

# 板橋区の方譲マンション施策について

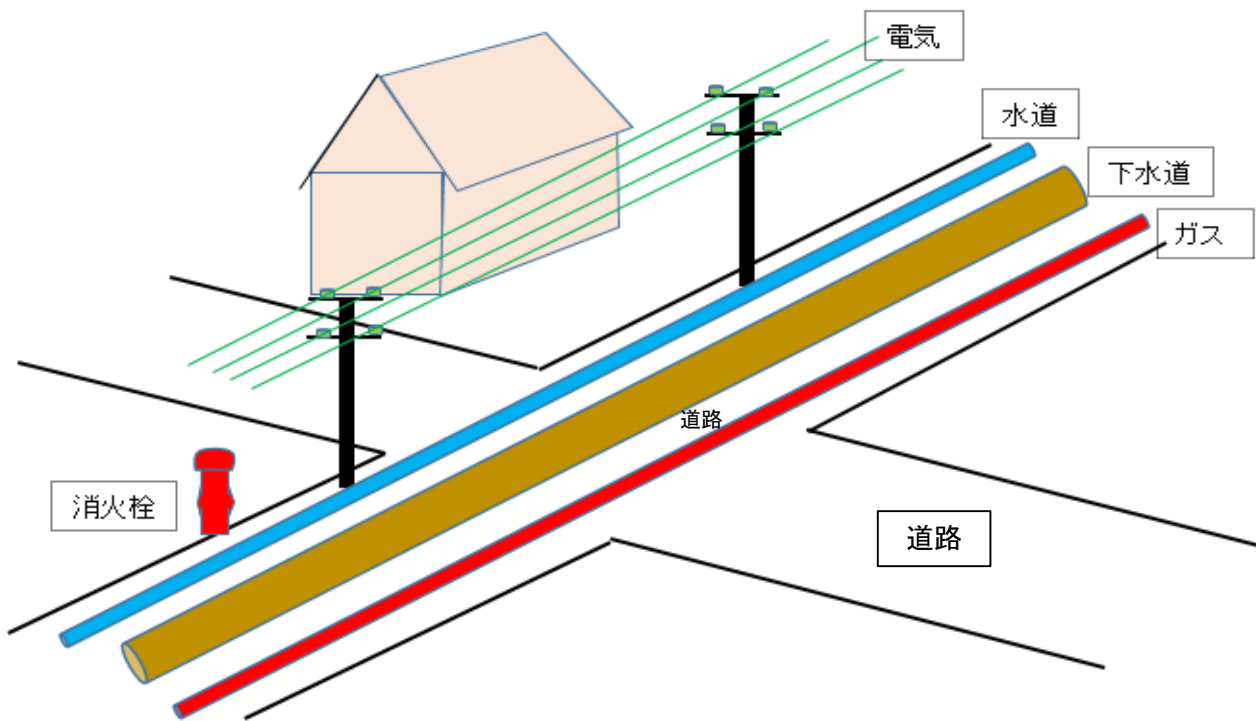
東京都板橋区 都市整備部 住宅政策課

令和3年7月19日

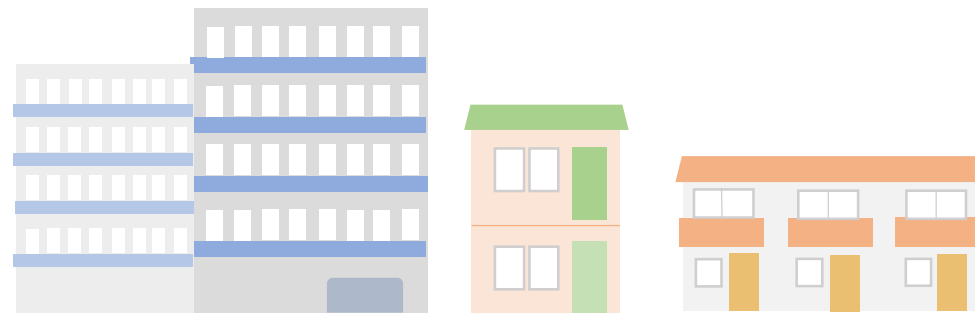


# 1. 分譲マンションは小さな町

戸建て住宅と社会インフラ



マンションはそれぞれが小さな町



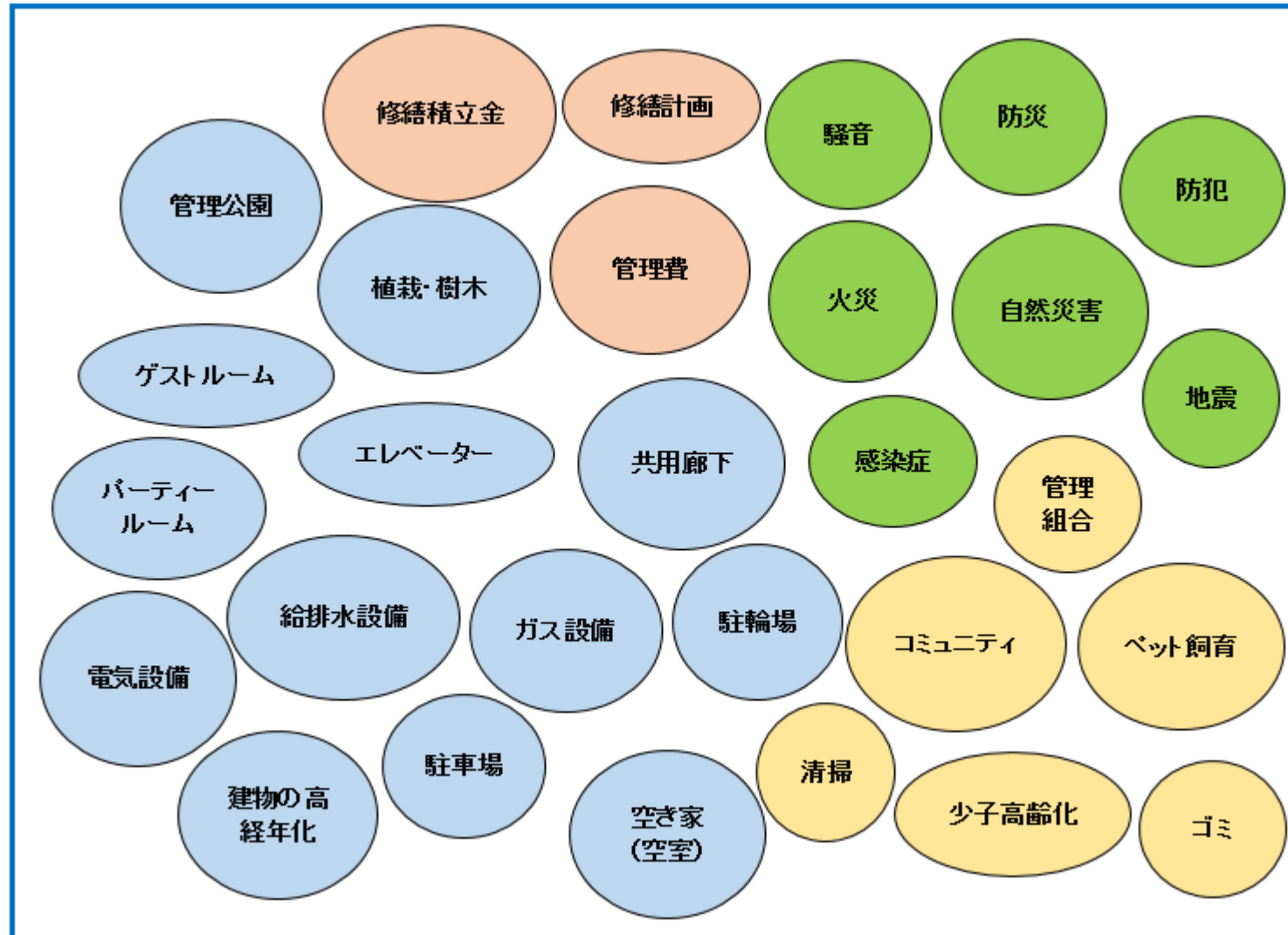
・ 道路	→	マンション	共用廊下
・ 水道	→	〃	給水設備
・ 下水道	→	〃	排水設備
・ 電気	→	〃	配電設備
・ ガス	→	〃	ガス供給施設
・ 消火栓	→	〃	消防設備

社会インフラは、行政又は公営企業等が維持管理  
(道路・水道・下水道・電気・ガス・消火栓)

建物・施設・設備は全て管理組合が維持管理

## 2. 分譲マンションで起きる様々な問題

マンションという「町」で起きる様々な問題



管理組合(区分所有者)が  
全て対応しなければならない

### 3. 分譲マンションの把握

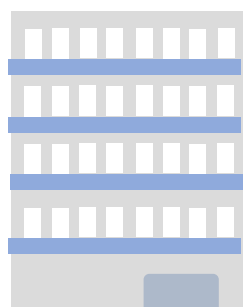
板橋区の住宅(専用住宅)の総数293,750戸のうち、分譲マンションと思われる建物は、67,040戸存在 (H30住宅・土地統計調査による)

しかし、行政(国、東京都、区)において  
正確な分譲マンションの数や位置、管理の実態は把握できていない

平成30年6月～10月に実態調査を実施(平成31年2月 結果とりまとめ)

→ 区内の分譲マンションと思われる建物の全数把握

「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」 平成30年7月施行  
条例により、マンションの管理組合は「マンション管理状況届」の提出



マンション管理状況届の提出(義務)

マンションの登録  
(住民登録と同じ)

板橋区

行政サービスの開始(分譲マンションとして認識)

# 4. 分譲マンションの登録数

区内の分譲マンション数をマンション管理状況届の提出及び実態調査の実施(平成30年6月～10月)により把握

分譲マンション数

1,793(棟)

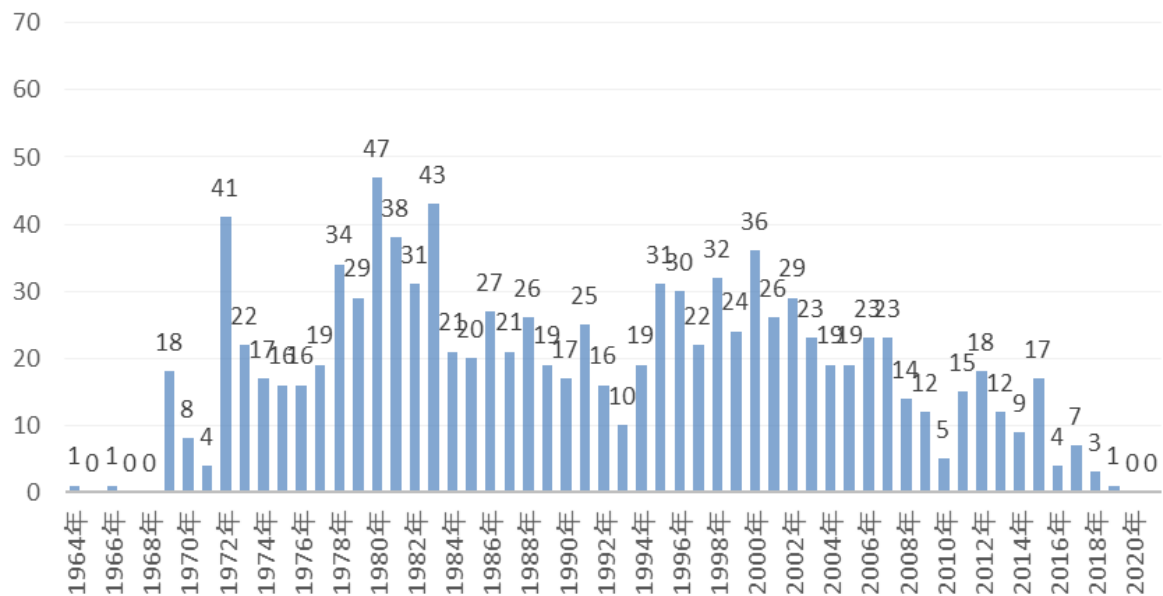
2以上の区分所有があり、人が居住している建物

条例に基づく届出数

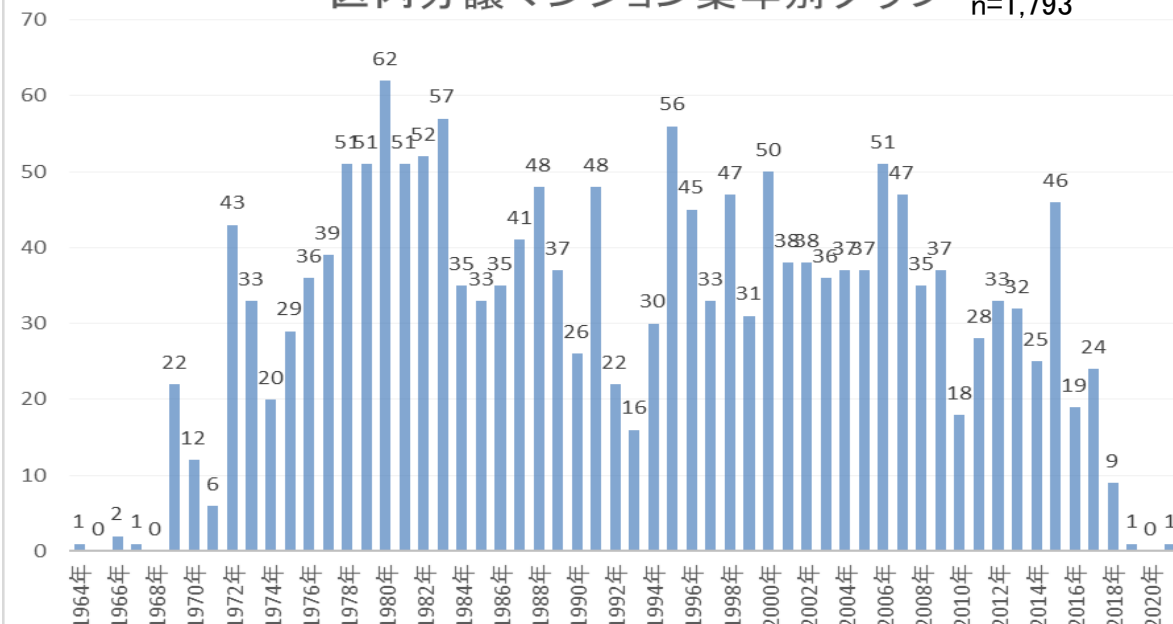
1,060(棟)・973件(管理組合数) (59.1%)

令和3年7月1日現在

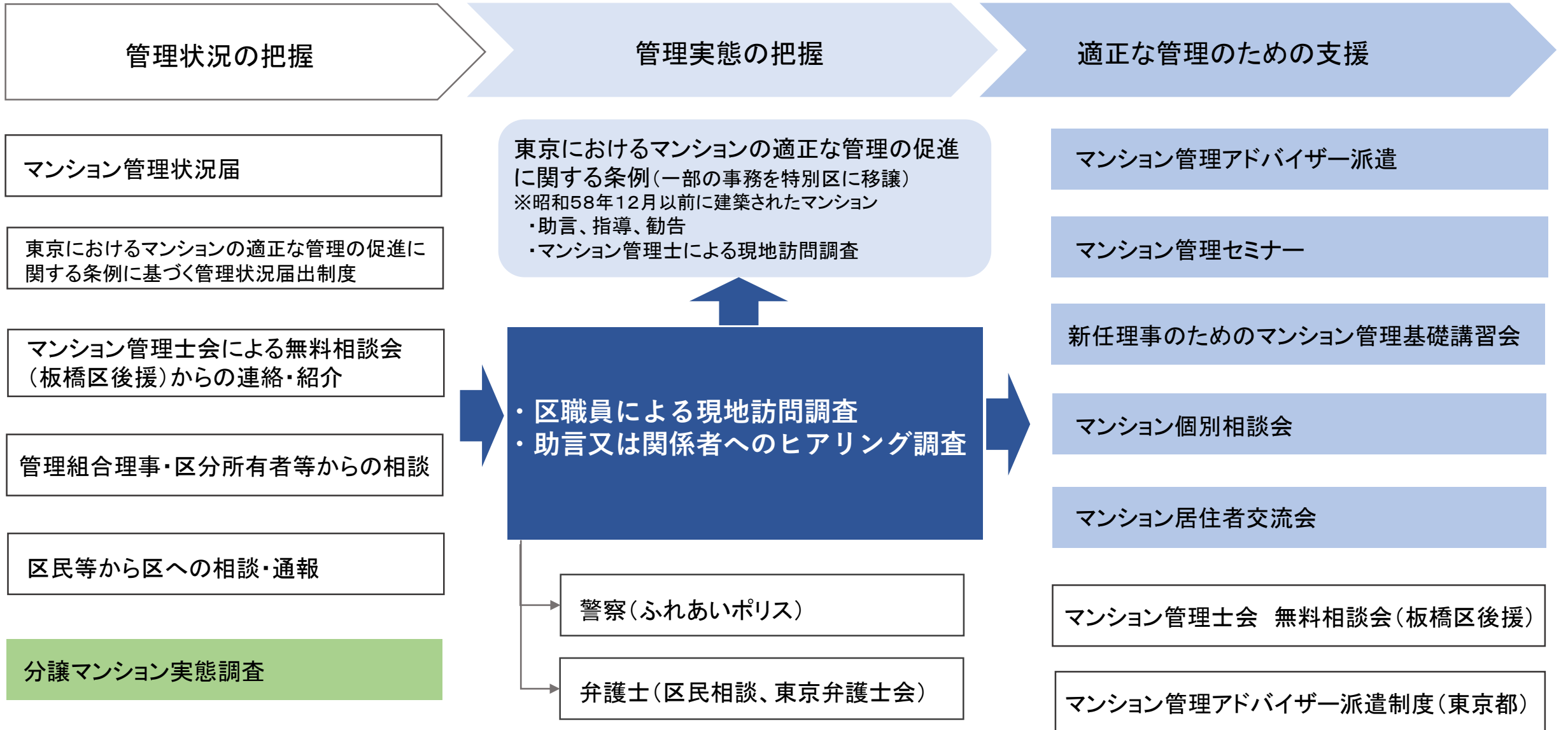
築年別グラフ(区条例届出済み) n=1,060



区内分譲マンション築年別グラフ n=1,793



# 5. 分譲マンション適正管理支援の流れ



# 6. 板橋区のマンション施策・取り組み

板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

## (1) 現地訪問調査

職員が現地を訪問しヒアリング等の調査

## (2) アドバイザー派遣(無料)

マンション管理士又は一級建築士の派遣

## (3) マンション管理セミナー

年1回マンション管理に関する講演

## (4) マンション居住者交流会

年1回グループごとに各マンションの問題や解決方法について話し合う

## (5) 新任理事マンション管理基礎講習会

年1回新任理事向けのマンション管理の基礎についての講習会

## (6) 個別相談会

年3回マンション管理士による個別相談



## 東京都の支援制度

- ・ 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  
※居住の用に供する独立部分6戸以上かつ、昭和58年12月以前に建築されたマンション

- ・ マンション管理状況届出制度
- ・ 調査・助言
- ・ 指導・勧告

- ・ アドバイザー派遣(無料)
- ・ 専門相談(弁護士、一級建築士等)

## マンション管理士

- ・ マンション管理士会 無料相談会
- ・ コンサルタント・顧問(外部専門家)

## その他

- ・ 警察(ふれあいポリス)
- ・ 弁護士(区民相談、東京弁護士会)



# 7. 事例紹介

## Aマンション：築42年／13戸の小規模マンション

地上8階建て／公道に面した立地／駐輪場・バイク置場が無く、エントランス内及び建物前通路部分に放置

### 背景及び現状

1. 管理規約原本の存在不明、改正されたという規約が持分記載もなく不備な状態
2. 1階店舗は当初から組合に参加してなく、現在は第三者が所有
3. 敷地3筆の内共有地は1筆のみで他の2筆は店舗区分所有者が売買により取得
4. 管理費会計と積立金会計が区分して経理されていない状態

板橋区がマンション管理士を派遣  
マンション管理士が組合とコンサル契約を締結  
権利関係の調査及び規約改正作業及び敷地  
権利関係の整理を現在進行中



## Bマンション：築10年／150戸のマンション

エントランスにラウンジあり／中庭には、滝と池が設置されている豪華な造り／ラウンジとは別にコンシェルジュルームが設置されており、宅配便の受け取りやコーヒーとパンの提供など様々なサービスが受けられる

### 背景及び現状

1. 入居時の低額抑えられた修繕積立金のまま一度も見直しがされておらず、初回の大規模修繕にもかかわらず借入等を行わなければ対応できない状況  
(歴代の管理組合が大規模修繕計画と積立金の照合を怠っていたとの認識)
2. 長期修繕計画と修繕積立金の照合、見直しがされていない
3. 役員は一年交代なため、理事が常にマンション管理に対して素人な状態であり、管理会社まかせとなっている。

### マンション管理に対する問題意識 区分所有者全員の理解の有無による差

板橋区がマンション管理士を派遣、管理組合の全理事を集めマンション管理に対する説明を行った。  
改善に向かうと期待したが、理事長が交代後、マンションから区に対しての連絡や相談なし

