

マンション管理の適正化に向けた施策の基本的な考え方

- 施策の基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 都と区市町村との役割分担と連携・・・・・・・・・・ 2

施策の基本的な考え方


- マンションは、私有財産であり、**その管理は、区分所有者及び**区分所有者等で構成される**管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本**であるが、一つの建物を多くの人が区分所有しているため、**区分所有者個人の意思のみでは財産管理できないという特殊性**がある。
このため、管理組合は、区分所有者の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要であり、区分所有者は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加することが必要である。
- また、マンションは、市場において取引され、資産価値が評価されるものであり、管理が良好なマンションが高く評価され、資産価値の維持向上につながるなど、**管理組合の努力が報われる市場の形成**を図ることが必要である。
- 一方、マンションは、居住人数の多さや敷地・建物規模の大きさなどから、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な要素であるとともに、都心周辺や生活拠点・生活中心地、幹線道路沿道など、都市の重要な場所に数多く立地しており、そのありようは、首都東京の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連している。
このようにマンションは、単なる個人の私的生活の場に留まらず、**高い社会性**を有している。
このため、**管理組合には**、適正な管理への努力や管理情報の開示などを通じて、**社会に対して一定の義務や責任**を果たしてもらうとともに、**行政などが管理組合の取組を支援**し、ストックの質の確保や有効活用等に取り組むことが必要である。

《行政の役割》

- 行政は、管理組合による適正な管理が行われるよう、関係団体や専門家等とも連携し、管理組合や区分所有者等への**普及啓発**を行うとともに、**管理状況等の実態把握**に努め、個々のマンションの管理状況に応じて、必要な**支援・指導等**を行う。
また、情報開示等のルールづくりや消費者への普及啓発など、**市場の環境整備**に取り組む。

都と区市町村との役割分担と連携

- マンションの適正な管理の推進は、地域のまちづくりや住民生活に密着した課題であると同時に、都市全体の活力や魅力に関わる課題
- マンション市場は、区市町村の区域を越えて形成
- マンション管理に係る各種法令や標準管理規約等を整備する国との関係も重要



都と区市町村が適切な役割分担のもと、連携して施策に取り組むことが必要

【都の役割】

- ・ 都は、国の動向等も踏まえ、施策の推進に関する基本的な方針を定めるとともに、方針に即した区市町村の取組を技術面、財政面から支援すべき。
- ・ 都内全域で共通して実施・適用すべき制度の構築や基準等の作成、情報基盤等の整備、国への提案要求等については、主に広域自治体である都が担うべき。

【区市町村の役割】

- ・ 区市町村は、都が定める基本方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進すべき。
- ・ 個々のマンションの実態把握や、管理組合への支援・指導等については、原則として基礎的自治体である区市町村が主体となって担うべき。