

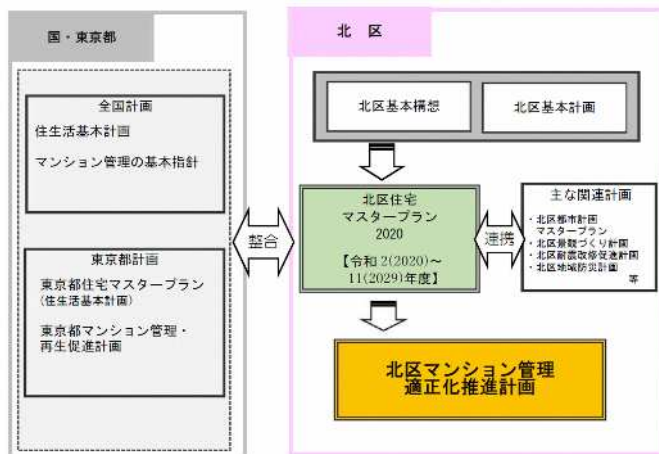
北区マンション管理適正化推進計画の概要について

計画の背景と目的

- マンションは主要な居住形態として広く普及しており区民に不可欠な生活の基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素と考えられる。
- その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、一度マンションが管理不全に陥れば、建物の規模からも周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- このような事態を引き起こすことなく、安心して暮らし続けられる住環境を形成するため、長期的な視点に立って、マンションの適正な管理を推進する必要がある。
- 令和2（2020）年6月にマンションの管理の適正化の推進に関する法律が一部改正され、区市等によるマンション管理適正化推進計画を作成し、管理組合が作成するマンションの管理計画の認定を実施することが可能となった。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理法」という。）の目的の実現に向けて、施策を具体化し、目標を設定するとともに、国や都、関係団体などの多様な主体との連携を図ることにより、施策を推進するため、本計画を策定する。

計画の位置付けと期間

- マンション管理法第3条の2第1項に基づき作成する
- 北区住宅マスタープラン2020を上位計画とし、マンション管理施策に関する分野別計画として位置付ける
- 計画の期間は令和5（2023）年度から令和11（2029）年度とし、必要に応じて見直しを実施する



管理計画認定基準等

- 1 管理組合の運営
管理者等が定められ、集会が年1回以上開催など
- 2 管理規約
管理規約が作成されていることなど
- 3 管理組合の経理
管理費と修繕積立金等が明確に区分して経理が行われているなど
- 4 長期修繕計画の作成及び見直し等
長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成されていることなど
- 5 その他
組合員名簿及び居住者名簿を備えているなど

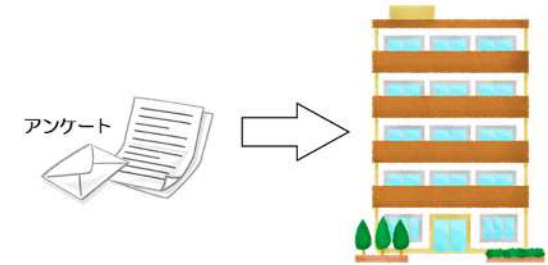
マンション実態調査

○令和4（2022）年度にマンション実態調査を行った

【調査期間】：令和4（2022）年8月～10月

【郵送対象】：二以上の区分所有が存する建物で、人の居住の用に供する専用部分が6戸以上あるもの

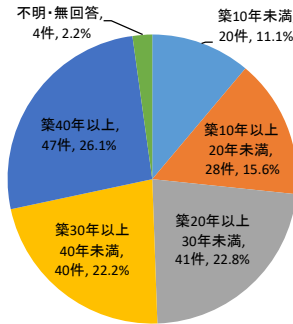
○郵送の結果、アンケート発送件数957件のうち、回収数は180件（18.8%）であった



主な調査結果 1

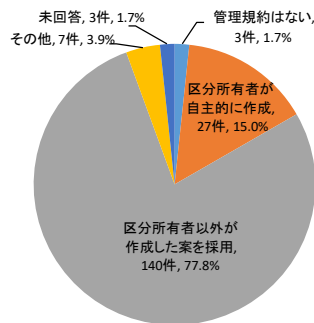
【築年数】

マンションの築年数は、「築40年以上」が47件（26.1%）で最も多く、次いで「築20年以上30年未満」が41件（22.8%）、「築30年以上40年未満」が40件（22.2%）と、築30年以上が回答の約半数を占めている。



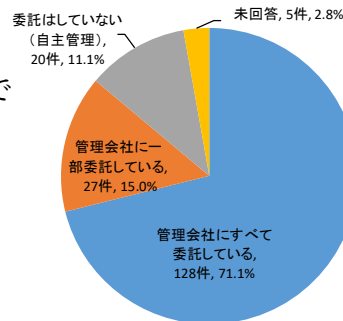
【管理規約の作成】

管理規約の作成は、「区分所有者以外が作成した案を採用」が140件（77.8%）で最も多く、次いで「区分所有者が自主的に作成」が27件（15.0%）となっている。



【管理体制】

管理体制は、「管理会社にすべて委託している」が128件（71.1%）で最も多く、次いで「管理会社に一部委託している」が27件（15.0%）、「委託していない（自主管理）」が20件（11.1%）となっている。



【修繕積立金の有無】

修繕積立金の有無は、「毎月徴収している」が174件で最も多く、次いで「入居時の修繕積立基金がある」が28件となっている。



マンション実態調査からの課題等

マンション実態調査の結果から、以下の課題を抽出した

- 管理組合等の活動が停滞する可能性がある。
- 建物や設備に関する技術的知見を有する専門家やマンション管理会社等の支援が必要となる。
- 定期的にマンション管理組合の実態を調査する必要がある。
- 建物や付帯設備の高経年化が今後も進行していく。
- 実態としては建物の高経年化や、積立金等の不足、必要経費の増加による修繕の未実施等の問題を抱えるマンションが増加していく可能性がある。
- 今後、マンションの円滑な管理を促進するためには、区分所有者等または入居者間の良好なコミュニティ形成に向けた取組みが求められる。
- 実態が分からないマンションについて個別に啓発活動を図っていくことが必要になる。

マンション居住の将来像

- マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する調査や助言、専門家派遣などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されている。
- 地域包括ケアシステムや子どもを安心して産み育てられる環境が整備された社会でマンション内のコミュニティはもとより、地域との良好な関係が築かれている。
- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士等の専門家や自治体の支援も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に、自主的に取り組んでいる。
- 管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っている。
- マンションの大規模化や複合用途化に加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化している。一方で、外部の専門家を活用した管理方式などが普及するとともに、ICT等の導入による合理的な管理が行われている。
- 北区では人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な区民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。

施策展開にあたっての基本方針1

- マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成された管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本である。
- 一方で、マンション管理に係る意思決定には、価値観や経済状況等が異なる区分所有者等間の合意形成が必要であるが、区分所有者等の多くは専門的知識が不足しているなどの課題がある。特に、マンションは戸建住宅と比較してその規模が大きいため、管理不全に陥っている又はその兆候がある、耐震性が不足している等、その状態を放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- また、マンションは、北区内における主要な居住形態として広く普及し、区民に不可欠な生活の基盤並びに地域社会を構成する重要な要素となっており、まちの活力・魅力の形成及び居住環境の維持・向上とも密接に関連するなど、地域のまちづくり、良質な市街地環境やコミュニティの形成にとって重要な存在にもなっている。
- したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性、公益性の観点から重要であり、特に周辺の市街地環境にとって大きな影響を及ぼすリスクがある場合には、行政としても改善に向けて強く働きかけることが必要である。
- このため、行政が適切に関与し、将来像を実現していくために、マンションの適正な管理の促進に係る施策の積極的な展開を図るものとする。

施策展開にあたっての基本方針2

【管理組合の活性化】

- 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加等が見込まれる中であっても、管理組合が機能低下を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら、自主的に適正な管理、社会的機能の向上や再生に取り組むよう誘導する必要がある。
- マンションの適正な管理に取り組むには、法律、技術などの専門的な知識が不可欠であり、専門家や関係団体等と連携して、管理組合等への普及啓発や支援を行う。また、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（以下「都マンション管理条例という」。）による管理状況届出制度などにより、管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、必要な助言や支援を行うなど、管理組合の活性化を図っていく。

【市場の活用】

- マンションは、市場において取引され、資産価値が評価されるものであるため、管理が良好なマンションや適切な改修等が施されたマンションが高く評価され、資産価値の維持向上につながるよう、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要である。
- マンション管理法に基づく、適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取組を促していくため、管理計画認定制度の実施や周知、消費者への普及啓発などに取り組んでいく。

【地域との連携】

- マンション居住者と周辺の住民との連携を図ることは、都市における良好なコミュニティの形成上で重要であるとともに、防災防犯等、災害への対応においても大変有効である。また、将来、周辺敷地と一体的にマンションの再生を図ることが有効な場合もあり、その際の合意形成を円滑に進めるためにも、日頃からマンション居住者と周辺住民とが良好な関係を築いていることが重要である。



計画の目標と主な施策

目標

- ① 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進
- ② 管理状況届出制度等を活用した現状把握、支援策の検討
- ③ 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

施策



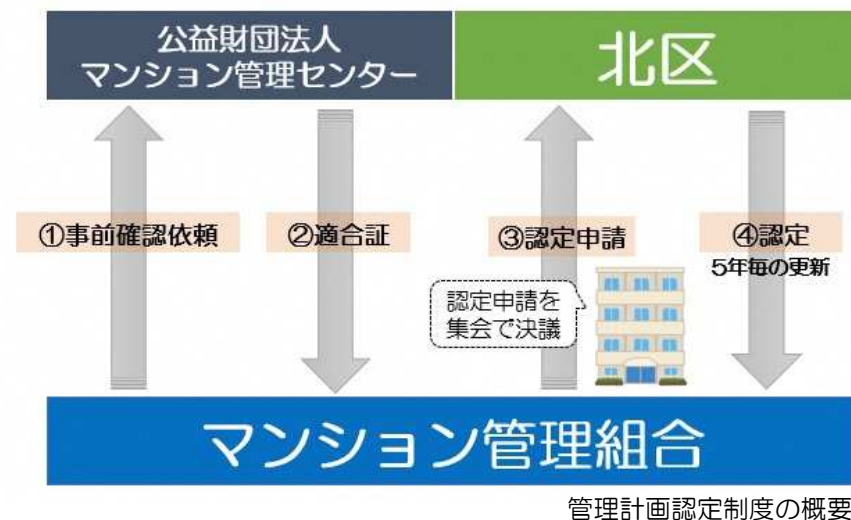
- **管理計画認定制度**及び**助言指導、勧告**の基準等設定、実施
- 専門家による個別相談会、講演等の実施



- 管理状況届出制度を活用した**現状把握**
- **予防、改善**にむけた効果的な支援策の検討



- 国、都、関係団体等と連携した**普及啓発**の検討



具体的な施策展開 1

【目標1】 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進 ～具体的な施策～

■管理計画認定制度の推進

- マンション管理法に基づき、管理計画認定制度についての周知を図る。

■指針の制定、普及促進及び活用

- マンション管理法第3条の2第2項第4号に基づく北区マンション管理適正化指針（以下「指針」という。）を東京都が定める都道府県等マンション管理適正化指針と同様のものとして定める。

- 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に向けて、管理組合や区分所有者等へパンフレット配布などを行い、積極的な周知を図る。

- マンション管理法に基づき、管理組合に助言、指導等を行うことで管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。

■マンション管理士等の専門家の活用促進

- 東京都が作成したマンション管理ガイドブック等により、管理組合の運営において専門家を効果的に活用するよう促していく。

- マンション管理士の団体と連携し、支援を必要とする管理組合等に十分に対応できる体制を整備する。

■設計図書・修繕履歴等の保管の徹底

- 設計図書や修繕履歴の保管に当たり、マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であることから、東京都作成マンション管理ガイドブックにより、普及促進を図る。

具体的な施策展開 2

【目標 2】 管理状況届出制度等を活用した現状把握、支援策の検討 ～具体的な施策～

■管理状況届出制度の運用

○パンフレット等を活用し、都マンション管理条例に基づく管理状況届出制度について普及啓発を図る。

○東京都が設置している分譲マンション総合相談窓口を活用、周知する。

○都マンション管理条例に基づき、助言、指導等を行い、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。

○都マンション管理条例に基づく届出を行っていないマンションに対して指導等を行い、区内のマンションの管理状況の把握につなげていく。

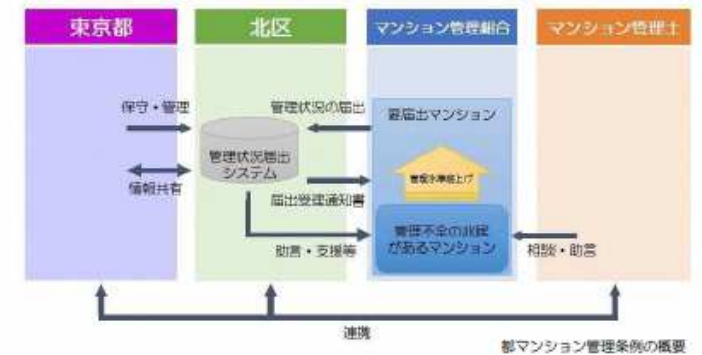
■管理不全の予防・改善に向けた支援等

○届出によって把握した管理状況に応じて必要な支援を行うため、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援策について検討する。特に、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討する。

【目標 3】 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成 ～具体的な施策～

■消費者等への普及啓発

○国や東京都が作成したガイドブック等を活用し、関係団体等とも連携して、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方、管理計画認定制度、マンションみらいネットや東京都優良マンション登録表示制度等について普及啓発を図る。



マンション管理ガイドブック（東京都作成）

計画の推進に向けて

【推進体制の整備】

○施策の推進に向けて、国や東京都、専門家等、関係者相互の連携強化を図る。また、施策に従事する行政職員を対象とした研修への参加、東京都の開催する連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、ノウハウの蓄積・継承を図っていく。



計画の見通し

【計画の検証と見直し】

○今後、社会経済状況の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられる。このため、本計画については、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。また、上位計画である北区住宅マスタープラン2020（令和2年3月策定）の計画期間の終期を合わせることで、検証等効率的な運用を図る。