

## 板橋区におけるマンション施策の実施状況について

区条例及び都条例の双方を適用し実施している、板橋区におけるマンション施策の実施状況について、現状を報告する。

### 1 経過

板橋区においては、平成30年7月1日に「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」（以下「区条例」という。）を施行した。

一方、東京都においても「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。）の第15条から第18条を除く一部を平成31年3月29日に施行した。管理状況の届出や調査、助言、指導を定める都条例第15条から第18条までの規定については、令和2年4月1日に施行され、「特別区における東京都の事務処理の特例に関する条例」に基づき板橋区が事務を処理している。

区条例では、分譲マンションにおける管理組合の設置義務等適正管理に必要な事項を義務化し、管理者の設置、管理規約の制定及び総会の開催など、分譲マンションの適正な管理に必要な事項を求める一方、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、必要に応じて区が支援することを定めているものであるが、都条例にある管理不全の兆候がある古いマンションに対して指導・立ち入り調査など、より積極的に行政が関わる直接的な支援が不足している。

このことから、区条例と都条例の双方を適用することにより、区条例に不足している管理不全の兆候があるマンションに対して指導・立ち入り調査等を行うなどの直接的な支援を補うとともに、都条例に基づく届出対象マンションは、東京都から適正管理に対する支援を受けられるため、区内の分譲マンションにおいて、さらに適正な管理が推進され、区民の安心安全な住環境づくり向上につながる。

### 2 区内のマンション数と届出状況

#### (1) 区条例に基づく届出状況（R3.1.12現在）

届出対象マンション数	1,772棟（H31/2マンション実態調査数）
届出済マンション数	1,053棟（967件）（届出率59.4%）

(2) 都条例に基づく届出状況 (R3. 1. 12 現在)

届出対象マンション数	552 棟 (東京都による把握数)
届出済マンション数	418 棟 (届出率 75. 7%)

3 都条例と区条例による管理状況届出義務の対象

区条例	・区内の全てのマンション
都条例	・昭和 58 年 12 月 31 日以前 に新築されたマンションで総戸数 6 戸以上のもの ・知事から管理状況に関する事項の届出を求められたマンション (上記以外は任意届出)

※昭和 58 年 12 月 31 日までが旧区分所有法によるマンション

図 東京都条例及び板橋区条例における管理状況届出義務が適用される範囲

建築時期/戸数		2～5 戸	6 戸以上
1964年	旧 区 分 所 有 法	区条例単独の適用範囲 (都条例の任意届出の範囲)	都条例と区条例の 重複部分
1983年			
1984年	新 区 分 所 有 法	区条例単独の適用範囲 (都条例の任意届出の範囲)	
現在			

※1 「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」を都条例とする

※2 「東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を区条例とする

#### 4 区条例に基づく届出対象マンションへの支援

- (1) マンションセミナーの開催（年2回）
- (2) 個別相談会の実施（年3回）
- (3) 勉強会の開催（年1回/マンション管理士団体との共催）
- (4) マンション管理士団体による無料相談の実施支援（マンション管理士団体への後援）
- (5) 管理組合へのマンションアドバイザー（マンション管理士又は一級建築士）の派遣（随時）
- (6) 管理に問題があるマンションへの区職員による訪問調査、助言等（随時）
- (7) マンション管理組合に対する情報提供（郵送/年4回）

#### 5 都条例に基づく届出対象マンションへの支援（数値は R3. 1. 12 現在）

- (1) 届出があったマンションへの管理に関する助言 274 件
- (2) 未届出マンションへの届出の督促 221 件
- (3) 未届出マンションへの督促を行ったマンションへの助言、指導  
(未届出マンションからの届出/123 件)
- (4) 管理不全の兆候があるマンションへの訪問調査及び適正な管理についての支援  
(マンション管理士又は区職員)
- (5) 管理不全と思われるマンションへ訪問し助言及び指導（区職員）→72 件（予定）
- (6) 改善が見られないマンションに対する指導、勧告
- (7) 届出済マンションへのアドバイザー無料派遣

#### 6 国のマンション施策(法改正)

国は、築 40 年を超えるマンションが急速に増加していることから、老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が差し迫った課題であるとして、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」及び「マンション建替え等の円滑化に関する法律」を改正し、令和 2 年 6 月 24 日に公布した。

##### (1) 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正（改正点）

- ① 国による基本方針の策定  
・・・マンション管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定
- ② 地方公共団体（板橋区）によるマンション管理適正化の推進  
○ マンション管理適正化推進計画制度による計画策定

- .....国の定める基本方針に基づき、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計画を策定
- 管理計画認定制度
  - .....マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等
  - .....管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

## (2)「マンション建替え等の円滑化に関する法律」の改正（改正点）

- ① 除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加
  - ア 外壁の剥落等により危害を生ずる恐れがあるマンション等  
4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能、建替え時の容積率を特例
  - イ バリアフリー性能が確保されていないマンション等  
建替え時の容積率特例
- ② 団地における敷地分割制度の創設  
上記ア等の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

## 7 今後の取り組み

区は、国の法改正に対応したマンション管理適正化推進計画を策定し、これまでの適正管理施策をさらに推進していくとともに、老朽化の抑制やマンションの再生を支援していく。