

小金井市マンション管理適正化推進計画（案）変更箇所一覧

※ページは最終版として配付している計画のページ

No	ページ	変更前	変更後	変更理由
1	表紙	令和4年度～令和10年度	令和4年度～令和12年度	東京都の「東京 マンション管理・再生促進計画（令和4（2022）年3月改定）」の年次変更に伴い変更
2	1	<p>（1）背景</p> <p>国内のマンションストック数は、平成30年末時点で約655万戸まで増加し、推計で1,500万人以上の人々がマンションに居住しています。特に都内では、世帯の4分の1がマンションに居住し、主要な居住形態のひとつとなっています。その一方で、マンションでは建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しています。建物では、老朽化による大規模修繕工事やバリアフリー対応への工事などの対応が必要にもかかわらず、費用がかさむため対応が行き届かないマンションが増加する可能性があります。鉄筋コンクリート造の寿命が50年から60年と言われている中、築40年を超えるマンションが増えていくことが予測されます。また、住民の高齢化により、孤独死や空家等につながる心配もあります。さらに構成員の高齢化は、管理組合の機能低下などの管理不全を招く可能性もあり、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれもあります。</p> <p>今後、高経年マンションの増加が見込まれるなか、良質なマンションストックを形成するためには、個々のマンションが建物の状況等に応じて、管理組合による十分な検討と、それを踏まえた意思決定により、修繕・改修による建物の長寿命化や建替え・敷地売却等も視野に入れた再生が適切に選択されていくことが重要となります。</p> <p>（中略）</p> <p>小金井市においても、市内に200棟以上のマンションが存在し、今後の建物の老朽化や住民の高齢化が懸念されており、国及び都と連携し、計画的なマンションの管理の適正化施策を推進していく必要があります。</p>	<p>（1）背景</p> <p>国内のマンションストック数は、平成30年末時点で約655万戸まで増加し、推計で1,500万人以上の人々がマンションに居住しています。特に都内では、世帯の4分の1がマンションに居住し、主要な居住形態のひとつとなっています。その一方で、マンションでは建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行しています。建物については、鉄筋コンクリート造の寿命が50年から60年と言われている中、築40年を超えるマンションが増えていくことが予測され、老朽化による大規模修繕工事やバリアフリー対応への工事などの対応が必要にもかかわらず、費用がかさむため対応が行き届かないマンションが増加する可能性があります。また、住民の高齢化により、孤独死や空家等につながる心配もあります。さらに管理組合の構成員の高齢化は、機能低下などの管理不全を招く可能性もあり、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれもあります。</p> <p>今後、高経年マンションの増加が見込まれるなか、良質なマンションストックを形成するためには、個々のマンションの状況等に応じて、管理組合による十分な検討と、それを踏まえた意思決定により、修繕・改修による建物の長寿命化や建替え・敷地売却等も視野に入れた再生が適切に選択されていくことが重要となります。</p> <p>（中略）</p> <p>小金井市においても、市内に200棟以上のマンションが存在し、今後の建物の老朽化や住民の高齢化が懸念されており、国及び東京都と連携し、計画的なマンションの管理の適正化施策を推進していく必要があります。</p>	文言の修正
3	2	<p>2（1）①本格的な少子高齢・人口減少社会の到来 3点目</p> <p>○平成27年の高齢者のいる世帯数割合は総世帯数の27.5%となっています。特に高齢単身世帯の増加数が多く、平成27年には5,590世帯となっています。</p>	<p>2（1）①本格的な少子高齢・人口減少社会の到来 3点目</p> <p>○平成27年の高齢者のいる世帯数割合は総世帯数の27.5%、高齢単身世帯は5,590世帯となっています。</p>	文言の修正
4	3	<p>（2）マンション居住の将来像</p> <p>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、2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を設定します。</p>	<p>（2）マンション居住の将来像</p> <p>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進するため、2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を設定します。</p>	文言の修正
5	4	<p>3（1）施策の基本的考え方（2段落目）</p> <p>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すが、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ります。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、また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ります。</p>	<p>3（1）施策の基本的考え方（2段落目）</p> <p>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すが、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ります。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、また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をその状態で放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。</p>	文言の修正

小金井市マンション管理適正化推進計画（案）変更箇所一覧

※ページは最終版として配付している計画のページ

No	ページ	変更前	変更後	変更理由												
6	4	<p>3（2）① 管理組合の活性化 区分所有者の高齢化や賃貸住戸化・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、区分所有者等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よう誘導していく必要があります。</p>	<p>3（2）① 管理組合の活性化 区分所有者の高齢化や賃貸住戸化・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よう誘導していく必要があります。</p>	文言の修正												
7		<p>（3）各主体の基本的役割 住宅は日常生活の基盤であり、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関わることから、<u>基礎自治体</u>の積極的な関与が不可欠です。</p>	<p>（3）各主体の基本的役割 住宅は日常生活の基盤であり、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関わることから、<u>自治体</u>の積極的な関与が不可欠です。</p>	文言の修正												
8	7	<p>目標 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>政策指標</th> <th>現況</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合</td> <td>70.8%</td> <td>80%以上</td> </tr> </tbody> </table>	政策指標	現況	目標	25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合	70.8%	80%以上	<p>目標 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>政策指標</th> <th>現況 (令和3年1月時点)</th> <th>目標 (令和12年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合</td> <td>68.1%*</td> <td>80%以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>市内における政策指標の達成値については、今後アンケートや実態調査等による把握に努める。 ※：(参考値) 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合(参考文献：2021-2030 東京都住宅マスタープラン(案) 2022(令和4)年1月)</p>	政策指標	現況 (令和3年1月時点)	目標 (令和12年度末)	30年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	68.1%*	80%以上	東京都の「東京 マンション管理・再生促進計画(令和4(2022)年3月改定案)」の目標の修正に伴い修正
政策指標	現況	目標														
25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合	70.8%	80%以上														
政策指標	現況 (令和3年1月時点)	目標 (令和12年度末)														
30年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	68.1%*	80%以上														
9	8	<p>④ 設計図書・修繕履歴等の保管の徹底 管理組合の運営状況や設計図書、修繕履歴等を閲覧できる、東京都の「マンションみらいネット」は、令和2年に、登録(公開)項目の自由度の向上、制度の簡素化、システムの利便性の向上等の見直しが行われていることから、マンション供給・分譲事業者、マンション購入を検討している消費者双方への周知を図り、活用を促します。</p>	<p>④ 設計図書・修繕履歴等の保管の徹底 管理組合の運営状況や設計図書、修繕履歴等を閲覧できる、東京都の「マンションみらいネット」をマンション供給・分譲事業者、マンション購入を検討している消費者双方への周知を図り、活用を促します。</p>	文言の修正												
10	8	<p>目標 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>政策指標</th> <th>現況</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理状況の届出を行った要届出マンションの割合</td> <td>79.2%</td> <td>90%以上</td> </tr> </tbody> </table>	政策指標	現況	目標	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	79.2%	90%以上	<p>目標 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>政策指標</th> <th>現況 (令和4年1月時点)</th> <th>目標 (令和12年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>管理状況の届出を行った要届出マンションの割合</td> <td>79.2%</td> <td>100%*</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む</p>	政策指標	現況 (令和4年1月時点)	目標 (令和12年度末)	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	79.2%	100%*	東京都の「東京 マンション管理・再生促進計画(令和4(2022)年3月改定案)」の目標の修正に伴い修正
政策指標	現況	目標														
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	79.2%	90%以上														
政策指標	現況 (令和4年1月時点)	目標 (令和12年度末)														
管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	79.2%	100%*														
11	9	<p>目標 3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>政策指標</th> <th>現況</th> <th>目標</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定件数</td> <td>—</td> <td>40件以上</td> </tr> </tbody> </table>	政策指標	現況	目標	マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定件数	—	40件以上	<p>目標 3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>政策指標</th> <th>現況</th> <th>目標 (令和12年度末)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定件数</td> <td>—</td> <td>60件以上</td> </tr> </tbody> </table>	政策指標	現況	目標 (令和12年度末)	マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定件数	—	60件以上	東京都の「東京 マンション管理・再生促進計画(令和4(2022)年3月改定案)」の年次の変更に伴い修正
政策指標	現況	目標														
マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定件数	—	40件以上														
政策指標	現況	目標 (令和12年度末)														
マンション管理適正化法第5条の3の管理計画の認定件数	—	60件以上														