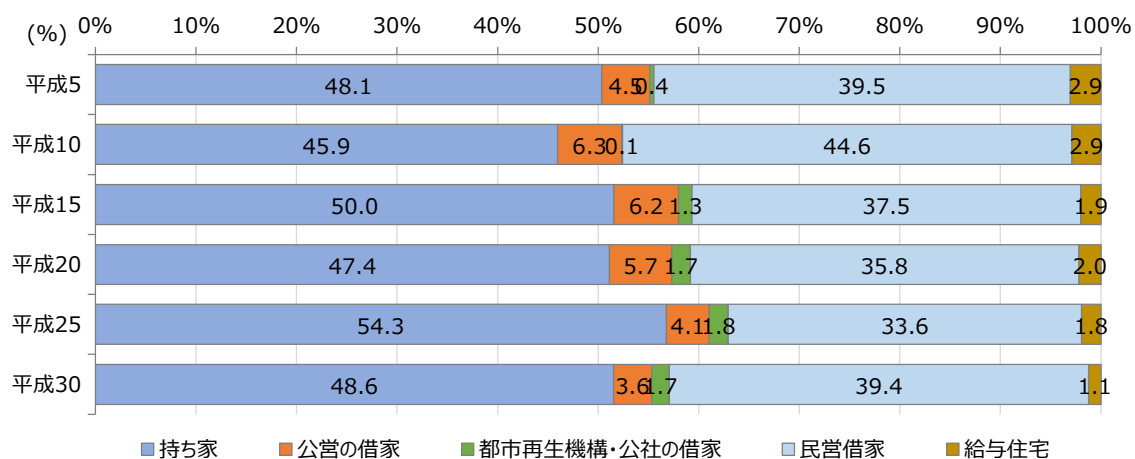
資料：国勢調査（令和2(2020)年10月1日時点）

## (2) 荒川区の住宅の状況

### A) 住宅の所有関係

平成30(2018)年の専用住宅における持ち家率は48.6%で、概ね50%前後で推移しており、民営借家の割合より高くなっている。

【図表-27】 住宅の所有関係の割合（専用住宅）の推移

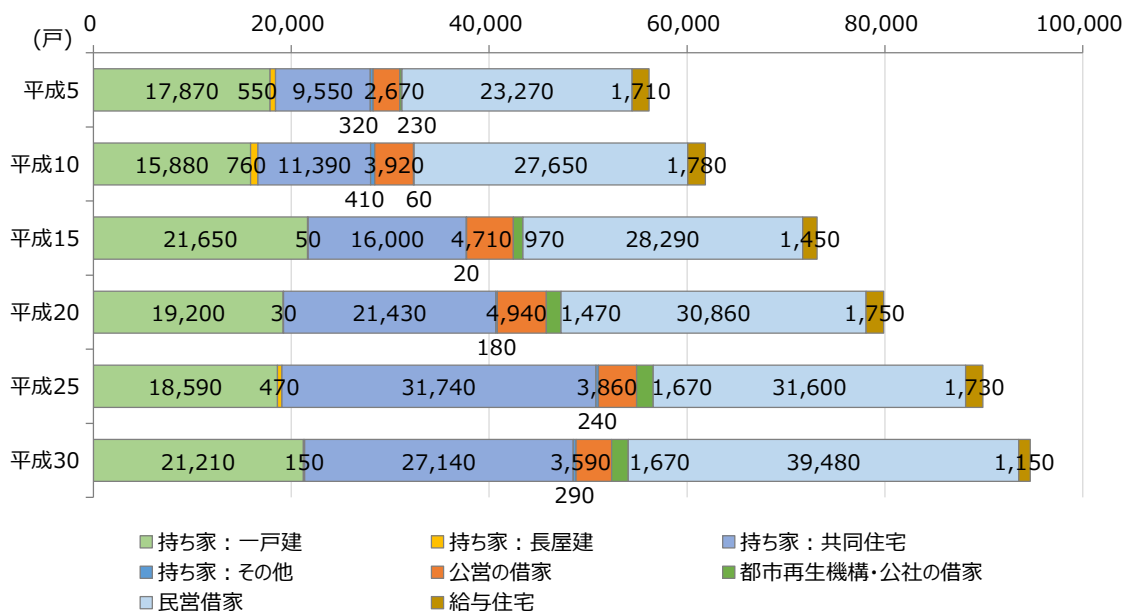


資料：住宅統計調査（平成5年）、住宅・土地統計調査（平成10年以降）

※ 住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値である。また、1の位を四捨五入して10の位としているため、個々の項目の値を積み上げた数と総数は必ずしも一致しない。

平成 30 (2018) 年の持ち家の共同住宅数 (専用住宅) は 27,140 戸で、平成 5 (1993) 年に比べると約 3 倍近く増加している。一方、持ち家の一戸建数 (専用住宅) は、概ね 20,000 戸前後で推移しており、持ち家については、一戸建よりも共同住宅の増加が大きい。

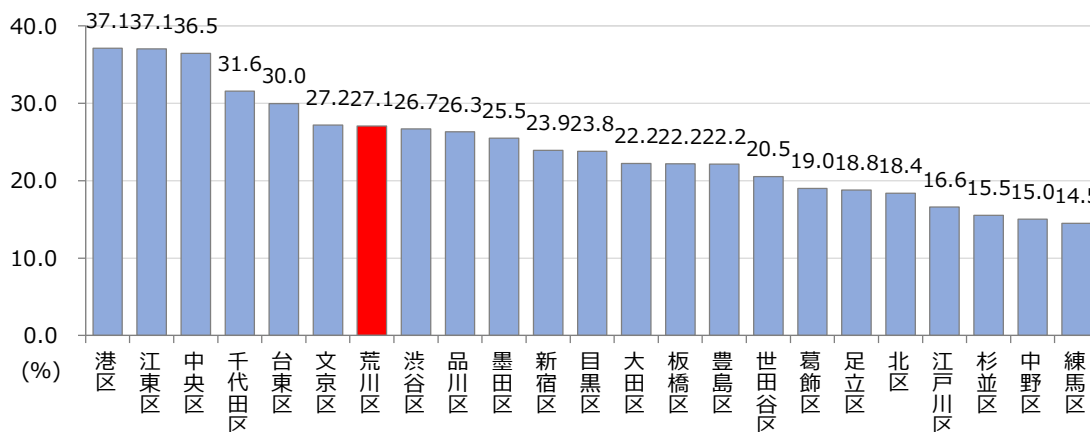
【図表-28】 住宅の所有関係・持ち家の建て方別 専用住宅数の推移



資料：住宅統計調査 (平成 5 年)、住宅・土地統計調査 (平成 10 年以降)

専用住宅に占める持ち家の共同住宅の割合を 23 区で比較すると、荒川区は 27.1% で比較的高い割合である。

【図表-29】 持ち家の共同住宅 (専用住宅) の割合 23 区比較



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

## 6 区内マンションの現状（登記情報データから）

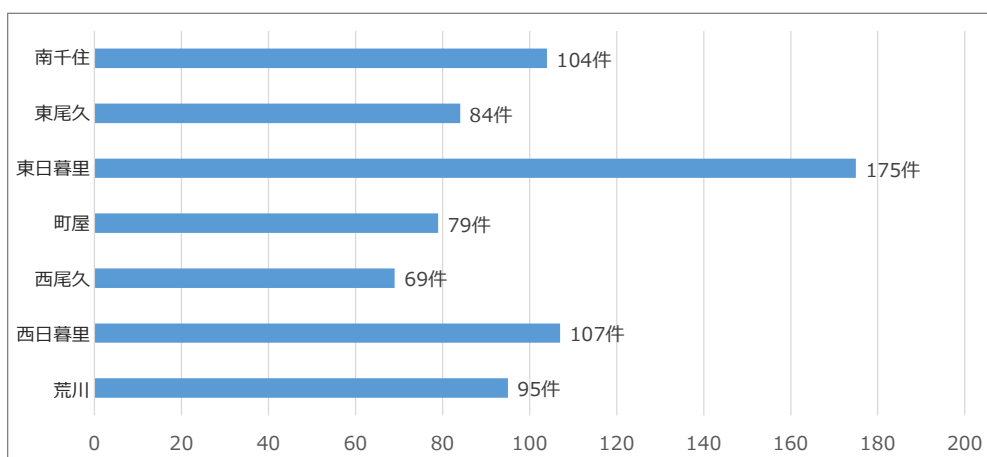
### （1）地区別のストック数

登記情報に基づく区内の区分所有建物の状況は以下のとおりである。

#### A) 建物件数

登記情報によると区内の区分所有建物は713件で、町名別では、「東日暮里」が175件で最も多く、次いで「西日暮里」が107件、「南千住」が104件と続いている。

【図表-30】 区分所有建物の町名別件数

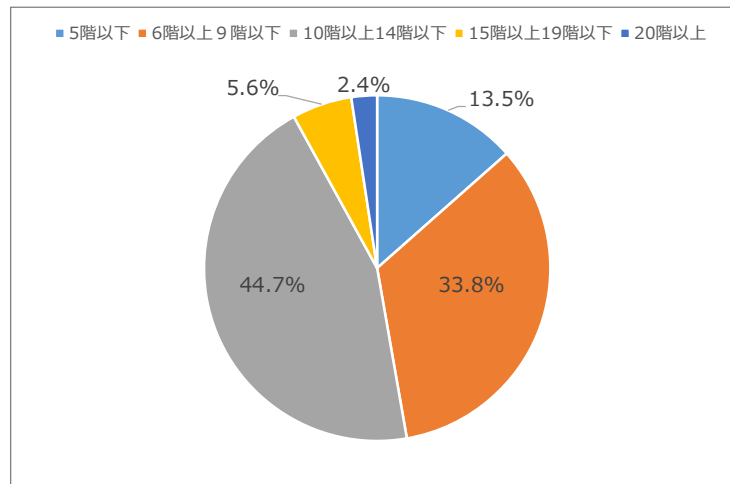


資料：登記情報データを用い集計（令和4年7月時点）

## B) 建物階数

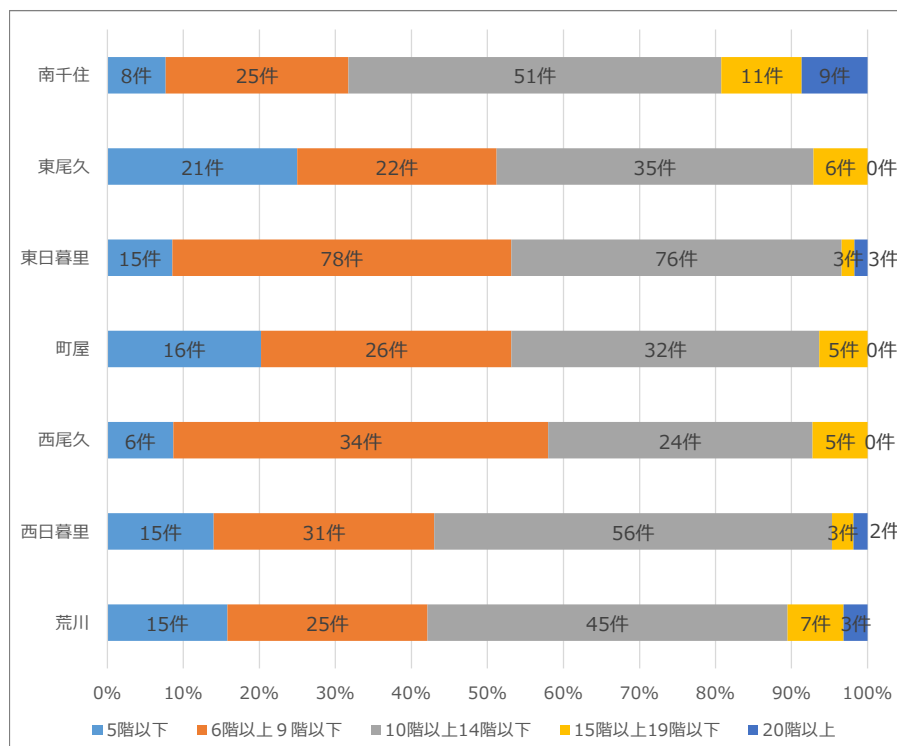
区内の区分所有建物の階数をみると、「10階以上14階以下」が44.7%で最も多く、次いで「6階以上9階以下」が33.8%、「5階以下」が13.5%と続く。これを町名別にみると、「南千住・西日暮里・荒川」は「10階以上14階以下」の割合が50%前後となっているが、「西尾久」では「6階以上9階以下」の割合が50%近くになっている。また、「南千住」では「20階以上」が9件と多くの高層の区分所有建物が存している。

【図表-31】 区分所有建物の階数



資料：登記情報データを用い集計（令和4年7月時点）

【図表-32】 区分所有建物の町名別階数



資料：登記情報データを用い集計（令和4年7月時点）

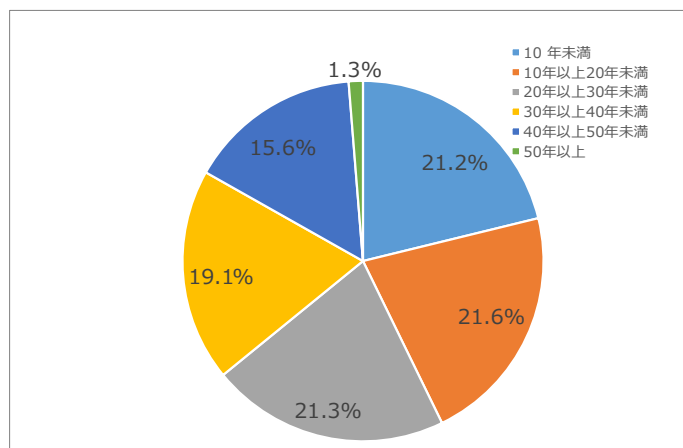


## (2) マンションの高経年化の進行

区内の区分所有建物の築年数をみると、「10年以上20年未満」が21.6%で最も多く、次いで「20年以上30年未満」が21.3%、「10年未満」が21.2%と続いている。

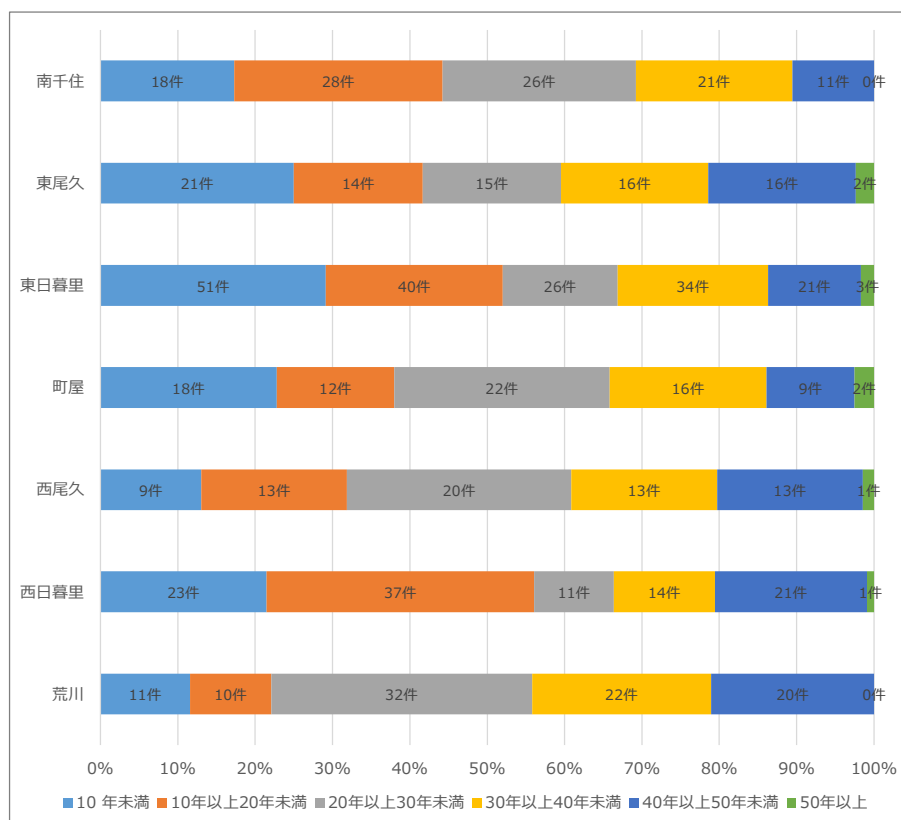
町名別にみると、「東日暮里・西日暮里」は「20年未満」の割合が50%を超えているが、他は「20年以上」の割合が50%を超えている。また、旧耐震基準による建築と見なされる「40年以上」の割合は各町とも「10～20%」程度存していることが分かる。

【図表-33】 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）

【図表-34】 区分所有建物の町名別築年数



資料：登記情報データを用い集計（令和4年7月時点）

## 荒川区マンション管理適正化推進計画

発行日：令和5（2023）年10月

登録：（05）0047

編集・発行：荒川区防災都市づくり部 住まい街づくり課  
〒116-8501 東京都荒川区荒川二丁目2番3号  
電話：03-3802-3111（内線）2822

