

第 1 章 計画の目的と位置付け

1 マンション管理適正化の背景

マンションは、都市部を中心に主要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素となっています。

その一方で、マンションには、居住者間の共同生活に対する意識の相違、多様な区分所有者¹間の合意形成の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、大規模な建物と設備を継続的に維持管理するための知識・判断の難しさなど、特有の課題があります。

さらに、昨今は建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が同時に進行しており、今後、管理組合の機能低下や維持修繕の困難化などに起因して、マンションが管理不全に陥る可能性も指摘されています。そして、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、居住者や近隣住民、周辺環境にも深刻な影響が及ぶおそれがあります。

目黒区についてみると、令和4年度に実施した区内マンションの実態調査では、既存住宅の戸数の約2割が分譲マンション等であり、このうち約2割が築40年以上の建物となっています。今後は、高経年マンション²の増加に伴って、マンションに関する課題がより一層顕在化することが懸念されるところです。

このような状況の中で、誰もが良好な居住環境を享受し、安全・安心で心地よく住み続けられる街を維持発展させていくには、引き続き区内マンションの管理水準が適正に保たれることが求められます。

マンションの管理の主体は区分所有者で構成される管理組合であることから、各区分所有者が管理組合の一員として組合運営に関心を持って携わり、管理組合がそれぞれのマンションの状況に応じた役割を適切に果たしていくことが期待されます。

このため、目黒区では、各マンションの管理組合が主体的な取組を行うことを尊重し、これを基本としながら、マンションの管理の適正化を推進していく必要があります。

¹ 区分所有者：マンションのような一棟の建物の区分された専有部分を所有する者

² 高経年マンション：建築後相当の年数を経たマンション

2 計画の目的

国は、マンションの課題に対応するため、令和2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（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）を改正し、マンション施策推進の新たな制度的枠組を示しました。

これにより、地方公共団体は、国の基本方針に基づいて、①マンションの管理の適正化を推進するための計画を作成することができ、②計画を定めた場合には個々のマンションの管理計画を認定することができるようになりました（管理計画認定制度）。また、③マンションの管理の適正化の推進を図るために、マンション管理適正化法に基づく助言・指導等を行うことが可能となりました。

これまで目黒区では、目黒区住宅基本条例（令和4年3月目黒区条例第20号）及び目黒区住宅マスタープランに基づく住宅行政の一環としてマンション施策を展開してきましたが、今後一層、区内マンションの管理適正化の推進に計画的に取り組んでいくことを目的として、目黒区マンション管理適正化推進計画を新たに策定します。

マンションの定義

- 本計画の対象となる「マンション」は、マンション管理適正化法第2条第1号³に規定する「マンション」です。

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
(敷地や付属施設も含む)

📍 借家の集合住宅のことを“賃貸マンション”と呼ぶこともありますが、上記の要件に当てはまらないもの（例：ワンオーナーの賃貸物件など）は、マンション管理適正化法にいう「マンション」には該当しないこととなります。なお、“賃貸マンション”の維持管理の促進については、現行の住宅マスタープラン（第6次）に定めています。

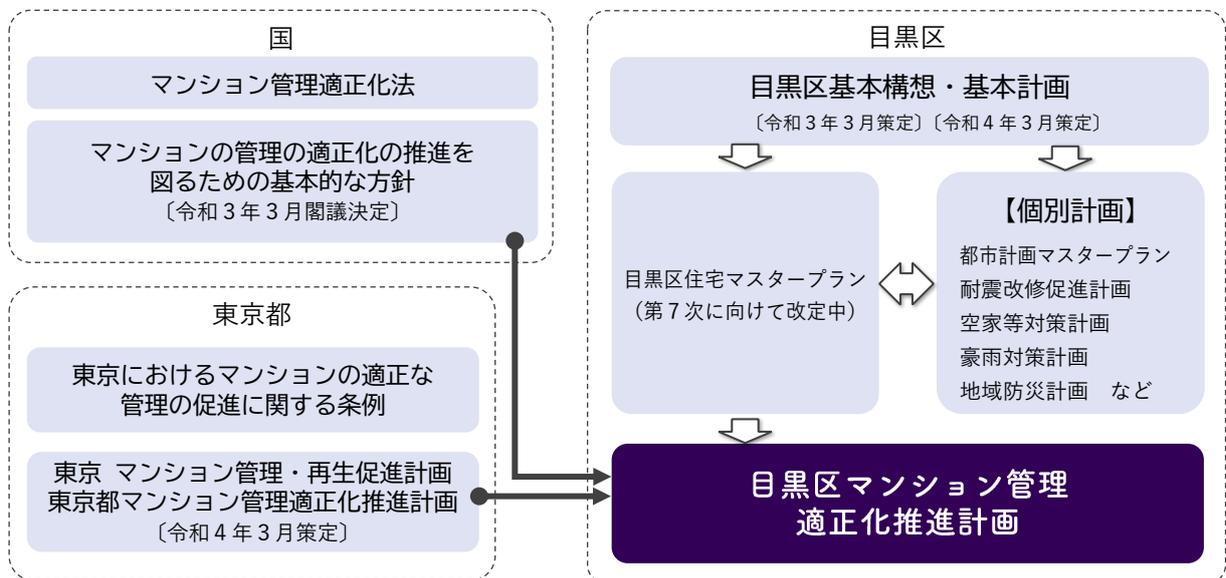
³ マンション管理適正化法第2条第1号：資料編2参照

3 計画の位置付け

(1) 法令・上位関連計画等との関係

目黒区マンション管理適正化推進計画は、国が定めるマンション管理適正化法及び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き策定するものです。

目黒区では、令和3年3月に基本構想、令和4年3月に基本計画を策定し、「さくら咲き 心地よいまち ずっとめぐろ」を将来像に掲げ、地域で暮らす人や働く人、学ぶ人、訪れる人、すべての人が「心地よい」と感じることが出来るまちを目指し、新たな取組を行っています。そこで、目黒区基本計画の住宅政策に関する目黒区住宅マスタープランの下位計画として本計画を位置付け、東京都が定める東京都マンション管理適正化推進計画等との整合を図りながら、目黒区におけるマンションの管理の適正化の方針を示します。



(2) 法に定める事項

本計画に定めるのは、マンション管理適正化法第3条の2第2項⁴に掲げる事項となります。目黒区住宅マスタープランやその他の個別計画に対して、本計画は、主としてマンションの管理というソフト面からの適正化を推進していくことに重点を置いています。

マンション管理適正化法第3条の2第2項に掲げる事項

第1号	マンションの管理の適正化に関する目標	第4章 5
第2号	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4章 3
第3号	マンションの管理の適正化の推進を図るための施策	第4章 2
第4号	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3章 2
第5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	第4章 4
第6号	計画期間	第1章 4
第7号	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5章

⁴ マンション管理適正化法第3条の2：資料編2参照

4 目標年次

法第3条の2第2項第6号

計画期間は、長期的な視点から住宅施策を展開するため、目黒区住宅マスタープランと整合し、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度の10年間とします。

なお、中間年（おおむね5年）に、社会情勢の変化や関連計画との整合等を踏まえ、見直しの必要性を検討するものとします。

