

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の施行に伴う マンション管理状況届出制度の開始について

1 経緯等

現在、マンションは東京における主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっている。その一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化といった「2つの老い」が進行している物件もあり、今後、このようなマンションが管理不全に陥れば、居住者だけでなく、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。こうした状況を踏まえ、東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することを目的として、平成31年3月に「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「都条例」という。）を制定した。

都条例では、東京都・管理組合・事業者等の各責務を明確化するとともに、要届出マンションの管理組合にマンションの管理状況の届出を義務付けた上で、当該届出内容に応じて行政が助言等を行う旨が定められている。また、当該管理状況の届出制度（以下「マンション管理状況届出制度」という。）に係る事務は、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例」により、各区において処理するものとされている。そして、令和2年4月からマンション管理状況届出制度が施行され、区はこれに係る事務を開始したところである。

2 マンション管理状況届出制度の概要

要届出マンション	昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるマンション
案内の送付	606件（東京都が送付済み）
主な届出事項	①管理組合、②管理者等、③管理規約、④総会開催、⑤管理費、⑥修繕積立金、⑦修繕の計画的な実施
届出方法	【インターネットによる届出】又は【届出書（紙）の提出】
届出期限	令和2年9月30日（注）

注記：届出以降5年毎に更新有

3 現在までの届出状況（令和2年6月末現在）

インターネット	52件
届出書（紙）	39件
合計	91件

4 区の対応について

（1）区内マンション等の基礎調査

令和元年度、マンション管理状況届出制度の開始に先立って、区内のマンション等の基礎調査を実施した。当該基礎調査では、階数が2以上の共同住宅を特定し、建物名称・所在地等による共同住宅データベースの更新を行った。なお、本調査結果については、今後の住宅施策の基礎資料として活用していく。（別紙参照）

(2) マンション管理状況届出制度に関する事務

区では、要届出マンションからの届出の有無等に応じて、主に次の事務を処理する。なお、事務処理に当たっては、上記(1)の基礎調査結果を活用するとともに、東京都と連携し、適切な対応を行っていく。

届出がある場合	・届出内容に基づく管理状況の結果及び助言の通知 ・管理不全の兆候があるマンションへの調査・助言等
届出がない場合	・未届マンションへの督促・報告聴取・調査等
そ の 他	・近隣住民等の相談に基づき管理不全の兆候が疑われるマンションへの届出の要求等

5 今後の予定

令和2年8月以降	届出内容に基づく管理状況の結果及び助言の通知
9月頃	めぐろ区報、区ホームページ等による届出期限の周知
9月30日	届出期限
10月以降	未届マンションへの督促 管理不全の兆候があるマンションへの調査・助言等

以 上

マンション等の基礎調査の概要について

1 目的

目黒区は、区内に立地する共同住宅の実態を把握するため、平成 19 年度マンション等の実態把握のための基礎調査、平成 20 年度目黒区分譲マンション等の実態調査を行い、調査で得られた情報から共同住宅データベースを整備し、住宅施策の検討などに活用してきた。

本調査は、前回調査から 10 年余りが経過し、区内の共同住宅の状況が変化していることを踏まえ、共同住宅データベースを最新のものへ更新するとともに、地理情報システムを活用した分析を行うことで、今後の住宅施策を検討する上での基礎資料とすることを目的とする。

2 集計・分析

(1) 共同住宅棟数

共同住宅の形態種別ごとに棟数を集計した。

表 1 共同住宅棟数 区全域（形態別）

形態種別	合計	比率
分譲	977	9%
賃貸	9,551	86%
分譲賃貸	139	1%
ワンルーム（分譲）	14	0%
ワンルーム（賃貸）	131	1%
公営	84	1%
寮・宿舍	184	2%
シェアハウス	5	0%
その他	14	0%
合計	11,099	100%

(2) 団地型共同住宅件数

団地型共同住宅は、1つの敷地に2棟以上が建っている場所を団地として集計する。共同住宅の形態区分ごとに、2棟以上の団地の件数を集計した。

表 2 団地型共同住宅件数 区全域（形態別）

形態種別	合計	2棟	3棟以上
分譲	15	12	3
賃貸	120	106	14
分譲賃貸	2	2	0
ワンルーム（分譲）	0	0	0
ワンルーム（賃貸）	2	2	0
公営	8	4	4
寮・宿舍	21	8	13
シェアハウス	0	0	0
その他	0	0	0
合計	168	134	34

(3) 階層・階数別共同住宅棟数

共同住宅の形態種別ごとに、階層別（表 3-1）及び階数別（表 3-2）の棟数を集計した。

表 3-1 階層別共同住宅棟数 区全域（形態別）

形態種別	合計	低層共同住宅 (2～3階建)	中層共同住宅 (4～5階建)	高層共同住宅 (6～19階建)	超高層共同住宅 (20階建以上)
分譲	977	176	304	494	3
賃貸	9,551	7,630	1,518	402	1
分譲賃貸	139	22	60	54	3
ワンルーム（分譲）	14	0	4	10	0
ワンルーム（賃貸）	131	81	29	21	0
公営	84	39	27	16	2
寮・宿舎	184	111	51	22	0
シェアハウス	5	5	0	0	0
その他	14	11	2	1	0
合計	11,099	8,075	1,995	1,020	9

表 3-2 階数別共同住宅棟数 区全域（形態別）

階数別	合計	分譲	賃貸	分譲賃貸	ワンルーム（分譲）	ワンルーム（賃貸）	公営	寮・宿舎	シェアハウス	その他
2階	4,688	6	4,571	0	0	47	9	50	3	2
3階	3,387	170	3,059	22	0	34	30	61	2	9
4階	1,258	142	1,042	15	2	15	14	26	0	2
5階	737	162	476	45	2	14	13	25	0	0
6階	295	119	151	10	3	2	4	6	0	0
7階	265	121	119	7	2	4	2	9	0	1
8階	110	57	34	7	1	6	4	1	0	0
9階	85	49	26	5	0	2	2	1	0	0
10階	103	47	45	6	0	4	1	0	0	0
11階	54	31	12	6	1	3	0	1	0	0
12階	41	32	3	3	1	0	0	2	0	0
13階	27	14	5	3	1	0	2	2	0	0
14階	23	14	4	4	1	0	0	0	0	0
15階	12	8	0	3	0	0	1	0	0	0
16階	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
17階	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0
19階	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
20階	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
22階	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
25階	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
27階	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
32階	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0
42階	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0
45階	2	0	0	1	0	0	1	0	0	0
合計	11,099	977	9,551	139	14	131	84	184	5	14

(4) 構造別共同住宅棟数

形態ごとに、構造別の棟数について集計した。

表4 構造別共同住宅棟数 区全域（構造別）

形態種別	耐火造	準耐火造	防火造	木造造
分譲	969	7	1	0
賃貸	4,409	2,202	2,878	62
分譲賃貸	137	2	0	0
ワンルーム（分譲）	14	0	0	0
ワンルーム（賃貸）	70	13	47	1
公営	77	2	5	0
寮・宿舎	155	20	9	0
シェアハウス	2	0	3	0
その他	9	1	4	0
合計	5,842	2,247	2,947	63

(5) 地域別の分譲マンション棟数

地域ごとに、分譲マンションの棟数及びその比率について集計した。

表5 地域別の棟数と分譲及び分譲賃貸の棟数比

地域名	共同住宅		分譲住宅		分譲賃貸		共同住宅に占める 分譲マンションの割合	共同住宅に占める 分譲賃貸マンションの割合
	棟数	棟数比	棟数	棟数比	棟数	棟数比		
駒場	350	3.2%	22	2.2%	4	2.9%	6.3%	1.1%
青葉台	267	2.4%	56	5.7%	5	3.6%	21.0%	1.9%
東山	367	3.3%	57	5.8%	6	4.3%	15.5%	1.6%
大橋	151	1.4%	36	3.6%	4	2.9%	23.8%	2.6%
上目黒	934	8.4%	60	6.1%	10	7.2%	6.4%	1.1%
中目黒	475	4.3%	52	5.2%	14	10.1%	10.9%	2.9%
三田	172	1.5%	34	3.4%	4	2.9%	19.8%	2.3%
目黒	429	3.9%	66	6.7%	5	3.6%	15.4%	1.2%
下目黒	665	6.0%	95	9.6%	25	18.0%	14.3%	3.8%
中町	386	3.5%	27	2.7%	3	2.2%	7.0%	0.8%
五本木	586	5.3%	16	1.6%	3	2.2%	2.7%	0.5%
祐天寺	283	2.5%	10	1.0%	1	0.7%	3.5%	0.4%
中央町	362	3.3%	39	3.9%	1	0.7%	10.8%	0.3%
目黒本町	1,047	9.4%	59	6.0%	16	11.5%	5.6%	1.5%
原町	294	2.6%	6	0.6%	1	0.7%	2.0%	0.3%
洗足	253	2.3%	16	1.6%	0	0.0%	6.3%	0.0%
南	246	2.2%	15	1.5%	0	0.0%	6.1%	0.0%
碑文谷	603	5.4%	65	6.6%	10	7.2%	10.8%	1.7%
鷹番	514	4.6%	33	3.3%	3	2.2%	6.4%	0.6%
平町	255	2.3%	27	2.7%	3	2.2%	10.6%	1.2%
大岡山	280	2.5%	14	1.4%	6	4.3%	5.0%	2.1%
緑が丘	389	3.5%	18	1.8%	2	1.4%	4.6%	0.5%
自由が丘	378	3.4%	32	3.2%	4	2.9%	8.5%	1.1%
中根	308	2.8%	41	4.1%	2	1.4%	13.3%	0.6%
柿の木坂	304	2.7%	32	3.2%	2	1.4%	10.5%	0.7%
八雲	510	4.6%	46	4.6%	1	0.7%	9.0%	0.2%
東が丘	291	2.6%	17	1.7%	4	2.9%	5.8%	1.4%
計	11,099	100%	991	100%	139	100%	8.9%	1.3%