

(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例のパブリックコメントの実施について

1 条例制定の理由

(1) 安心安全なまちづくり

「板橋区基本計画2025」では、基本目標のひとつとして「Ⅲ安心・安全で快適な緑のまち」を掲げ、その基本政策のひとつ「Ⅲ-3快適で魅力あるまち」においては、多様な住宅ニーズに対応しながら、良質な住宅ストックの形成を促進し、末永く住み続けられる住環境を整えるとともに、基本政策「Ⅲ-2万全な備えの安心・安全」においては、地域防災の支援としてマンション住民等の自主防災組織の支援や老朽建築物対策を推進するとしている。

(2) 板橋区内の状況

板橋区における分譲マンションは、板橋区を代表する団地である高島平団地の入居が開始された 1972 年(昭和 47 年)頃から建築数が増加し、その後の列島改造ブームやバブルの影響を受けて更に建築が進んだ。板橋区の住宅の総数 268,180 戸のうち、分譲マンションは、61,970 戸(H25 土地統計調査(総務省統計局)、1,290 棟(複数棟でも1棟とする/H21 板橋区分譲マンション実態調査)となっており、今や分譲マンションは区民の住まいの形態として大きな柱となっている。

一方、高島平団地の入居開始から 45 年となった現在、区内の分譲マンションについても、築 27～36 年が 12,400 戸、築 37～46 年が 15,310 戸、築 47 年以上が 500 戸となっており、高経年化が進んでいるとともに、旧耐震基準で建築されたものが 436 棟ある。(H25/3 東京都調査)

(3) これからの課題

板橋区が平成 21 年度に実施した分譲マンション実態調査によると、マンションの高経年化と建築当初から入居した区分所有者の高年齢化が同時に進行し、専門性や合意形成の複雑さ等、マンション管理の固有の難しさに加え、老朽箇所増加による適切な修繕・改修の必要性、財政面の悪化、建替え等の合理的かつ円滑な合意形成の必要性等の問題が増大するとともに、管理組合役員のなり手不足も深刻化し、適正な管理を行うことが困難な状況となることが課題となっている。

(4) 良質なマンションの推進

第8期住宅政策審議会からの答申(H26/7)では、「安心・安全の強化等に関する今後の取り組み」として、「マンション管理状況の把握の強化」「マンション管理条例の検討」「マンションデータベースによる管理状況の把握」等についての提言があり、第9期住宅政策審議会においても、分譲マンションの適正管理について審議を重ねている。私有財産である分譲マンションについても、今以上に一步踏み込んだ施策が必要な状況となってきている。

これらのことを踏まえ、分譲マンションに関する実態を把握し、必要に応じて行政の関与を高めるため、「(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例」を制定し、基本政策である「快適で魅力あるまち」「万全な備えの安心・安全」の実現に資することとする。

2 条例の概要(目的)

(1) 板橋区による管理状況の把握

分譲マンションの所在地や連絡先、建物・敷地の概要、管理者名などの基本情報や、管理組合の有無、管理規約の有無、長期修繕計画の有無など、詳細なマンションに関する情報の届出を義務付けることにより、板橋区が個々のマンションの管理状況を把握し、管理状況に応じた情報提供や専門家の派遣などの支援ができるようにすることが、マンションの適正な管理や再生のために必要である。

(2) 管理組合の設置促進と合意形成

条例により、管理組合の設置、総会の開催、管理者の設置、規約の設定、区分所有者・入居者名簿の作成と保管等を義務付け、区分所有者で組織する管理組合の合意形成を容易にし、適正な管理を推進する必要がある。

(3) 適正な管理の向上

条例により、設計図書等の保管、法定点検・設備点検、清掃等の実施、長期修繕計画の作成及び見直しを義務付けることにより、管理不足・管理不全にならないよう予防する必要がある。

(4) コミュニティの推進

マンションと地域との連携を図ることは、まちづくりや都市防災の観点からも大変重要であり、マンションの適正管理や改修などにおいてもマンションと地域住民が良好な関係を築くことが必要である。

(5) マンションの防災対策

マンションを一つの街として位置づけ、マンションごとに危機管理計画等の策定を促し、近隣住民と協力しながら入居者保護、要支援者の把握・保護、地域住民の避難先、帰宅困難者の保護等、都市の多機能な防災施設として機能させる必要がある。

(6) 条例の対象

「マンション管理の適正化の推進に関する法律」に規定する「マンション」

(二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専用部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設)

3 制定スケジュール(予定)

	H28	H29年度												H30年度				
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月以降	
条例素案の検討	■	■	■															
パブリックコメントの実施					■													
施策実施体制の検討			■	■														
条例案の検討・作成						■	■	■										
条例審議会										■								
具体的な施策・体制の検討						■	■	■										
議会				■							■	■						
条例施行																	■	
広報・案内													■	■	■	■	■	
条例施行準備													■	■	■	■	■	
分譲マンション実地調査															■	■	■	
関係団体への公表															■	■	■	

(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例案の概要

1 目的

板橋区内のマンションに関し必要な事項を定めることにより、適切な維持管理、居住者間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的とする。

2 区長の責務

区長は、マンションの適正な維持管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

3 マンションの管理に関わる者等の義務

(1)区分所有者

- ① 区分所有者全員でマンションを適切に維持管理
- ② 管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置く

(2)管理者

- ① 集会等の議事録の作成及び適正保管
- ② 設計図書及び建物設備点検記録等の適正保管
- ③ マンション建築の際の各種許可条件の遵守並びに適切な維持管理及び点検
- ④ 建築・設備等に係る法定検査・点検の実施並びに良好に管理するための点検及び清掃の実施
- ⑤ 長期修繕計画の作成及び定期的な見直し

(3)居住者

- ① 条例及び管理規約等の遵守

(4)分譲事業者等

- ① 新たにマンションを建築した場合に区長への届出
- ② 管理組合設立支援並びに規約の制定支援及び管理者の設置支援

4 マンションの管理に関わる者等の努力義務

(1)区分所有者

- ① 区分所有者以外の者を居住・使用させるときに、居住者等に管理規約等を遵守させる

(2) 管理者

- ① マンションの適正管理と居住者間及び地域とのコミュニティの形成
- ② 区分所有者、居住者及び避難行動要支援者等の名簿作成
- ③ 適時適切な修繕工事の実施
- ④ 修繕費用等の積立の実施
- ⑤ 耐震性能の確認及び耐震性確保の検討

- ⑥ 危機管理計画等の整備
- ⑦ 自主防災組織の結成、要配慮者の把握、防災物資等の備蓄
- ⑧ 自治会組織等の結成又は入居者の地域町会への加入の協議

(3)管理業者

- ①管理事務の誠実な履行並びに区分所有者に対する管理情報の提供及び助言

(4)宅地建物取引業者

- ①マンションの売買契約等に際して、管理規約等の十分な説明

5 管理状況等に関する届出義務

マンションの管理者は、マンションの基本情報及び管理状況等について、区長に対し届出をしなければならない。

6 指導・勧告

- (1)区長は、届出をしないマンション、届出の内容が条例の規定に適合しないマンションについて、必要な措置を講じるよう指導できる。
- (2)区長は、(1)による指導を行ったにもかかわらずマンション管理者が従わない場合は、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- (3)区長は、(2)による勧告に従わない場合、マンション名を公表できる。

7 施行予定日

平成30年 月 日

「(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例案」に対する
ご意見をお寄せください

分譲マンションについては、板橋区を代表する団地である高島平団地の入居が開始された1972年(昭和47年)頃から建築数が増加し、その後の日本列島改造ブームやバブルの影響を受けて更に建築が進みました。板橋区の住宅の総数268,180戸のうち、分譲マンションは、61,970戸(H25土地統計調査(総務省統計局)、1,290棟(複数棟でも1棟とする)/H21板橋区分譲マンション実態調査)となっており、今や分譲マンションは区民の住まいの形態として大きな柱となっています。

一方で、多くの分譲マンションにおいて老朽化が進んできており、建物の修繕資金の不足や管理不全などの問題が生ずることが懸念されます。

区では、こうした問題に対応するため、適正な維持管理について必要な事項を定めた「(仮称)板橋区良質なマンションの推進に関する条例」の制定に向けて検討を進めています。本条例は、分譲マンションの適正な管理の推進と管理不全の発生を未然に防ぐことにより、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保の促進を目的としています。

このたび、本条例の概要がまとまりましたので、ぜひご意見をお寄せください。ご意見に対するご回答は、プライバシーの保護に十分留意したうえ、後日、とりまとめて公表させていただきます。また、ご意見は要約させていただきますのでご了承ください。

ご意見の提出方法及び提出先

(1)対象

区内在住・在勤・在学の方、区内事業者、区内で活動する個人・団体等

(2)意見募集期間

平成29年7月1日(土)から平成29年7月31日(月)まで(必着)

(3)記入事項

- ①住所(区内在勤・在学の方は、その所在地と名称)
- ②氏名(法人名、団体名)
- ③電話番号
- ④条例(案)概要に対する意見

(4)提出方法

意見記入用紙(任意の用紙・形式でも可)に記入の上、郵送、FAX、Eメールで送付又は区役所北館5階14番住宅政策課窓口にご提出いただくか、意見提出フォームにご入力ください。

(5)提出先

郵送 板橋区板橋二丁目66番1号
板橋区 都市整備部 住宅政策課 マンショングループ

電話 03-3579-2186

FAX 03-3579-2184

Eメール kb-jsodan@city.itabashi.tokyo.jp