

第2章 マンションに関する現状と課題

1 マンションに関する法令・上位関連計画等の動向

本計画に関連する法令等の改正及び住宅・マンション施策の動向は次のとおりです。

(1) 国の動向

■マンション管理適正化法〔平成12年法律第149号〕

土地利用の高度化の進展、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、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、良好な居住環境の確保を図ることを目的に、マンション管理適正化法が制定されました。

2020（令和2）年の改正により、「国による基本方針の策定」のほか、「地方公共団体によるマンション管理適正化の推進」として、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度が創設されました。

◇令和2年の主な改正内容

○国による基本方針の策定

- ・国土交通大臣が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を策定

○地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

- ・国の基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める「マンション管理適正化推進計画」を都道府県・市・区が作成（任意）
- ・適切な管理計画を有するマンションを認定する「管理計画認定制度」の創設
- ・管理の適正化のため、必要に応じて管理組合に対して指導・助言等を実施

■マンション建替円滑化法〔平成14年法律第78号〕

マンション建替事業や敷地売却について定め、マンションにおける良好な居住環境の確保、地震によるマンションの倒壊、老朽化したマンションの損壊などの被害から国民の生命、身体及び財産の保護を図ることを目的に、マンション建替円滑化法が制定されました。

2020（令和2）年の改正により、マンションの再生をより円滑に推進するため、除却の必要性に係る認定対象が拡充されたほか、団地における敷地分割制度が創設されました。

◇令和2年の主な改正内容

○除却の必要性に係る認定対象の拡充

- ・現行の耐震性不足のものに加え、外壁の剥離等により危害を生ずるおそれがあるマンション、バリアフリー性能が確保されていないマンション等を追加し、建替時の容積率の特例等を付加

○団地における敷地分割制度の創設

- ・要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4／5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

(2) 東京都の動向

■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〕

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などにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的として、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「東京都マンション管理条例」という。）が制定されました。

■東京 マンション管理・再生促進計画〔令和2年3月策定、令和4年3月改定〕

東京都マンション管理条例の目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けた総合的な計画が策定されました。その後、マンション関係法令の全面施行や、新たな東京都住宅マスタープランの策定等を踏まえ改正されています。この計画の中に、東京都マンション管理適正化計画が含まれています。

◇施策の柱

○マンションの適正な管理の促進

- 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
- 目標2 管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進
- 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

○老朽マンション等の再生の促進

- 目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準マンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標7 マンションの環境性能の向上

(3) 目黒区の動向

■目黒区基本構想〔令和3年3月策定〕

まちづくりの基本的な理念や将来像と、それに向けての長期的な目標や政策の方向を示し、行政計画の最上位の計画として地域社会全体で実現すべき目標を定めた基本構想を策定しました。

◇まちの将来像

さくら咲き 心地よいまち ずっと めぐろ

◇基本目標

1. 学び合い成長し合えるまち
2. 人が集い活力あふれるまち
3. 健康で自分らしく暮らせるまち
4. 快適で暮らしやすい持続可能なまち
5. 安全で安心して暮らせるまち

■目黒区基本計画〔令和4年3月策定〕

区政において今後取り組むべき課題と施策の基本的な方向を、総合的かつ体系的に示し、基本構想に掲げるまちの将来像の実現を目的として、基本計画を策定しました。

◇目標

※住宅政策に関連する事項を抜粋

目標3 健康で自分らしく暮らせるまち

政策3 誰もが自分らしく共に暮らせる社会の推進

高齢福祉の施設整備とサービスの充実、障害福祉の施設整備とサービスの充実

目標4 快適で暮らしやすい持続可能なまち

政策1 魅力ある街並みの整備

地域特性に応じた生活拠点の整備、良好な景観形成の推進

政策2 誰もが住みやすい環境の確保

高齢者、障害者等の居住支援、空家対策の推進、住宅の確保に特に配慮を要する者の住まいの確保

政策4 地球にやさしく快適なまちづくり

脱炭素社会に向けた地球温暖化対策の推進

目標5 安全で安心して暮らせるまち

政策3 災害に強い街づくり

木造住宅密集地域の整備の促進、建築物等の耐震化促進、狭あい道路の拡幅整備

■目黒区住宅マスタープラン〔令和5年度改定予定〕

目黒区の住宅・住環境の将来を見据えて、国や東京都における住宅施策の動向との整合を図りつつ、区の特性に応じた体系的かつ総合的な住宅施策を展開することを目的に策定しました。

また、令和5年度の第7次計画改定に向けた検討を行っています。

◇基本理念

みんなでつくる 安心して住み続けられる 目黒

◇基本目標と施策の展開

1. 安全・安心で快適な住生活の実現

- (1) 災害に強い住まいづくり
- (2) 既存住宅の質の向上と活用
- (3) 快適な住生活の実現

2. 住宅セーフティネットの確保

- (1) 住宅確保要配慮者に対する区営住宅・福祉住宅の活用
- (2) 多様な世帯が安心して住み続けるための居住支援
- (3) 住宅施策と福祉施策との連携強化

3. 住まい手の主体的取組と支援

- (1) 住まいの学習の普及
- (2) 責任ある維持管理の促進
- (3) 助け合い支え合う地域コミュニティづくり

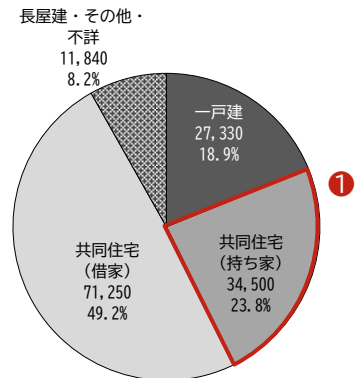
2 マンションストック等の状況

(1) 目黒区のマンションの状況⁵

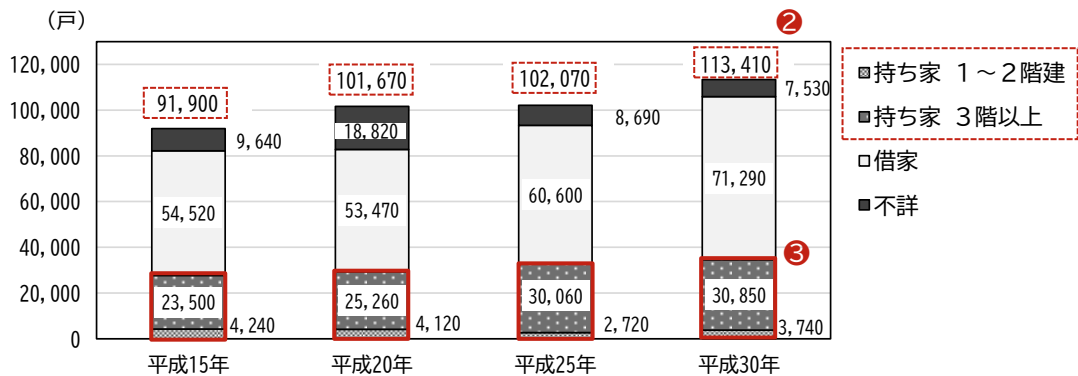
■マンションストック数

- ・本計画の対象範囲となる持ち家の共同住宅（分譲マンション等）の戸数は、**①全住宅の約2割**となっています。
- ・共同住宅のストック⁶数の推移をみると、**②平成15年は9万1900戸**でしたが、平成30年では**11万3,410戸**まで増加しています。そのうち、持ち家の共同住宅（分譲マンション等）は、**③全共同住宅の3割程度**で推移しています。

【既存住宅の類型】平成30年



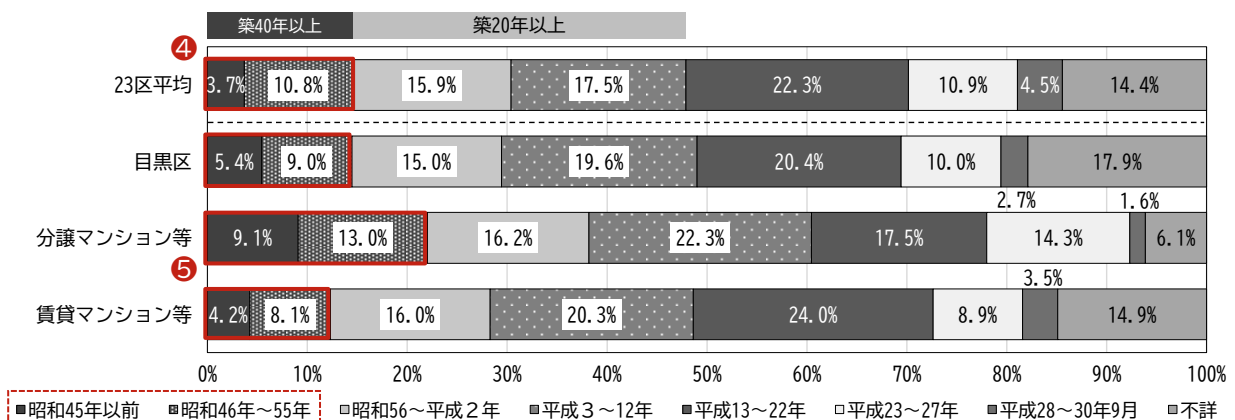
【共同住宅のストック数の推移】



出典：「住宅・土地統計調査」（平成15・20・25・30年）

■建築時期

- ・目黒区における築40年以上の共同住宅の戸数は、**④全体の1割程度**で23区と同程度となっています。所有の関係別にみると、賃貸マンション等に比べて、**⑤分譲マンションの方が築40年以上の建物が多くなっています。**



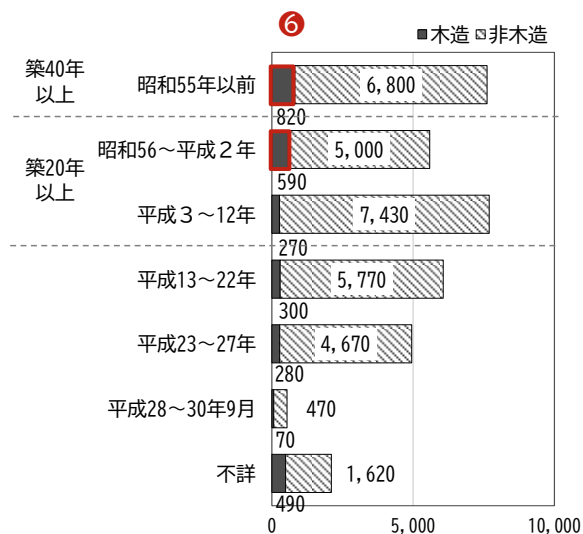
出典：「住宅・土地統計調査」（平成30年）

⁵ 統計資料に関する共通事項：構成比は四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない場合があります。

⁶ ストック：現存する住宅のことをいいます。

■建物構造

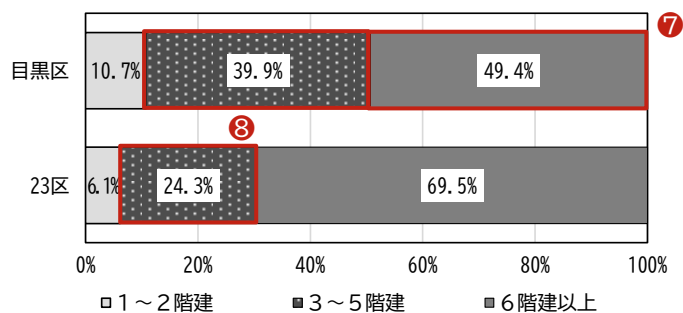
- ・共同住宅(持ち家)の住宅構造をみると、
築年数が長い(古い)建物では、**⑥木造**
の割合が高くなっています。



出典：「住宅・土地統計調査」(平成30年)

■階数

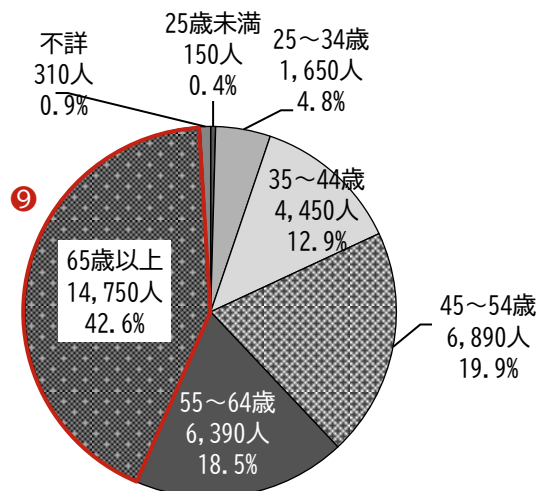
- ・地上階数は、**⑦6階建以上**が5割程度を占めています。
- ・23区と比較すると、目黒区の方が**⑧3～5階建**の中高層の分譲マンションが多くなっています。



出典：「住宅・土地統計調査」(平成30年)

■居住者の状況

- ・分譲マンションにおける、家計を主に支える年齢をみると、**⑨65歳以上の世帯主**の割合が約4割となっています。

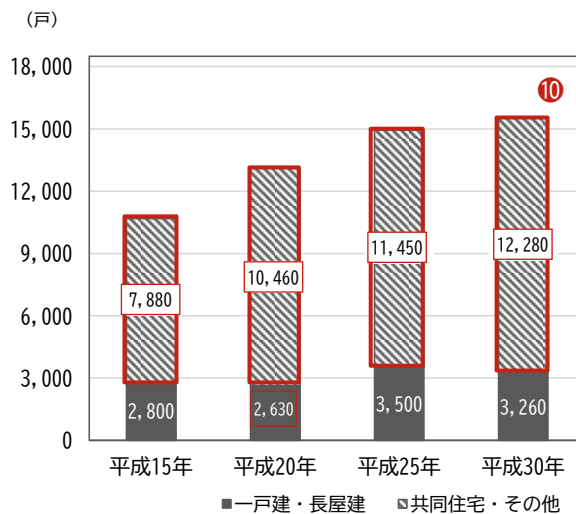


出典：「住宅・土地統計調査」(平成30年)

■販売動向・供給状況

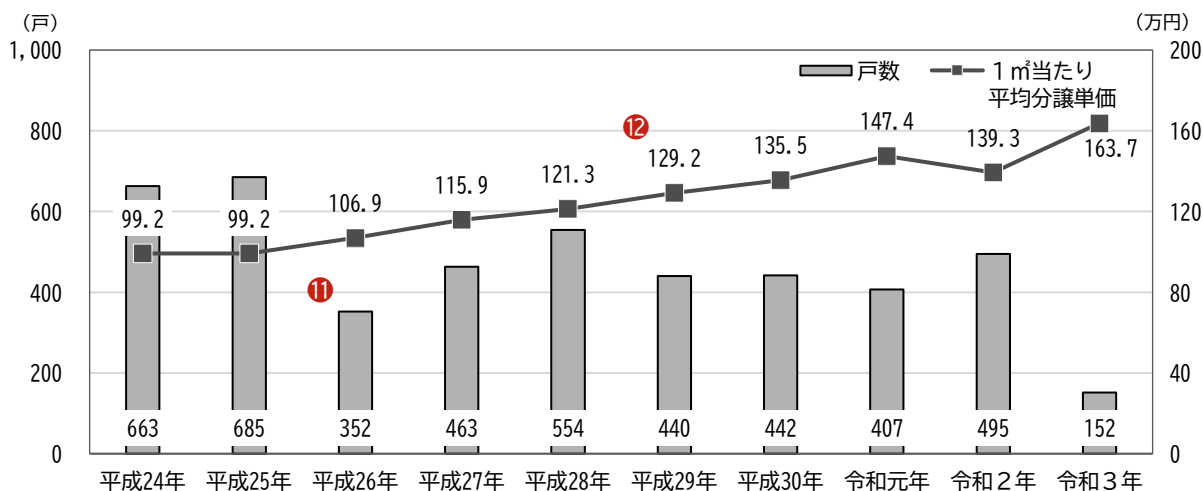
- ・既存住宅取得戸数のうち共同住宅等の占める割合は、**⑩**過去 30 年間にわたり 8 割程度で推移しており、既存住宅流通の主要な部分となっています。
- ・分譲マンションの戸数は、**⑪**平成 25 年をピークに減少し、その後増減を繰り返しています。1㎡当たりの平均分譲単価は、**⑫**増加傾向にあります。

【既存住宅取得戸数推移】



出典：「住宅・土地統計調査」(平成 30 年)

【分譲マンション 戸数・1㎡当たり平均分譲単価の推移】



出典：「住宅・土地統計調査」(平成 30 年)

3 区内のマンションの管理状況

本計画の策定にあたり、区内のマンションの現況・管理状況等を把握するため、実態調査を実施しました。調査の概要、対象、主な調査結果は以下のとおりです。

(1) アンケート調査

①調査概要

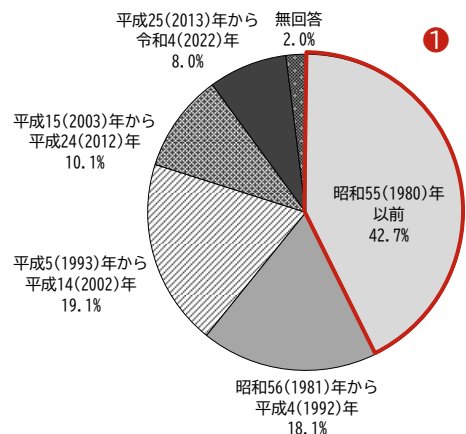
項目	内容
調査対象	区内のマンション 1,258 件（うち宛先不明返送 148 件） ※ 2 以上の区分所有者を有するマンション
調査方法	郵送配布・郵送及び WEB 回答
調査期間	2022（令和 4）年 7 月～8 月
回答数	199 件（有効回答 17.9%）
主な調査項目	・マンションの基本情報 ・土地・建物の状況 ・管理運営状況 ・耐震診断・耐震改修等の状況 ・修繕・計画等 ・日常的な管理・点検 ・専門家・支援制度等の活用状況 ・マンションの防災・防疫対策 ・地域コミュニティへの参加

②調査結果

マンションの基本情報、土地・建物の状況

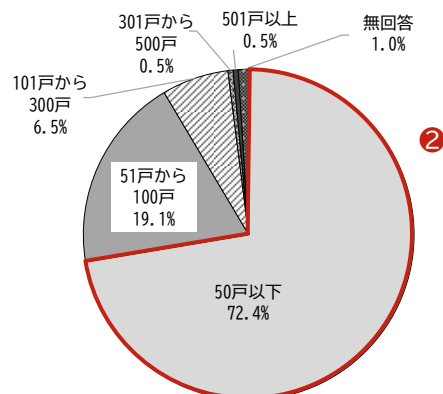
■建築時期

- ・**①昭和 55(1980)年以前に建築されたマンション（築 40 年以上のマンション）からの回答がもっとも多く**なっています⁷。



■総戸数等

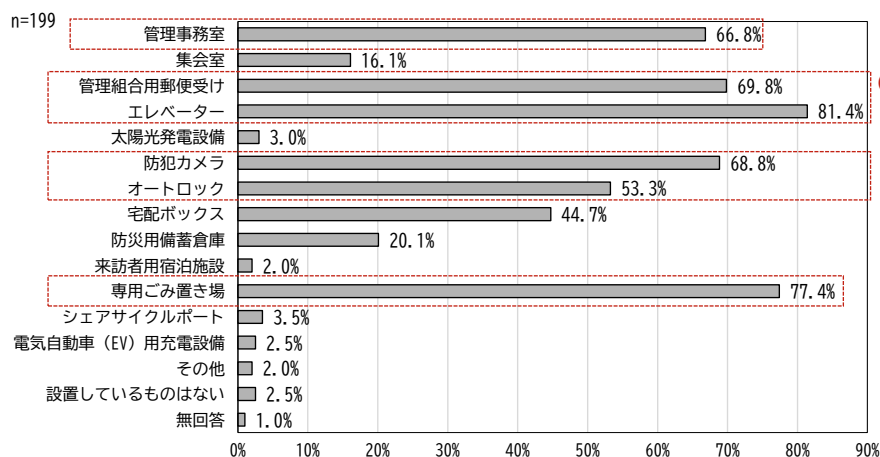
- ・回答があったマンションの**②約 7 割が 50 戸以下のマンション**です。
- ・非住戸区画のあるマンションが半数以上あり、その用途は店舗、事務所、倉庫などです。



⁷ アンケート回答における建築時期別の構成比:8 ページの建築時期別構成比(全分譲マンション等)と比較すると、築年数の経過したマンションの管理組合からの回答率が比較的高いことが窺えます。

■ 駐車場・駐輪場以外の付属施設の状況

- ・ **③**エレベーター、専用ごみ置き場、管理事務室等は半数以上のマンションで設置されています。

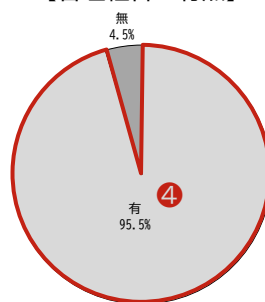


管理運営状況

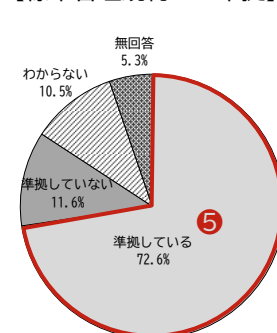
■ 管理組合の有無

- ・ **④**約 96%のマンションで管理組合が組織されています。
- ・ 管理規約があるマンションも9割を超え、うち **⑤**約7割が標準管理規約に準拠しています。

【管理組合の有無】



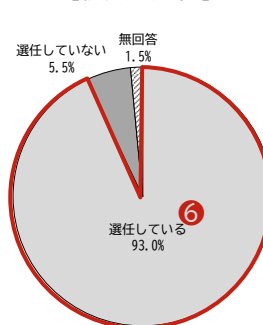
【標準管理規約への準拠】



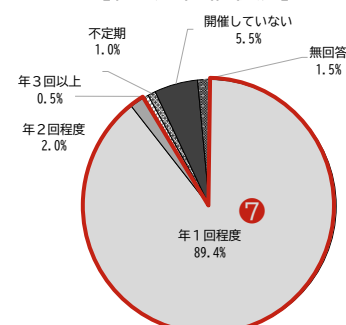
■ 役員、総会等の状況

- ・ 役員を選任し、年1回以上総会を開催しているマンションは**⑥⑦**9割程度となっています。

【役員の選任】



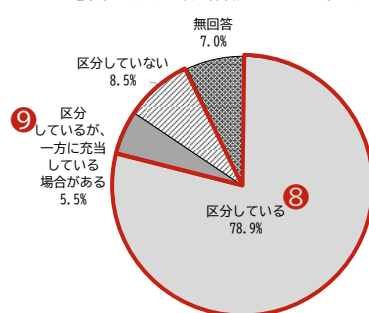
【総会の開催状況】



■ 管理費・修繕積立金の状況

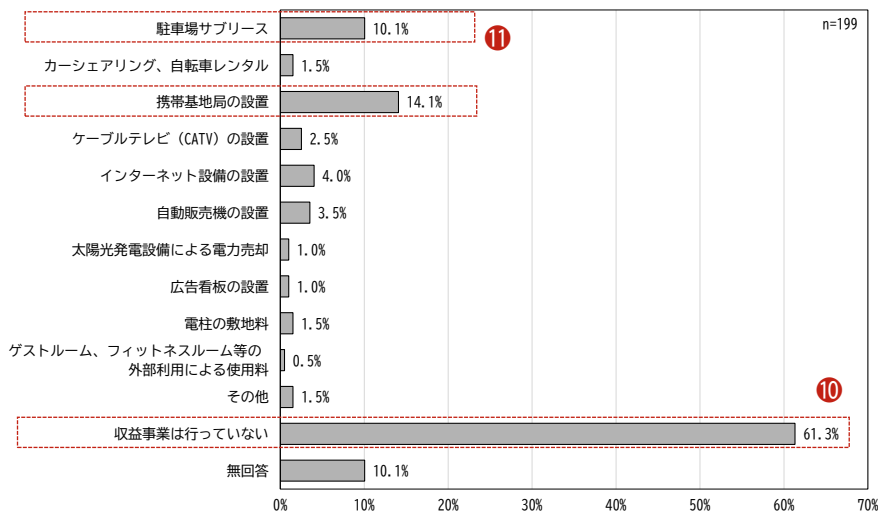
- ・ 9割以上のマンションで管理費、修繕積立金を設定し、収集を行っています。
- ・ 管理費・修繕積立金の区分経理について、**⑧**8割程度が区分して管理を行っているものの、一方に充当しているマンションや区分経理していないマンションも**⑨**1割強あります。

【管理費・修繕積立金の区分経理】



■マンション管理組合の収益事業の有無

- ・収益事業は⑩約6割のマンションで行っていないとなっています。
- ・収益事業の内容は、⑪携帯基地局の設置、駐車場サブリース等がみられます。

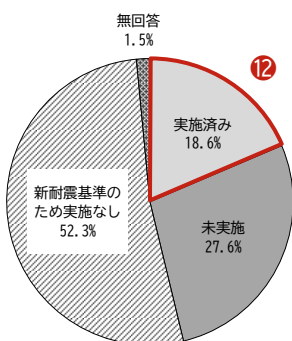


耐震診断・耐震改修等

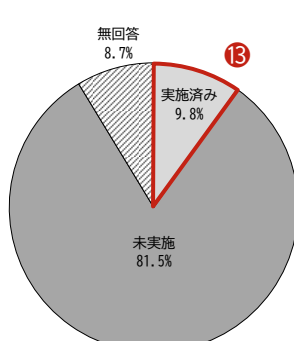
■耐震診断・耐震改修の実施状況⁸

- ・耐震診断が必要なマンションのうち、⑫実施済みは半数未満となっています。
- ・耐震改修工事の対象となるマンションのうち、⑬実施済みは1割程度となっています。
- ・耐震診断・耐震改修を行っていない理由は、⑭「検討していない」が最も多く、引き続き管理組合に対する診断・改修の重要性や支援制度の周知が必要と考えられます。

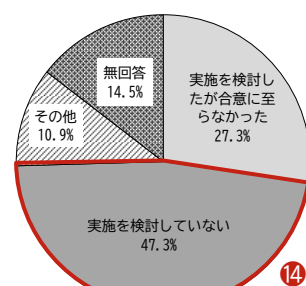
【耐震診断の実施状況】



【耐震改修の実施状況】



【耐震診断を実施しない理由】



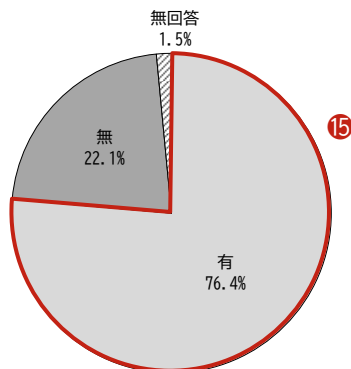
⁸ 分譲マンションの耐震化：必要に応じて、「目黒区耐震改修計画」との連携を図ります。

修繕・計画等

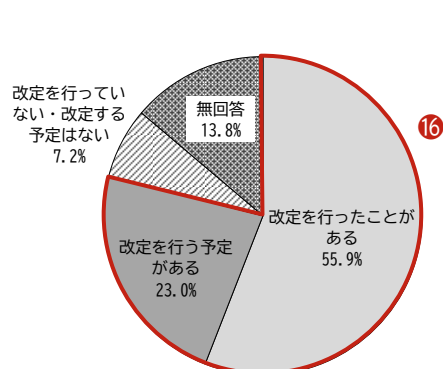
■長期修繕計画の有無

- ・**15** 7割以上のマンションで長期修繕計画を策定しており、うち**16** 8割程度で改定を行ったことや改定の予定があります。

【長期修繕計画の有無】

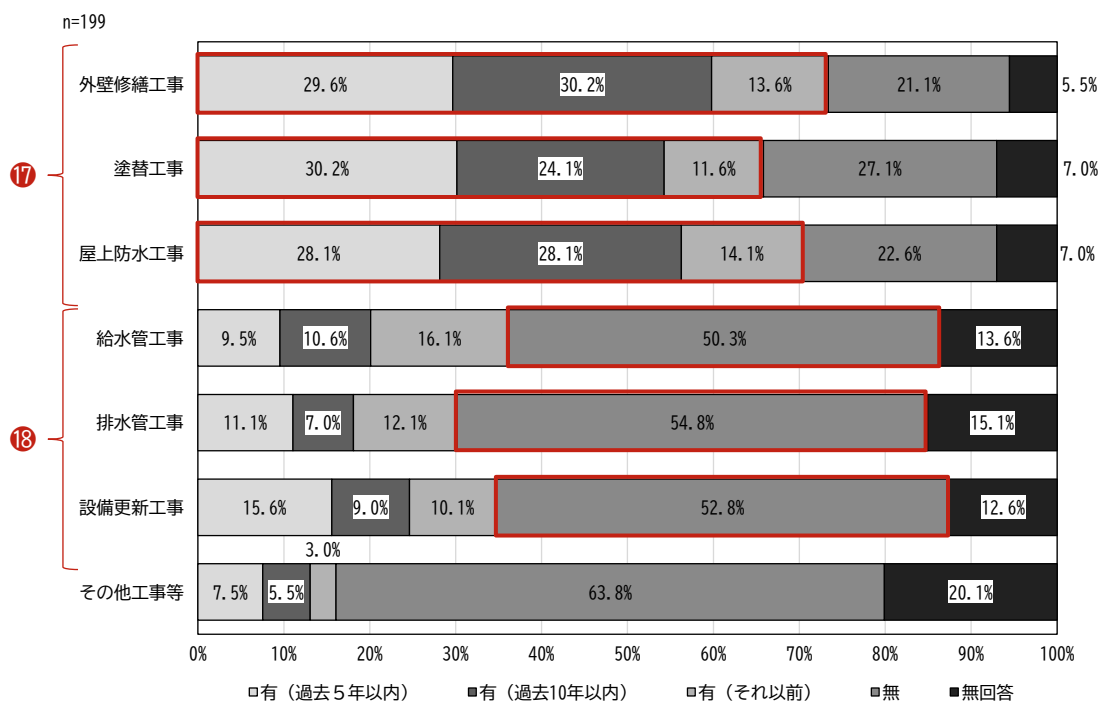


【改定の有無】



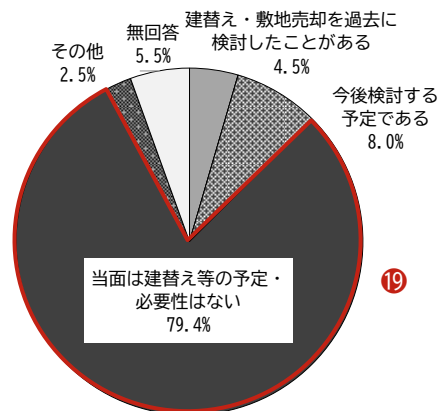
■大規模修繕の実施状況

- ・**17** 外壁修繕、塗替、屋上防水工事は7割程度のマンションで実施されていますが、**18** 給水管・排水管、設備更新工事は実施していない（把握していない）マンションが半数以上にのぼっています。



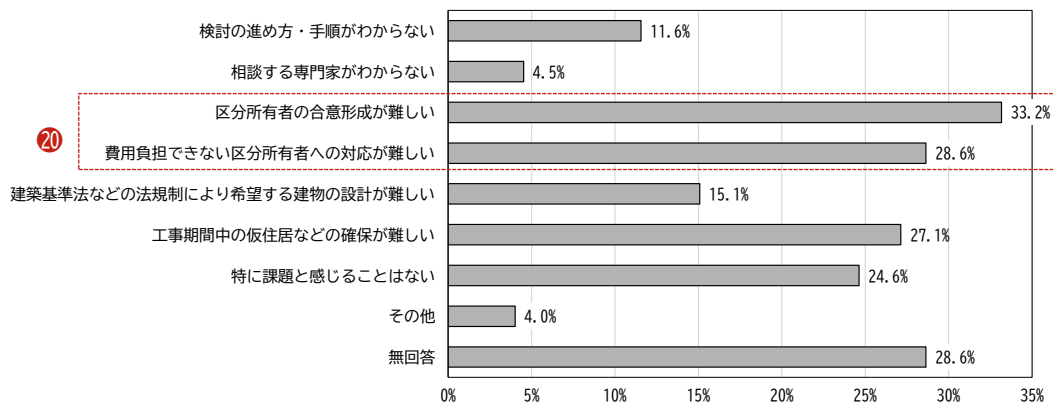
■建替え等の検討状況、課題

- ・建替え等の検討状況は、**①⑨** 8割のマンションで「当面は建替え等の予定・必要性はない」となっています。



- ・建替えに当たっての課題は、**②⑩**「区分所有者の合意形成が難しい」、「費用負担できない区分所有者への対応が難しい」等が挙げられています。

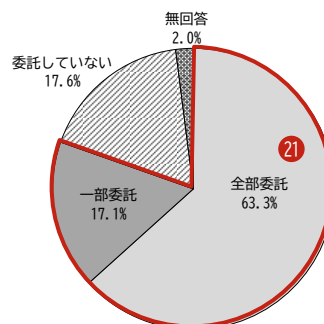
n=199



日常的な管理・点検

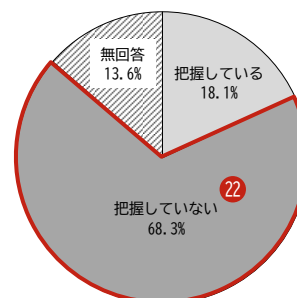
■管理会社への委託の有無

- ・**②⑪** 約8割のマンションが、全部又は一部の業務を管理会社に委託しています。



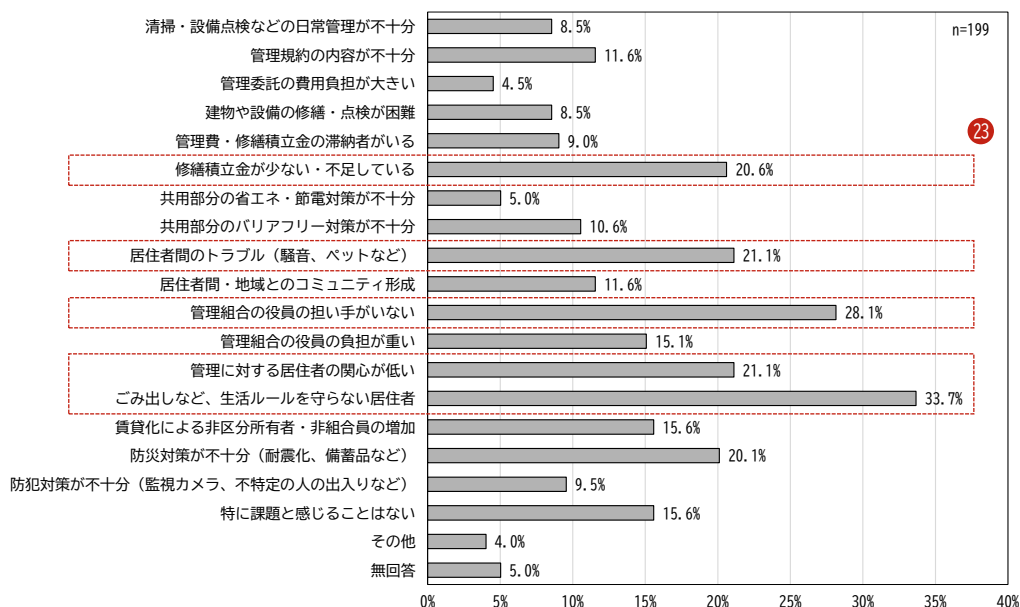
■災害時要配慮者の把握

- ・**②⑫** 把握していないマンションが約7割となっています。



■ マンション管理上の課題

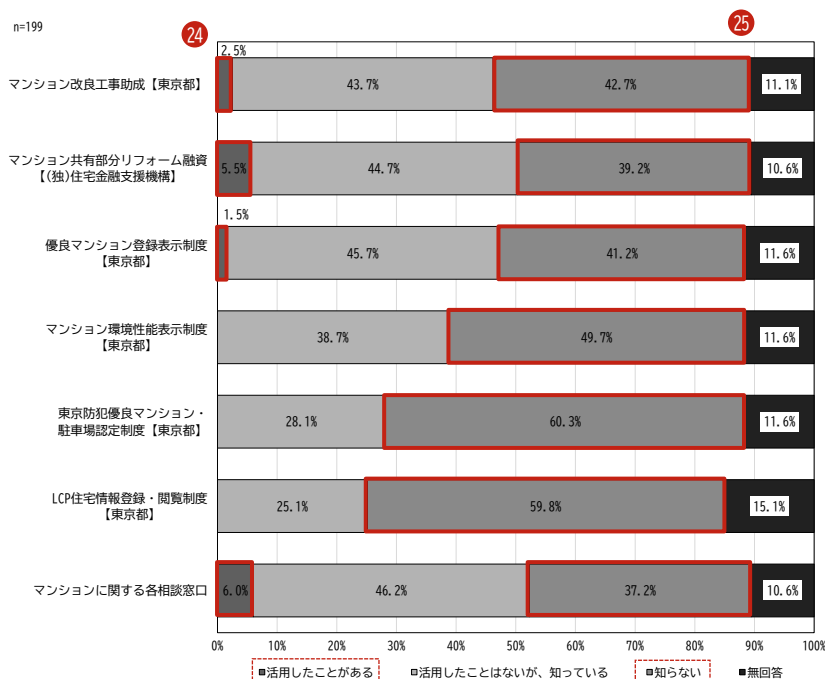
- ・管理上の課題として、**23** ごみ出しや生活ルール、トラブルといった居住者に関することや、管理組合の役員の担い手不足、修繕積立金の不足、管理に対する居住者の関心の低さなど、マンション管理組合の運営や体制に関することが挙げられています。



専門家・支援制度等の活用状況

■ マンションに関する事業の認知状況・活用状況

- ・**24** 活用したことがある割合が低く、いずれの事業でも数件の回答にとどまっています。
- ・**25** 半数以上が事業そのものを「知らない」と回答しているなど、事業の認知度が低く、周知や活用に向けた啓発を行っていく必要があります。

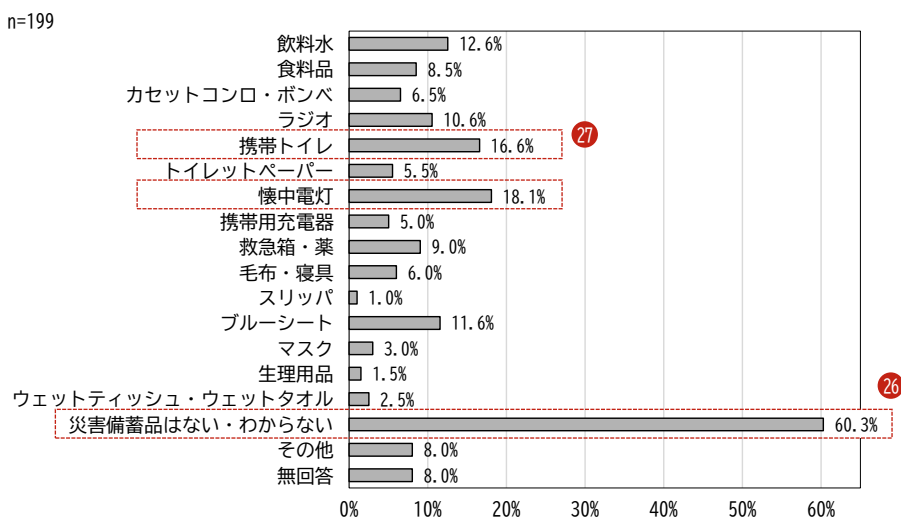


マンションの防災・防疫対策

■防災備蓄品の有無

・「災害備蓄品はない・わからない」と回答したマンションが26割以上にのぼっています。

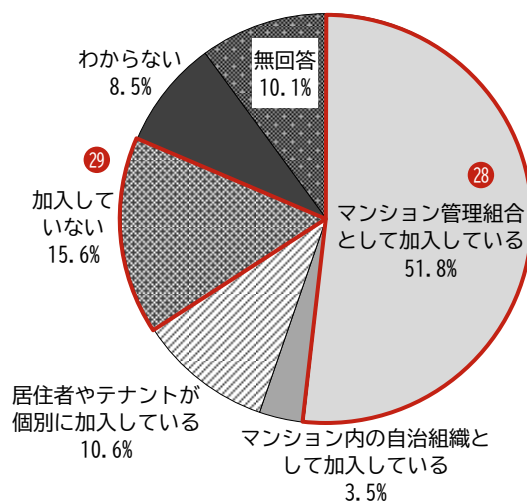
・備蓄品の内容としては、27 懐中電灯や携帯トイレが挙げられています。



地域コミュニティへの参加

■地域の町会等への加入

・28 マンション管理組合として、地域の町会等へ加入しているマンションが半数程度を占める一方で、29 加入していないマンションも一定程度見受けられます。



(2) ヒアリング調査

①調査概要

項目	内容
調査対象	アンケート調査に回答のあったマンション 199 件のうち協力が得られた 10 件
調査方法	対面
調査期間	2022（令和4）年8月～10月
主な調査項目	・建物・敷地等の現地確認 ・マンションの管理状況に関するヒアリング、意見交換

②調査結果

項目	内容
区分所有者・居住者	・新築後に分譲された一般的な形態のマンションのほか、親族等で区分所有しているマンションもある ・区分所有者自らが居住している住戸がほとんどだが、マンションによっては半数以上が賃貸化されているものもある ・賃貸化された住戸では、区分所有者や不動産会社が賃貸借契約の締結手続きを行っているため、管理組合が居住者の入れ替わりを把握できていない場合がある
マンションの付属施設・設備等	・一部のマンションでは携帯電話の基地局等の設置により、管理組合としての収入を得ることができている ・宅配事業の拡大やテレワークの普及を契機に、居住者からの要望を受けて宅配ボックスを設置した、又は設置を検討しているマンションがあった ・以前はダストシュートや焼却炉があったが、悪臭や管理上の課題等から撤去したというマンションもあり、法令の変更や居住者の要望に合わせて見直しが行われている
管理運営状況	・役員の高齢化や担い手不足といった課題が複数のマンションでみられるが、役員報酬や輪番制の導入などの対策が講じられている例もあった ・一方で、建築や設備に詳しい区分所有者が長期間にわたって理事長を務め、実質的に単独で管理組合を運営しているマンションも見受けられた ・若年者や新規区分所有者を意識的・計画的に役員に据え、管理組合の体制強化と世代交代の円滑化を図っているマンションも複数あった ・総会・理事会の出席状況は、委任状を含めると一定程度の参加率が確保されている ・必要に応じて管理費・修繕積立金の増額や、修繕積立金の拠出等が検討され、会計の適正化が図られている ・管理組合を法人化⁹しているマンションが2件あり、いずれも駐車場等の敷地の売買等の必要があり法人化したという経緯があった

⁹ 管理組合の法人化：区分所有者の数の多少にかかわらず、管理組合を法人化することができます。集会（総会）の特別多数決議（区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数）と設立登記等の手続きが必要となります。

項目	内容
耐震診断・耐震改修等	・旧耐震基準のマンションでは、費用負担を理由に耐震診断・耐震改修を実施していない場合がある ・一部の区分所有者の反対により耐震改修が進められないマンションもあった
修繕・計画等	・多数のマンションでは、長期修繕計画が策定され、定期的に大規模修繕が実施されている ・一方で、長期修繕計画を作成していないマンションや、管理組合理事長の交代・管理会社の変更などに伴って修繕履歴が引き継がれていないマンションも見受けられる
日常的な管理・点検	・管理会社への業務委託について全部委託・一部委託といった委託方式の変更や、自主管理への切替え、管理会社の変更など、個々の実情に応じて管理・点検の手法が見直されている
専門家・支援制度等の活用状況	・管理会社の担当者と密接に連絡を取り、情報収集や相談をしながら組合運営や維持管理を行っているマンションが多い ・マンション管理に関する各種の支援制度等や、法改正による管理計画認定制度の創設についての認知度には課題がある ・管理計画認定制度について、認定申請に要する費用負担や認定基準の厳しさを心配する意見もあった
防災・防疫対策	・災害用備蓄は、充実しているマンションと、管理組合としての準備がほとんどないマンションとに二極化している ・マンションの規模や平日の日中に居住者が不在がちという理由で、防災訓練等を実施できていないマンションが見受けられた ・感染症対策として、いわゆる「置き配」が増加しているとのことであった
住民同士の交流	・一部のマンションでは、所有者・居住者の交流会を企画するなど、コミュニティ形成に取り組んでいる ・一方で、住民同士の交流は日常的な挨拶程度というマンションも多い
その他	・騒音やごみ出しなど、住民間のトラブルが発生する例もある ・管理組合の資金繰りや突発的な修繕費の拠出に苦心するマンションも散見される

4 マンション管理適正化に関する主な課題

課題① マンション管理組合の体制強化が必要

区分所有建物（私有財産の集合体）であるマンションの管理主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり¹⁰、マンションの適正管理のためには管理組合は不可欠です。しかしながら、実態調査では管理組合が組織されていないマンションが5%、管理規約を有していないマンションが5%あることがわかりました¹¹。

現行の区分所有法では、区分所有関係が生じた瞬間から区分所有者の団体（管理組合）が当然に成立しますが¹²、一方、昭和58（1983）年の区分所有法改正前に建築されたマンションでは、管理組合が組織されていない場合があります。また、親族間等や少数で区分所有している建物の場合には、管理組合や管理規約の必要性が認識されにくいこともあります。将来、相続や売買等によって区分所有者が変動し、権利関係が細分化・複雑化することもあります。

既存の管理組合では、一部の区分所有者（理事長、役員等）に負担が集中する一方で、組合運営への関心が低い区分所有者が増加しているなど、参加意欲に温度差がある場合があります。また、管理組合役員等が高齢化しているマンションでは、次世代の担い手を育成することが課題となります。このため、区分所有者一人ひとりが自らの財産の維持保全に携わるという意識をもって、管理組合の運営に参加することが求められます¹³。

このほか、住宅宿泊事業（いわゆる民泊）をめぐるトラブル防止やオンライン総会の要請など、新たな課題が生じている場合には管理規約の改正やICTの導入などについて検討する機会が必要となります。

マンションの適正な管理が持続されるように、管理主体である管理組合の体制を強化していくことが重要です。

課題② 管理実態の把握が必要

目黒区では、本計画の策定に当たって、実態調査を実施し、マンションストックの把握調査やアンケート調査を行いました。区内の全マンションを対象とした実態調査は、これまで実施していませんでしたが、今後、区内マンションの管理適正化を推進するに当たっては管理実態の把握は不可欠です。

また、現状認識されている課題だけでなく、今後、社会状況や生活環境の変化によって、管理運営上の新たな課題が生じる可能性もあります。このため、一度限りの調査で終わらせるのではなく、定期的な実態把握によって変化を分析していくことが重要です。

¹⁰ マンションの管理主体：国の基本方針において、「マンションは私有財産の集合体であり、その管理主体は、あくまで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」とされています。

¹¹ 第2章 3（1）「管理運営状況」参照

¹² 区分所有法第3条（区分所有者の団体）：資料編3参照

¹³ 区分所有者が留意すべき事項：国の基本方針では、①相隣関係等への配慮を有することの認識、②管理組合の管理運営への参加、③管理規約、集会決議等の遵守、④マンションに関する法律について理解を深めることが重要とされています。

一方、この度のアンケート調査の回答率は17.9%でした。本章の項目3に掲げたような状況把握ができた一方で、回答率には改善の余地があることから、管理運営に関する共通課題や、管理上の問題を抱える個々のマンションが十分に顕在化し切っていないことが考えられます。このため、調査手法等の改善についても検討が必要となります。

課題③ 計画的な修繕等による老朽化対策が必要

目黒区においては、築40年以上の分譲マンションが全体の約2割を占めており、建物の老朽化が進んでいます。また、アンケート調査結果では、長期修繕計画を作成していないマンションのほか、修繕履歴を把握できていないマンションや、旧耐震基準の建物であって耐震診断・耐震改修が未実施のマンションも見受けられます。

現時点では建物・設備に大きな問題が無い場合であっても、今後老朽化が進んでいくと、様々な劣化や不具合が発生することがあります。一方で大規模修繕や建物の建替えには多額の費用を要しますが、具体的な実施が必要となった段階で一度に多額の費用を徴収しようとする、区分所有者の負担能力の問題が生じるとともに、円滑な合意形成に支障をきたすおそれがあります。

このような事態を避けるためにも、長期修繕計画を策定し、必要な経費をあらかじめ積み立てておくことが重要です。加えて、建物・設備の劣化状況や工事費用・物価等の変動に応じて計画を見直すとともに、省エネ化やバリアフリー化などの改善を行い、将来を見据えた資産価値の維持に努めていく必要があります。

課題④ 管理運営に関する知識・情報が必要

マンションの管理には、建物・設備に関する知識だけでなく、会計や法令など広い知識が必要となります。こうした知識・情報に精通した区分所有者がいるケースもありますが、外部から情報を得る又は専門家の支援¹⁴を受けるといった方法も有効な手段です。

マンションや管理組合に対する相談窓口や支援制度は、すでに行政のほか各関係団体等において提供されており、積極的に支援制度等を活用するマンションでは、管理運営に役立てられていると考えられます。一方で、実態調査の結果によると、支援制度等が十分に認知されておらず、活用に至っていない場合もあるように見受けられます。そこで、管理組合の体制強化や円滑な運営に資するよう、知識・情報と支援制度等の普及を図り、活用を促していく必要があります。また、それぞれのマンションが防災等に正しく備え、居住者が安心して安全に生活できる環境を維持していくことが重要です。

¹⁴ 専門家活用の具体例：国が作成しているマンション標準管理規約コメントでは、管理規約改正原案の作成、管理組合における合意形成の調整に対する援助、建物や設備の劣化診断、安全性診断の実施の必要性についての助言などが挙げられています。