

# 東久留米市マンション管理適正化推進計画

令和5年10月30日

## 第1章 計画の策定に当たって

### 1 計画策定の背景と目的

マンションは、東久留米市民の主要な居住形態として広く普及しており、市民に不可欠な生活の基盤であると同時に、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、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。

こうした事態を引き起こすことなく、安心して暮らし続けられる住環境が形成されるためには、長期的な視点に立って、マンションの適正な管理を推進し、市民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくことが必要であることから、平成31(2019)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（平成31年東京都条例第30号。以下「マンション管理条例」という。）が制定された。

また、令和2(2020)年6月には、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の建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律（令和2年法律第62号）が公布され、本法律により改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）により、市によるマンション管理適正化推進計画の作成や、マンションの管理計画の認定を実施することが可能となった。

マンション管理条例やマンション管理適正化法の目的の実現に向けて、施策を具体化し、目標を設定するとともに、国や東京都、関係団体などの多様な主体との連携を図り施策を推進するために東久留米市マンション管理適正化推進計画を策定する。

### 2 計画の性格と位置付け

本計画は、マンション管理適正化法第3条の2第1項の規定に基づいて策定するものであり、東久留米市内におけるマンション管理適正化法第2条第1号に規定するマンションの管理の適正化に向けた基本的施策を具体化し、推進するための計画とする。

### 3 計画の期間等

本計画の期間は、都が策定した「東京 マンション管理・再生促進計画」の計画期間を踏まえ、令和5(2023)年度から令和12(2030)年度までとする。

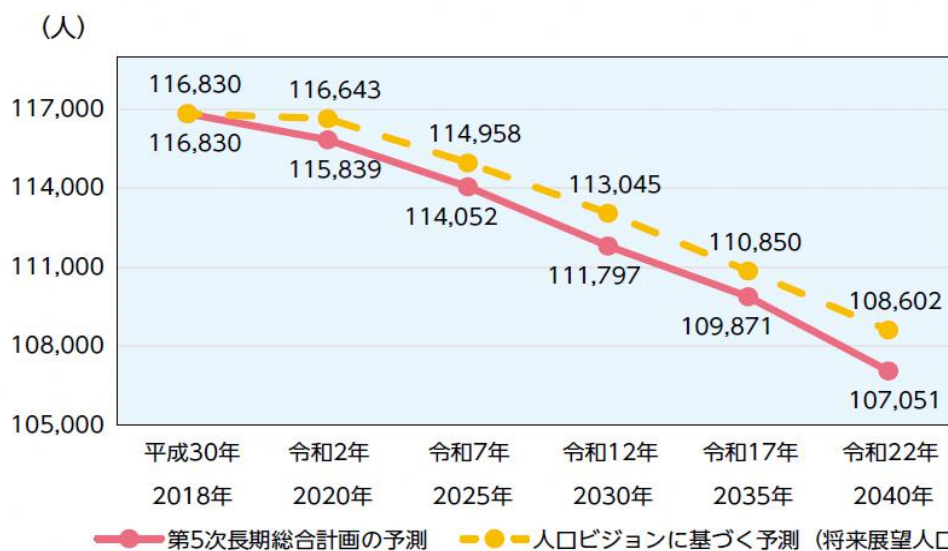
## 第2章 東久留米市が目指すマンション居住の将来像

### 1 マンションを取り巻く状況

(少子高齢・人口減少社会の到来)

- 東久留米市の人口は、令和5（2023）年1月1日現在11万6千人を超え、東久留米市第5次長期総合計画において、令和12（2030）年の人口は、概ね11万2千人に、その10年後の令和22（2040）年は、概ね10万7千人になると予測されている。

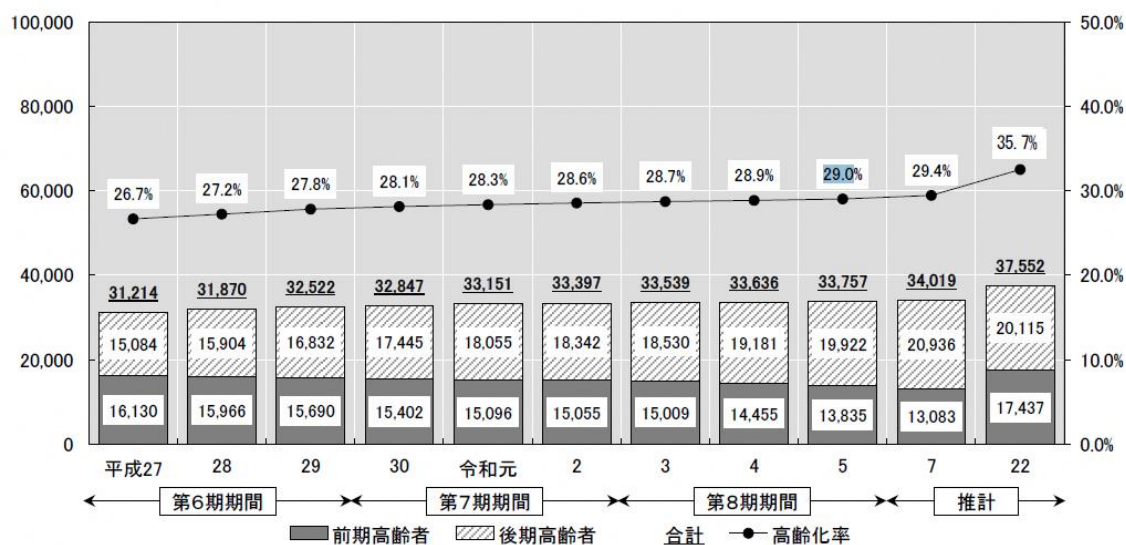
将来人口



出典：東久留米市第5次長期総合計画

- 第8期（令和3年度～5年度）東久留米市高齢者福祉計画介護保険事業計画において、令和2（2020）年には28.6%であった高齢化率が、令和22（2040）年には35.7%となるなど、高齢化が一層進行すると見込まれている。

前期・後期高齢者人口と高齢化率の推移(人)



出典：第8期（令和3年度～5年度）東久留米市高齢者福祉計画介護保険事業計画

(マンションにおける「二つの古い」の進行)

- 国が平成 30(2018)年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が 62.8%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の 17.1%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきている。
- 永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいる。平成 30(2018)年の住宅・土地統計調査によれば、東久留米市における世帯主の年齢が 65 歳以上の割合は、46.8%であり、平成 25 年調査の 42.1%から増加している。
- 東久留米市内におけるマンションについては、概ね 200 棟、7000 戸あると推計され、住宅の総戸数の 14%以上を占めており、市民の居住形態として普及している一方、建築から 40 年以上経過したマンションの戸数は、平成 30(2018)年時点では 2,180 戸だが、建替えが進まなければ、令和 22(2040)年には 2 倍以上の 5,060 戸にまで増加する見込みとなっている。

## 2 マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、中長期的視点に立ってマンション施策を推し進めていくため、目指すべきマンション居住の将来像を設定する。

- 人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な市民が都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。
- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士等の専門家や自治体の助言・指導も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に自主的に取り組んでいる。
- 管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っている。
- マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化している一方で、外部の専門家を活用した管理方式などが普及するとともに、ICT等の導入による合理的な管理が行われている。
- マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する専門家などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されている。

## 第3章 施策展開にあたっての基本方針

### 1 施策の基本的考え方

マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成された管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本である。

一方で、マンションの管理に係る意思決定には、価値観や経済状況等が異なる区分所有者等間の合意形成が必要であるが、区分所有者等の多くは専門的知識が不足しているなどの課題がある。特に、マンションは、戸建住宅と比較してその規模が大きいため、管理不全に陥っている又はその兆候があるマンションや、耐震性が不足しているマンション等がその状態を放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。

また、マンションは、東久留米市内における主要な居住形態として広く普及し、市民に不可欠な生活の基盤並びに都市及び地域社会を構成する重要な要素となっており、まちの活力・魅力・防災力の形成及び居住環境の維持・向上とも密接に関連しているなど、地域のまちづくり、良質な市街地環境やコミュニティの形成にとって重要な存在にもなっている。

したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性・公益性の観点から重要であり、特に周辺の市街地環境にとって大きな影響を及ぼすリスクがある場合には、行政としても改善に向けて働きかけることが必要である。

このため、行政が適切に関与し、将来像を実現していくため、マンションの適正な管理の促進に係る施策の展開を図るものとする。

### 2 施策全体に共通する視点

上記の基本的考え方やマンションの管理を取り巻く状況等を踏まえ、以下の視点に留意して、マンションの適正な管理の促進に係る施策を推進する。

#### (管理組合の活性化)

■ 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加等が見込まれる中であっても、管理組合が機能低下を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら、自主的に適正な管理、社会的機能の向上や再生に取り組む必要がある。

■ マンションの適正な管理に取り組むには、法律、技術などの専門的な知識が不可欠であり、専門家や関係団体等と連携して、管理組合等への普及啓発などを行う。

また、マンション管理条例による管理状況届出制度などにより、管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、必要な助言や支援を行うなど、管理組合の活性化を図っていく。

#### (市場機能の活用)

■ マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の実施や周知に取り組み、その効

果を活用して、適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取組を促していく。

### 3 各主体の基本的役割

マンションの適正な管理や円滑な再生を効果的・効率的に促進するため、東久留米市は、国や東京都と適切な役割分担の下、連携して施策に取り組んでいく。

(東久留米市の役割)

- 東久留米市は、国や都が定める基本的な方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進する。  
また、個々のマンションの実態把握や管理組合等への支援・指導については、都と連携しながら行っていく。
- マンションの適正な管理の促進を図るための施策について、都と緊密に連携して、情報の共有を図るとともに、必要に応じて国や都の支援を受けながら実施する。

#### 【関係者の果たすべき役割】

適正な管理や円滑な再生を総合的・重層的に推進するため、以下に示す関係者の主体的な役割を期待する。

(管理組合、区分所有者等の役割)

- 管理組合は、マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するとともに、区分所有者等の意見を十分に反映し、長期的な見通しを持って適正な運営を行うよう努める。
- 区分所有者等は、その権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努める。

(マンション管理士の役割)

- マンション管理士は、管理組合の運営、その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等、並びにその他マンションの管理に関わる者の相談に応じて、助言などの必要な援助を適切に行うよう努める。  
また、市が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、市と連携するよう努める。

(マンション管理業者の役割)

- マンション管理業者は、管理組合の運営、その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める。  
また、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が市が行うマンションの適正

な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、管理組合に対して必要な支援を行うよう努める。

(マンション分譲事業者の役割)

- マンション分譲事業者は、管理組合の設立及び運営の円滑化のため、分譲時に管理規約や長期修繕計画、修繕積立金の金額等の案を適切に定めるとともに、これらの内容を購入者に対して説明し理解を得るよう努める。

(その他マンションに関わる専門家・事業者の役割)

- 建築士などの専門家は、管理組合の運営や建物の修繕・改修・建替え等、マンションの管理や再生に関して、専門的知識を持って、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適切に行うよう努める。
- 仲介事業者は、マンション購入希望者への的確な情報提供や適切な価格査定等を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努める。
- 各事業者の団体は、行政と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各事業者への情報提供や技術的支援等に努める。

## 第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

マンションの適正な管理の促進について、次の目標を設定し、その実現に向け、具体的な施策を展開していく。

### 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

- マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本であるが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。
- 管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家やマンション管理業者等と連携して、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していく。

### 今後の施策展開

#### 指針の制定、普及促進及び活用

- マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に基づく東久留米市マンション管理適正化指針（以下「市指針」という。）を、東京都マンション管理適正化指針と同様のものとして定める。
- 管理組合によるマンションの管理の適正化の促進に向けて、市指針を普及させ

るため、市報及び市ホームページを活用し、積極的な周知を図る。

- マンション管理適正化法に基づき、管理状況に応じて助言、指導等を行う際に、市指針を活用することにより、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。

#### マンション管理士等の専門家の活用促進

- 管理組合の円滑な運営を図る上で、管理業務を受託するマンション管理業者のほか、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を活用することも大変有用であり、都が作成したマンション管理ガイドブック等により、管理組合の運営において専門家を効果的に活用するよう促していく。

#### 設計図書・修繕履歴等の保管の徹底

- 設計図書（しゅん工図を含む。）や修繕履歴の保管に当たり、公益財団法人マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であるため、マンション管理ガイドブックにより、普及促進を図る。

#### 管理計画認定事務の推進

- 法律に基づき、管理計画の認定事務を実施する。また、管理計画認定制度についての周知を図る。
- マンションの管理者等による認定申請の際は、公益財団法人マンション管理センターの管理計画認定手続支援サービスによる事前確認を受けることとする。

### **目標 2 管理状況届出制度等を活用した適正な維持管理の促進**

- 建物の老朽化や居住者の高齢化等がますます進行する中、現状を放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。
- マンション管理条例に基づく届出制度を活用し、東久留米市内のマンションの管理状況の把握を着実に進める。
- 管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいく。

#### **今後の施策展開**

##### 管理状況届出制度の確実な運用

- 都が作成したマニュアルやパンフレットを活用し、マンション管理条例に基づ

く管理状況届出制度について普及啓発を図る。

- 管理組合等が届出について気軽に問合せができるよう、都が設置している分譲マンション総合相談窓口を広く周知する。
- マンション管理条例に基づき、管理状況に応じて助言、指導等を行う際に、条例に基づく指針を活用することにより、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。
- マンション管理条例に基づく届出を行っていないマンションに対して指導等を行うことで、適切に届出を促し、東久留米市内のマンションの管理状況の把握につなげていく。

#### 管理組合等に対する協力体制の強化

- マンション管理条例では、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者の責務を、マンション管理ガイドブックでは、それぞれの役割や業務を行うに当たって実施することが望ましい事項を示しており、条例やマンション管理ガイドブックに即して、業務を遂行するよう求めていく。
- 適正な管理の促進を図るための施策について、マンション管理士やマンション管理業者等に対し、普及啓発を図るとともに、適正な管理の促進に向けた取組を促していく。

#### 管理不全の予防・改善に向けた支援等

- 届出によって把握した管理状況に応じて必要な支援を行うため、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な指導・助言を行う。  
特に、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向け、都が行う専門家派遣の事業等について情報提供を行う。

### **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**

- マンション管理適正化法に基づく管理計画認定制度の実施や制度の周知、管理の重要性等に係る消費者への普及啓発等により、適正な管理の実施につながるよう努める。

#### **今後の施策展開**

##### 消費者等への普及啓発

- マンションの管理情報が購入希望者に的確に提供されるためには、管理組合や事業者側の取組と併せて、マンションを売買する消費者側の意識、知識の向上を図ることも重要である。
- 都が平成 20(2008)年度に作成し、令和元(2019)年度に改定した「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック (マンション編)」等を活用し、関係団体等と



も連携して、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方、管理計画認定制度、マンションみらいネットや東京都優良マンション登録表示制度等について普及啓発を図る。

## 第5章 計画の推進に向けて

### 1 推進体制の整備

施策の推進に向けて、国や東京都、専門家等、関係者相互の連携を図る。

また、施策に従事する行政職員を対象とした研修への参加、都の開催する連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、行政職員の能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図っていく。

### 2 計画の検証と見直し

今後、社会経済状況の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられる。このため、本計画については、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。

東久留米市マンション管理適正化推進計画

令和5年(2023)10月

発行 / 東久留米市

編集 / 東久留米市都市建設部都市計画課

住所 / 〒203-8555 東久留米市本町三丁目3番1号

電話 / 042-470-7777 (代表)

FAX / 042-470-7809

E-mail / [toshikeikaku@city.higashikurume.lg.jp](mailto:toshikeikaku@city.higashikurume.lg.jp)