

現状と今後の方向性について

【 マンション 】

(11月20日本審において都が提示した論点)

- ◇ 今般のマンション関連法改正を踏まえ、区市とも連携しながら、マンション管理適正化と長寿命化にどのように取り組むべきか。
- ◇ マンション建替えを一層促進するためには、どのような施策を講ずるべきか。また、マンションの防災力強化のためにどのように取り組んでいくべきか。

- これまでのご意見の概要 P 2
- 現状・これまででの主な取組 P16
- 今後の方向性について議論するにあたってのご意見 P33
- これまでのご意見のまとめ P35
- (参考) 前回提示資料 P37

これまでのご意見の概要 【 マンション 】

- ① 今般のマンション関連法改正を踏まえ、区市とも連携しながら、マンション管理適正化と長寿命化にどのように取り組むべきか。

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

管理が良好なマンションの適正な評価

- ✓ 管理組合が早い段階から管理水準の向上に取り組むよう、管理が良好なマンションが市場で適正に評価されるにはどのような対策を講じるべきか。

管理不全への対応強化

- ✓ 報告徴収の創設などにより、地方自治体の権限強化が図られた中、区市と連携して管理状況を早期かつ的確に把握し、管理不全のフェーズに応じた支援をどのように強化すべきか。

大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進

- ✓ 大規模修繕工事や性能向上工事の適切な実施は、マンションの長寿命化にあたり重要であるが、「計画的な修繕を実施していない」、「修繕積立金が無い」マンションも存在。また、性能向上工事（耐震、バリアフリー等）の実施率は低い。このような状況の中、大規模修繕工事や性能向上工事を適切に実施し、長寿命化を促進するためにどのような施策を講じるべきか。

総論

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 管理の適正化や長寿命化、耐震化など防災力強化への支援を充実させることが必要。
- 高齢者やマンションに関して、スペックアップをして、フィールドごとに解像度高く課題と方向性を示したほうが良い。
- マンションについて、スペックアップをして、住戸面積やエリアごとに、どのような都民の生活の器としてどう利用されるべきかのイメージをマスタープランで打ち出すことが求められているのではないかと。
- マンションの量や非居住の問題など、地域によってさまざま問題があるため、地域課題をしっかりと考えることや、日本の中でも東京という特殊な事例であることを踏まえて考えていくことが必要。

総論（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 行政の実施するマンション施策としては、個々のマンションの長寿命化をいかに図るかということと、管理適正化に向けた区市との連携ということが、現時点での大きなポイントである。
- 管理組合からすると、管理状況届出制度、東京とどまるマンション登録制度、管理計画認定制度、管理適正評価制度など、さまざまな主体の制度について、一元化されることが望ましい。
- 管理不全を発見するための管理状況届出制度、防災を目的とした東京とどまるマンション、管理情報の開示を目的としたマンション管理適正評価制度など、異なる目的の官民の各種制度が連携し、マンション施策をより効果的に実施していくことが重要。
- 法改正もあったが、依然として建替えなどの再生のハードルが高い中で、いかにマンションの長寿命化を図っていくかが大きなテーマであり、そのための施策による適切な誘導をすべき。
- 建替えの要件緩和や再生手法の新設だけで再生が進むとは考えにくく、再生が進みやすくする事業面での工夫とともに、当面は長寿命化を強力に進めることが重要。
- 工事費が高騰する中で、まずは居住者がマンションの建替え費用を知り、建替えが難しい場合には、適切な維持管理をして長く使うことでしか財産を守れないと認識することが重要。
- 既存の建物の維持管理や改修のノウハウは、新築とは対象や手法等が異なるため、国や東京都のような大きな自治体が、もう少しこの分野にてこ入れしていくことが必要。

実態把握

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 区市による管内マンションの実態把握が重要だが、必ずしも全ての区市で同じように進んでいない。都は広域自治体として、区市を望ましい方向に誘導する役割もあるので、区市の対応の底上げを図る施策を入れてはどうか。
- 区や市によってマンション施策の温度差は大きく、熱心でない自治体に対しては、管理不全対策や再生対策を進めるために、最低限管内マンションの実態調査から始める必要があることを都から指導することが重要。
- 管理状況届出制度における届出率96.5%は非常に高い数値だが、残る3.5%が課題であるため、何が理由で届出がされていないのか、一つ一つ調べて分析する必要がある。
- 管理組合がない等の課題を抱えるマンションについて、何がネックとなっているのかを、マンション管理士等の専門家と一緒に分析し、誰がどう介入すれば解決できるかの筋道を技術的に詰める必要がある。

適正な管理の推進

- 新築時から管理計画認定制度を利用し、適正な管理の計画の下で管理を進めていくということを、徹底的に当たり前化していくことが必要ではないか。
- 個別のマンションの管理を適正化するために、管理計画認定制度について、デベロッパーに対して認定取得を事実上義務付けるような方策を、自治体レベルで講じることができないか。
- 管理不全マンションへの対応を強化していくことが必要。
- 既存のマンションの流通では、購入希望者は交通条件や建物が古い・新しいことに目を奪われがちだが、それだけでなく、管理がしっかりしているかどうか非常に重要。
- 地域連携の課題として、マンション側の連絡先が分からないということがあるので、管理組合のポストがあることが当たり前になるようにするなどして、管理組合が地域やさまざまな組織とつながっていくことが重要。

修繕・改修工事対応等

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- マンションの大規模修繕における自社契約へ誘導するトラブルへの対策を行うべき。
- マンションの修繕積立金について、例えば、販売価格の水準に合わせ、最上階と下の階で平米当たりの単価に差をつけるような仕組みができないか。
- 適正な管理と長寿命化のために、適切なタイミングと内容で改修工事を行えるよう適切に誘導する施策が重要。
- 改修工事費の高騰への対応として、借入利息の一部を補助する制度の金額を増額するなど、対応の強化を考えてほしい。
- 都内マンションの多くは、高齢で資金に余裕がない個人オーナーが所有しており、ローンも長く組めないため、費用負担をもう少し減らすなど、子育て世帯向けの改修が進むような支援策を考えなければならないのではないか。
- 超高層住宅について、1980年代初頭に建設された住棟が築45年を経過し、設備更新の時期を迎えており、今後改修工事が拡大する。建物条件に合わせた修繕・改修手法の技術的整理、事業者の育成・拡大が必要。
- 超高層住宅は、スプリンクラーや非常用エレベーター等多くの防災設備があるため、改修等の基準となる長期修繕計画について、現在主流の30年ではなく60-100年の計画とすることで、設備改修時期やエレベーターの更新時期を計画内に入れて視覚化することが可能。
- 超高層住宅は築40年前後に多額の改修費用が必要となるが、その後は設備関連費用が抑えられる傾向があることから、一時的な借入れにより修繕積立金の増額を抑える等長期の経営視点を持った対応を行うことで、個人負担の低減が可能となる。長期の視点でサポートを行うコンサルタントも必要。

修繕・改修工事対応等（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 大規模修繕工事の周期の長期化により、長期で見た総費用の削減を図る観点から、劣化に耐える塗料や部材の使用等の技術的な工夫が行われており、その内容を管理組合へ分かりやすく情報提供する取組が必要。
- 小規模の分譲マンションでは、分譲時に修繕積立金が非常に安く設定されているため、十数年後の大規模修繕時に一時金が必要となったり、修繕時期を延ばさざるを得なくなったりする。
- 新築分譲時に、十数年後に必要となる大規模修繕費用等をきちんと積算・明示し、初回から適正な修繕積立金を設定することで、将来の過大な負担を防ぎ、適切な期間に修繕を実施できるようにすることが重要。
- 高経年マンションでは、区分所有者による専有部分の改修と管理組合による共用部分の修繕が分かれて行われるケースが多いが、配管や防災設備なども含め、両者を一体的に進められる手法の検討が必要。

専門家の活用

- 管理不全マンションについて、これまでは居住者に管理組合を立ち上げてもらうことを前提にしていたが、今後は外部から管理の立て直しを図る、解体を勧めるなど、関与していくスキームを考える必要がある。
- 問題のあるマンションは、誰が対応するのかわからないなど行政職員だけでは対応しきれないと思うので、必要に応じてマンション管理士等の専門家の手を借りて、実態調査やヒアリング等を行うことも効果的ではないか。
- 管理業者管理者方式は、区分所有者の意思と異なる不適切な管理や、管理組合と管理業者との利益相反が起こる懸念があり、自分のマンションに常に関心を持ち続ける必要性を区分所有者に理解してもらうことが必要。
- マンションでは子育て世帯にとって、広さなどのハード的な悩みに加え、役員になって会合があったりといった時間的な悩みもあるが、ソフト的な対策として、管理会社が管理者になれる選択肢も法制化されている。

専門家の活用（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 区内に相当数ある小規模の分譲マンションでは、自主管理や管理人の人手不足などにより、今後の管理継続が難しくなる可能性があることから、今後の管理や意思決定の支援を請け負うパートナー企業の確保について、丁寧に見ていく必要がある。
- 区部に多い小規模マンションで、特に高経年のものは、人手不足や担い手の高齢化により適切な管理が困難となるケースが多いため、専門家からの積極的な働きかけが必要。管理組合ポストの設置など、外部から関与しやすい体制整備などから始めるべき。
- マンションの長寿命化について、従来の40、50年から、80、100年長持ちさせるといように流れが変わってきた中で、長期に物事を考える体制を強化すべきであり、修繕を繰り返すのか、建替えをするのかなど、長い目で管理組合を伴走支援する人材育成が必要。

外国人所有者への対応

- 区分所有において外国人の割合が増えているなか、今後の管理適正化の推進のためには、国内管理人の選任の義務化を促進するような政策も必要ではないか。
- 法改正による新制度である国内管理人制度が円滑に利用されるために、誰を選ぶかの相談や、国内管理人に適切に動いていただくための対応策の検討が必要ではないか。
- マンションでは、外国人を含む国外居住者に関して、管理費・修繕積立金の未払いや連絡がつかないといった声を良く聞くが、適切な管理が大事であり、管理費等の徴収のためにも、法改正でできた国内管理人制度の活用が重要。

外国人所有者への対応（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 管理費・修繕積立金の確実な徴収によるマンションの適時適切な管理のためには、できるだけ多くの管理組合において、管理規約で国内管理人の任命を義務化していくことが必要ではないか。
- 海外投資の受入れとして国内管理人制度ができたことから、どのような方になっていただけるか、関連団体で議論いただきたい。
- マンション所有者が海外の方の場合に、何らかの形で管理組合との協力関係が築けるよう検討すべき。
- 新築分譲マンションにおける外国籍購入者の増加に伴う将来的な管理費・修繕積立金未払いの懸念があるため、何らかの規制などを考える必要があるのではないか。
- 20世帯程度の周辺区部あたりのワンルームマンションでは、自主管理で外国人所有者が6～7割というものが多く、修繕積立金が不足していて、借入れもできないという実態がある。
- 今、賃貸住宅管理業者は、建物管理だけでなく人の管理や地域との接続を担う役割が求められており、外国人や高齢者の増加を踏まえ、管理のあり方を見直す必要があるのではないか。
- 地震などの経験がない外国人も多いため、防災について管理者が事前に説明しておく必要があるのではないか。
- 自治会や管理組合に外国人が関わる仕掛けは大事だが、そもそも日本人だけでも運営自体が難しくなっており、従来型の運営形態だけでなく、より多くの人に関わりやすい運営形態を考えていくことが必要ではないか。
- 外国人に係るマンションでの対応の整理において、居住の問題、所有の問題、賃貸の場合が一緒になってしまっている部分は、区分所有なのか、都営住宅も含む集合住宅に暮らすということなのか、整理した方がよい。

投機的取引への対応

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 分譲マンションを投機的に短期転売する問題は、まだ実態が把握できない中であるが、それらを予防するために有効な現実的な方策について検討していく必要があるのではないかと。
- 神戸市でのタワマンの空き部屋所有者への課税などの検討は、都が直面している投機的取引によるマンション価格高騰への対応にも大いに参考になるため、幅広い視点から対応策を議論することが必要。
- 外国人か国内の方かに関わらず、投機・投資でマンションを保有し、賃貸等に回さずに持ったままにしていることに対してはペナルティーを与えるなど、不在の家主を減らしていく工夫が必要ではないかと。

情報の見える化

- 情報発信が重要という点において、マンションに関しては、長い目で見た維持管理をどうされているのかという情報がとても大事であるため、「管理の見える化」についても重きを置いて取りまとめてほしい。
- 評価制度による見える化により、マンションの現状や資産価値向上に向けた改善点が分かりやすくなり、修繕積立金の見直しなど管理組合の合意形成を後押しする効果があるため、制度を利用するマンションを増やすことが重要。
- 管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度、管理適正化診断サービス等の評価を取得したマンションは一定の水準をクリアすると考えられ、評価結果は団体HPや不動産検索サイトで確認できるため購入者は参考にしてほしい。
- 賃貸向け不動産ポータルサイト上に東京とどまるマンションの登録表示を行うことで、物件の評価が高まり、賃貸住宅における東京とどまるマンションの普及推進につながるのではないかと。

情報の見える化（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 都内は住宅数が多く、住宅情報の見える化を行政だけで担うと負担が大きいため、民間と連携し、マンションの管理計画認定などのように、民間自らに見える化してもらうような新たなスキームを考えていくことが重要ではないか。
- 中古住宅に関する情報は、使える使えないをただ開示するだけでは不十分で、マンションの管理計画認定や適正評価制度、診断サービスのように、一般消費者の方々に分かりやすい見える化が重要ではないか。
- 管理計画認定制度やマンション管理適正評価制度により、一般の売り主・買い主にもわかるようにマンションの適正価格や評価水準が見える化されることは、流通をサポートする面で非常に重要であり、各種制度を一元化することも重要。
- マンションの長寿命化に関しては、マンションの履歴情報をしっかりストックすることについても強化が必要。
- 一定の時期以降に建てられたマンションについて、断熱性能等住み心地の面でも問題なく住み続けられるのであれば、そうした実態をきちんと周知することが重要。

その他

- マンション管理を適正に行い、環境悪化とならないよう、管理組合や自治体、事業者、関係士業と連携し、まちづくりの視点からも住み続けられる住宅環境をつくってほしい。
- マンションの終活として、マンションの「長期マネジメント計画」により、区分所有者全体として一定のイメージを持つことが大事。
- 住宅の管理に関して、日本の方が国外にいる場合でも全く同じように連絡が取りにくい場合があるので、外国人日本人関わらず、所有者が日本国内にいるとは限らないことを前提とした仕組みを考えていく必要があるのではないか。

その他（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 賃貸マンションでは定期借家が主流となっており、更新や再契約時に「不満があれば出て行ってください」という状況で賃料値上げがされていることで、子育て世帯が地方へ転居してしまっている。
- 定期借家契約は、マンションのその後を考える上では有効な方法だが、契約満了時に居住者の一斉退去が生じ、これまでになかったまとめた支援が必要になるため、物件の管理と入居者の支援はお互いに連携すべきである。
- ここ数年の住宅価格には、いわゆるバブル的な価格上昇の部分と、建設コストが上がることによる上昇の部分の両方が含まれていると思うが、これらをうまく分けることはできないか。
- マンション管理の現場には、管理人や清掃人など様々な人が関わるため、人件費高騰がかなり大きな影響を与えている。
- 全国計画の目標の一つである「過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備」は非常に重要であり、今後の都の政策検討に当たっては、希望が叶えられ、選択肢を妨げないような工夫のある政策を目指すことが重要。
- マンションでは、管理計画認定制度、適正評価制度や診断サービスを受けたもので良いものについては融資の金利が安くなる仕組みがあるので、戸建て住宅でもそのような金利優遇の仕組みと連携していくことが重要ではないか。
- 公営住宅は、法定年限に縛られない長期のストック活用を積極的に考えた方がよい。民間の分譲マンションでも近年想定を超える長期の利用を視野に入れられないといけない状態になってきており、近年求められている断熱性や耐震性などの住宅性能を踏まえ、年数が古いことだけで廃止とする考え方については考慮が必要。
- 管理不全になって解体しようとしても、解体費すら捻出できないマンションを今後どうしていくかという点では、解体準備金制度を新たに考えていく必要がある。
- 超高層住宅建築時の容積緩和の条件として公開空地に設置されたエレベーター等の公共施設の維持管理が今後課題となる。

- ② マンション建替えを一層促進するためには、どのような施策を講ずるべきか。また、マンションの防災力強化のためにどのように取り組んでいくべきか。

現状を踏まえた問題意識（前回提示）

多様な再生手法の活用の促進

- ✓ 建替えを中心に支援を行ってきたが、管理組合が、敷地売却や長寿命化工事など、多様な再生手法を管理組合だけでなく、様々な主体と協働して選択・活用できるよう、どのような方策を講じるべきか。
- ✓ 高齢の区分所有者などの合意が得にくいといった課題を踏まえ、複数のマンションの協働による再生やその他の機能を入れたまちづくりとの連携の推進に向け、どのように取組を進めていくべきか。

再生に関わる専門家の育成支援

- ✓ マンション再生には、都市計画、建築、マンション管理、不動産、金融、法務等の多岐にわたる知識・経験が求められる。こうした知識を持った再生に関わる人材の育成・確保を図り、これらの専門家を管理組合が適切に活用する方策をどのように講じるべきか。

マンションにおける在宅避難の推進

- ✓ 東京の災害対応力向上に向け、マンション防災の普及拡大が必要だが、全てのマンションが目指すべき水準や機能と、改正された管理計画認定制度やととどまるマンション登録制度の普及促進の関係をどのように考えていくべきか。
- ✓ マンションを含めた地域の共助の取組を進めていくには、どのような施策を講じるべきか。また、在宅避難を推進していく上で、災害時のマンションと行政との情報連携をどのように支援していくべきか。

総論

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 管理の適正化や長寿命化、耐震化など防災力強化への支援を充実させることが必要。〈再掲〉
- 高齢者やマンションに関して、スペックアップをして、フィールドごとに解像度高く課題と方向性を示したほうが良い。〈再掲〉

総論（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- マンションについて、スペックアップをして、住戸面積やエリアごとに、どのような都民の生活の器としてどう利用されるべきかのイメージをマスタープランで打ち出すことが求められているのではないか。〈再掲〉
- マンションの量や非居住の問題など、地域によってさまざま問題があるため、地域課題をしっかりと考えることや、日本の中でも東京という特殊な事例であることを踏まえて考えていくことが必要。〈再掲〉
- 管理組合からすると、管理状況届出制度、東京とどまるマンション登録制度、管理計画認定制度、管理適正評価制度など、さまざまな主体の制度について、一元化されることが望ましい。〈再掲〉
- 管理不全を発見するための管理状況届出制度、防災を目的とした東京とどまるマンション、管理情報の開示を目的としたマンション管理適正評価制度など、異なる目的の官民の各種制度が連携し、マンション施策をより効果的に実施していくことが重要。〈再掲〉
- 区分所有の特性により合意形成が難しい現状を踏まえ、建替えが円滑に進む環境整備や建替え費用への支援を引き続き充実すべき。

再生

- 大きな団地型マンションの部分的建替えなど、住宅政策、まちづくり、福祉政策が連携した新たな東京型のモデルの構築や、開発事業者が入らない自主建替えのモデルの構築などが必要ではないか。
- 区分所有法とマンション建替円滑化法の改正による賃貸借終了請求制度の創設に伴い、転出者の受け皿確保に対する福祉との連携などによる対応と、補償金支払いに係る融資面でのサポートの、両輪で対応することが必要。
- マンション建替円滑化法改正により要除却等認定を受ける数の増加が予想されるなか、容積率や高さ制限の緩和にあたっては市街地環境への影響を考慮して適正に運用されるべき。

再生（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 敷地売却制度では、決議のために区分所有者への違法又は不適切なアクセスをする業者等が出てくることが懸念されるため実態把握に努めることが大切。
- マンションを再生する時は区分所有者に高齢者が多いため、高齢者をどう支援するかも重要な論点であり、都市計画・まちづくりと併せて福祉政策との連携という言葉や、そのような複合的・総合的な視点が必要ではないか。
- 既存の一管理組合のマンションをそれだけで建て替えるのではなく、周りを巻き込んで進めるマンション再生まちづくり制度のような仕組みが、今後ますます必要になってくる。
- マンション再生まちづくり制度について、住民の合意形成の難しさがある中で、建替えに合わせて地域が必要とするオープンスペースや公民館、学童保育などの機能を取り込み、公費の活用も含めて再生を進める方法を検討する必要がある。
- 一団地認定により、周辺が建て替わる中で取り残され、老朽化や高齢化が進んだままほったらかしのマンションがあることから、一団地認定マンションの解除の仕方を技術的に詰めることが重要である。

防災力強化

- マンションの防災力強化は非常に重要なテーマだが、被害を受けた後の復興や復旧をいかに速やかにするかという点で、現制度にマンションがそぐわないところがあるので、予防に加え、その後の復興も視点に入れてほしい。
- 災害復興に関しては、オール東京ではなく、地域ごとに関係者や専門家が連携するネットワークが重要。都内地域ごとの課題を踏まえ、マンション管理関係者のネットワークを強化する必要がある。

防災力強化（続き）

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

- 地域とマンションの連携のキーワードとして「防災力」があるので、東京とどまるマンションを活用することは非常に重要。
- 賃貸住宅の東京とどまるマンションの登録が十分でない背景には、管理業者の業務に防災が入っていないことや、小規模物件だと建物内での防災訓練を実施することがなく、町内会との連携も弱いことなどが背景にある。
- 賃貸住宅管理業法の見直しの中で、管理業務の中に地域貢献としての防災を位置付ける流れがあり、また、入居者の高齢化や居住の長期化を踏まえ、地域の中での孤立を防ぐ観点からも、防災訓練の実施が重要である。
- 賃貸住宅で東京とどまるマンションを増やすには、町内会と不動産管理会社の連携が重要であり、そのサポート役として居住支援法人が継続的に関わるための仕組みづくりや支援が必要。
- 賃貸向け不動産ポータルサイト上に東京とどまるマンションの登録表示を行うことで、物件の評価が高まり、賃貸住宅における東京とどまるマンションの普及推進につながるのではないかと。〈再掲〉
- 超高層住宅では、住棟の居住に関わるシステム全体が電源供給を前提としているため、災害時停電が発生した際に、建物内の防災連絡対応をどうするのか、オートロックの防犯対応をどうするのか、機械式駐車場が動かなくなったときに車両をどこに停めておくかといった様々な課題がある。
- 地震などの経験がない外国人も多いため、防災について管理者が事前に説明しておく必要があるのではないかと。〈再掲〉

緑化の推進

※青字は、第2回企画部会における委員ご意見の概要

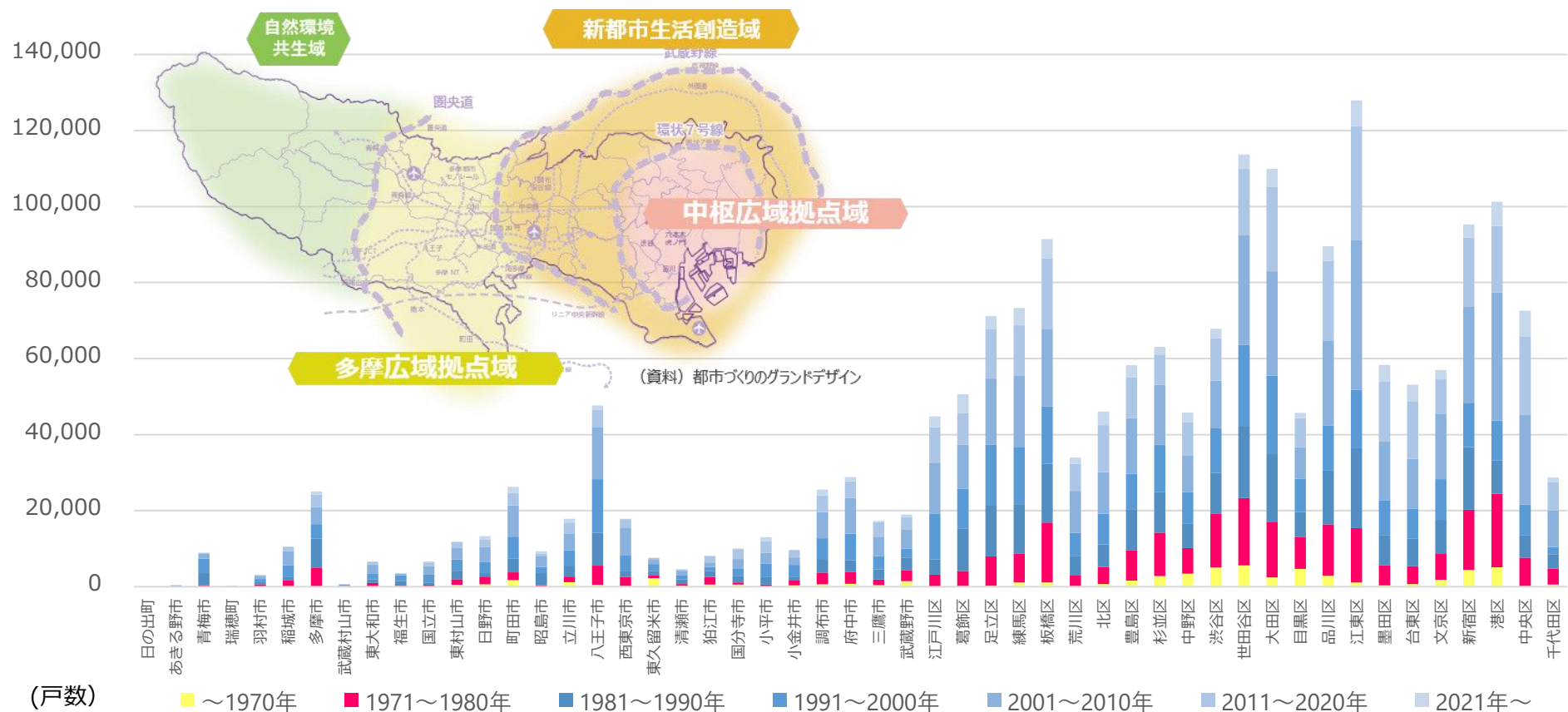
- 大型マンションの建築で都市の緑が失われており、緑地や緑を守る、また、グリーンインフラに配慮した計画になるよう都として取り組むべき。

その他

- 賃貸マンションの家主の高齢化により、物件管理の外部化や建替えが進むと、建築費高騰の影響で賃料が上がり、居住者像が大きく変わる。結果として低所得の人たちの住む場所が失われていくおそれがある。

都内の分譲マンションの戸数（区市町村別） 建築年代別

◇ 23区では、高経年マンションは港区、世田谷区、新宿区が多い。



自然環境
共生域

多摩広域拠点域

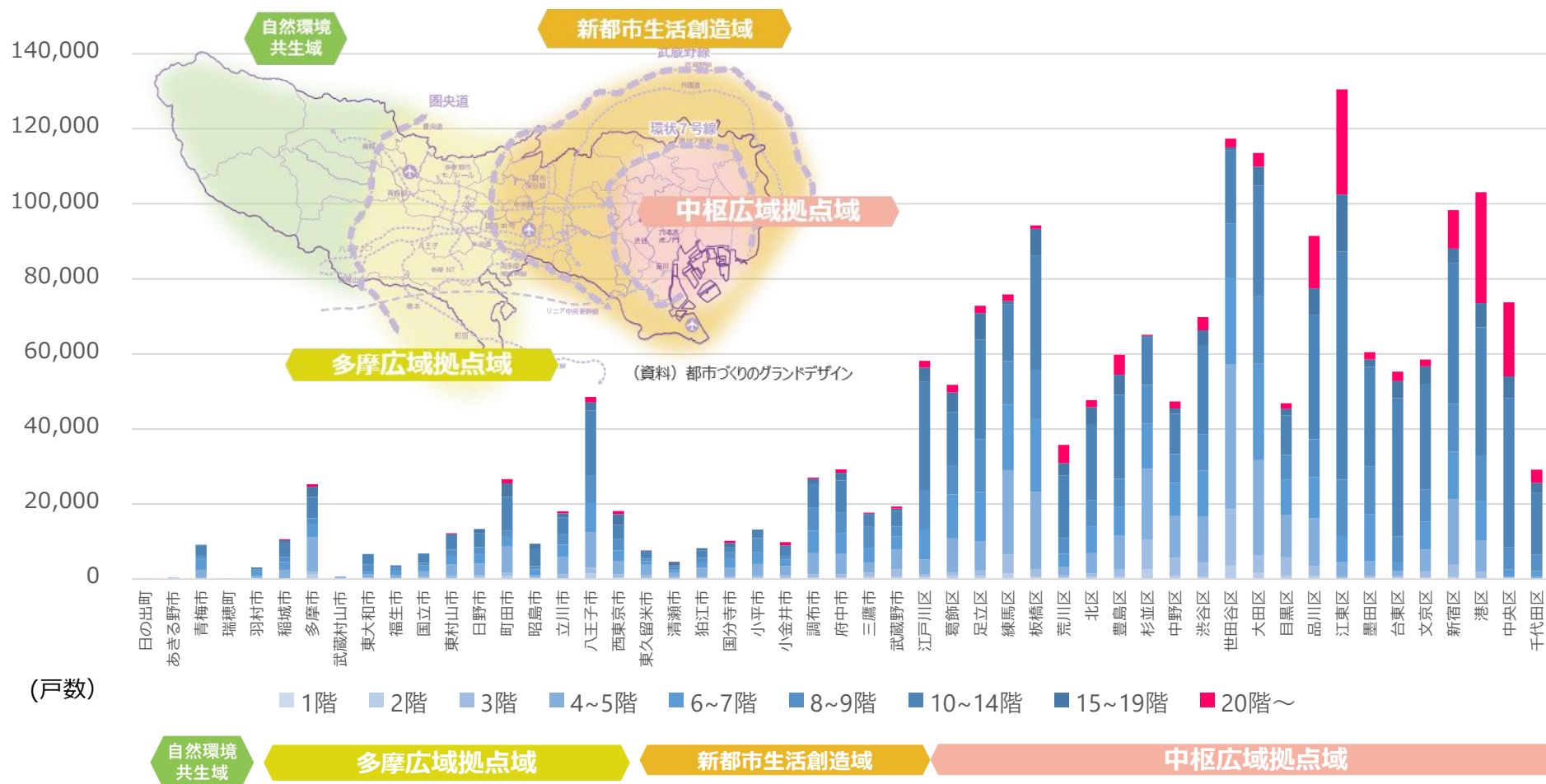
新都市生活創造域

中枢広域拠点域

(資料) マンション実態調査を基に作成

都内の分譲マンションの戸数（区市町村別）階数別

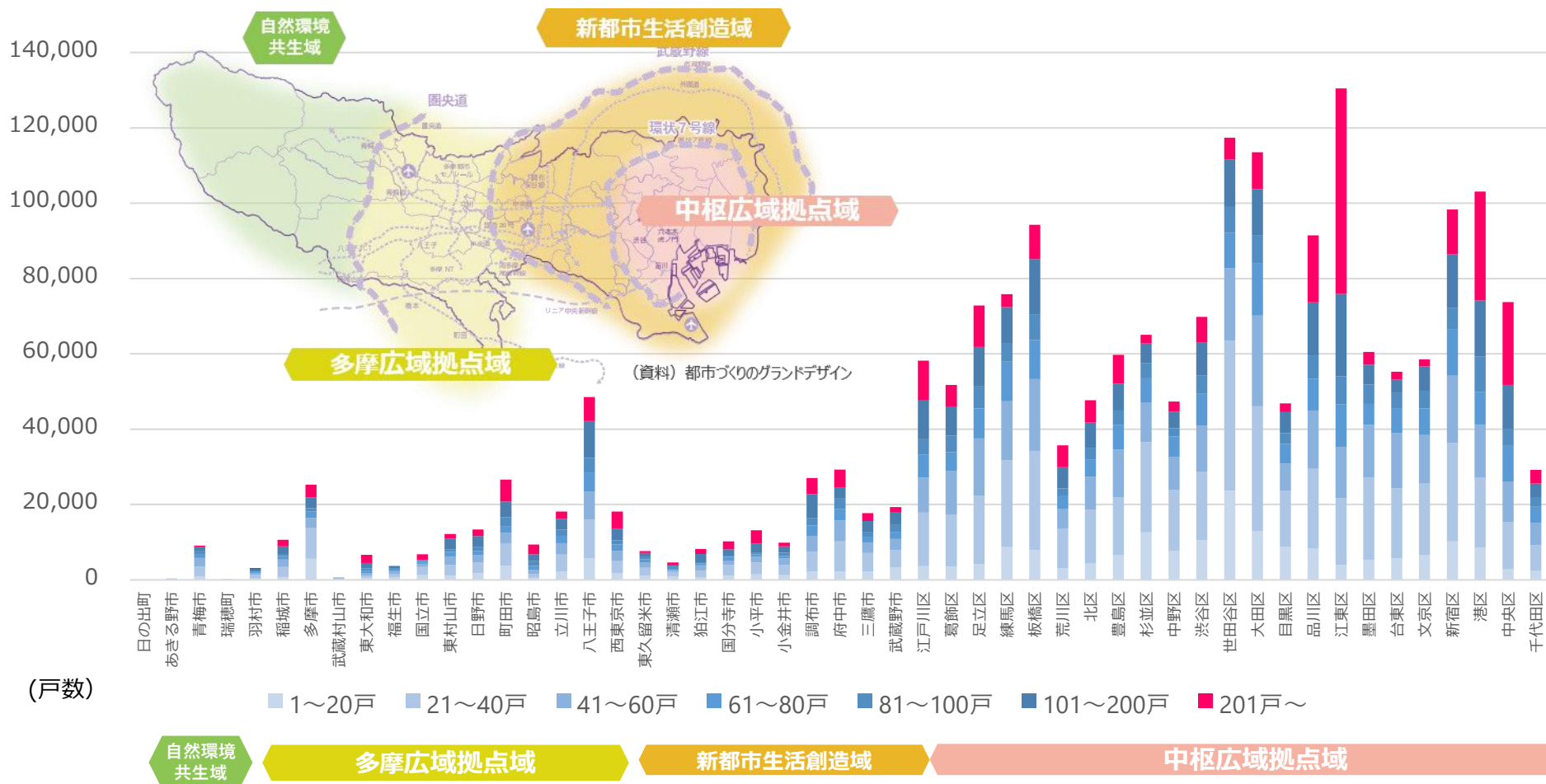
- ◇ 23区では、20階以上の超高層は港区・江東区が多い。
- ◇ 多摩地域では、20階以上の超高層は八王子市が多い。



(資料) マンション実態調査を基に作成

都内の分譲マンションの戸数（区市町村別） 規模別

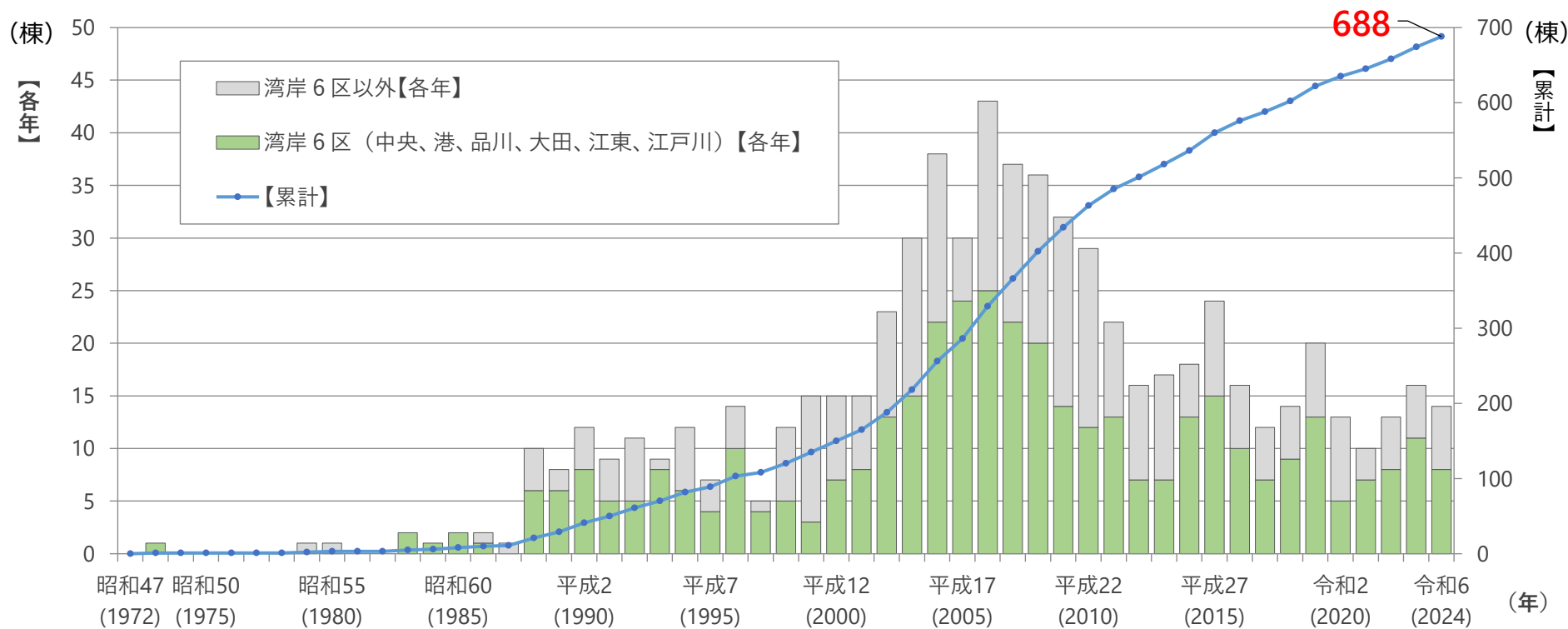
- ◇ 23区では、200戸以上の大規模なものは港区・江東区が多い。20戸以下の小規模なものは世田谷区が多い。
- ◇ 多摩地域では、200戸以上の大規模なものは八王子市が多い。



(資料) マンション実態調査を基に作成

タワーマンションの竣工棟数の推移

- ◇ 1990年代後半から、地価下落・企業所有地の放出などにより、まとまった規模の用地の供給が進んだことや、都心居住推進を目的として建築規制の緩和が図られたことなどにより、区部中心部や臨海部を中心に、タワーマンションの供給が活発化。職住近接の利便性の高い住生活を支える重要な基盤として、区部中心部の人口増加をけん引
- ◇ 都内には、分譲・賃貸合わせて約690棟のタワーマンション（高さ60m超、階数が概ね20階以上のマンション）が存在（令和6年度末）
- ◇ 大規模なタワーマンションは、都市の景観や地域の生活環境にも大きな影響を与えるほか、中高層マンションと比較し、建築構造・設備の特殊性等から維持管理の難易度が高い。



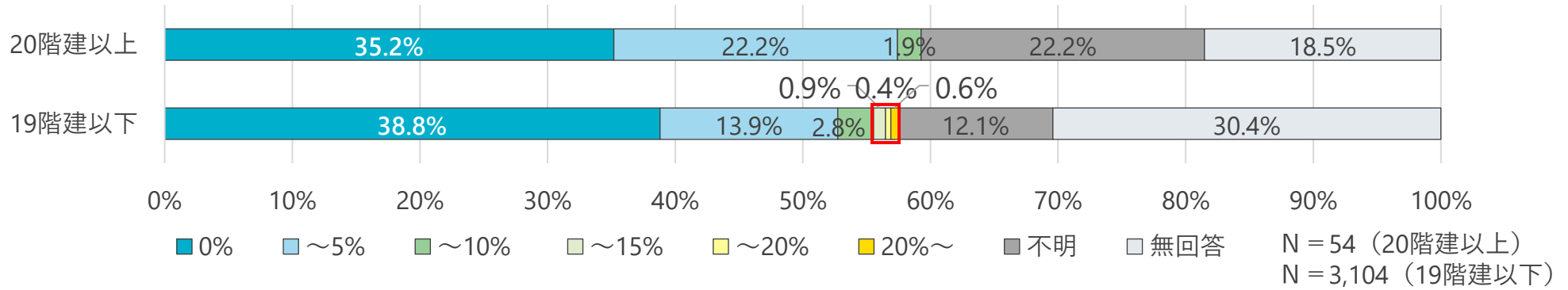
(備考) 1 昭和47 (1972) 年から令和6年度末までに建築確認済みの棟数を算出 (予定込み)
 2 住宅の用途を含む高さ60m超の建築物 (賃貸マンションを含む。)

(資料) 建築統計年報2024年版/東京都を基に作成

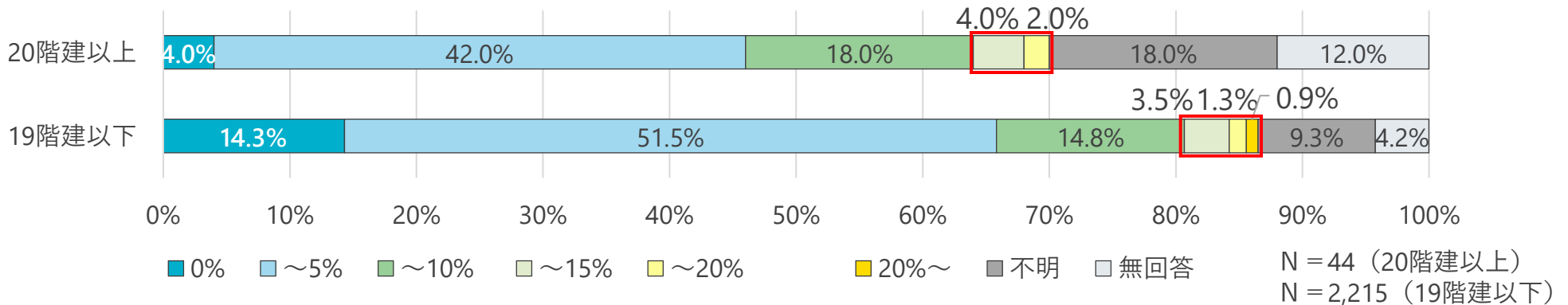
タワーマンションの空室率、過去1年間における居住者の入れ替わり状況

- ◇ 空室率10%を超えると回答のあった管理組合は、20階建以上は「なし」、19階建以下は2%未満となっている。
- ◇ 1年以内に区分所有者の入れ替わりが10%を超えると回答のあった管理組合は、20階建以上は約6%、19階建以下は約5.7%となっている。

【空室率】



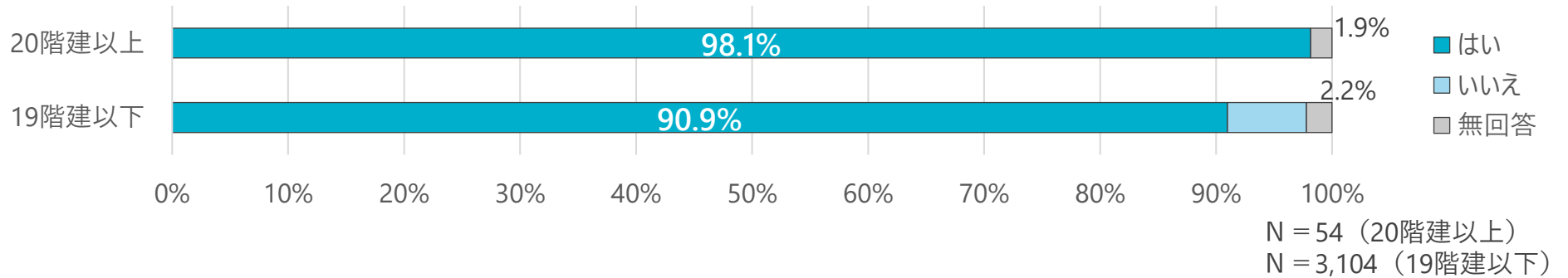
【過去1年間における居住者の入れ替わり状況】



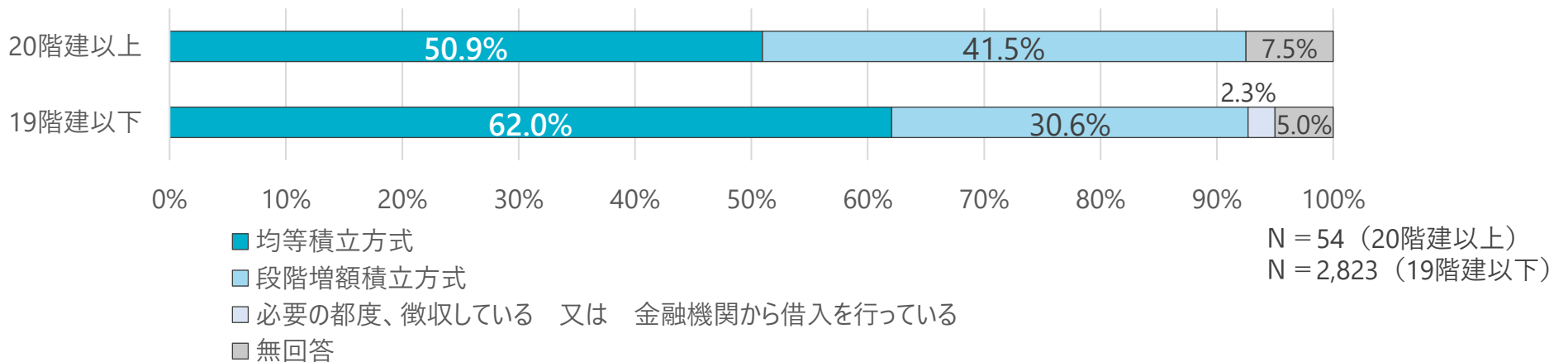
タワーマンションの修繕積立金の収集状況、積立方式

- ◇ 修繕積立金は、20階建以上は約98%、19階建以下は約91%が収集されている。
- ◇ 修繕積立金の積立方式は、20階建以上は均等積立方式が約51%、段階増額積立方式が約42%、19階建以下は均等積立方式が約62%、段階増額積立方式が約31%となっている。

【修繕積立金の収集状況】



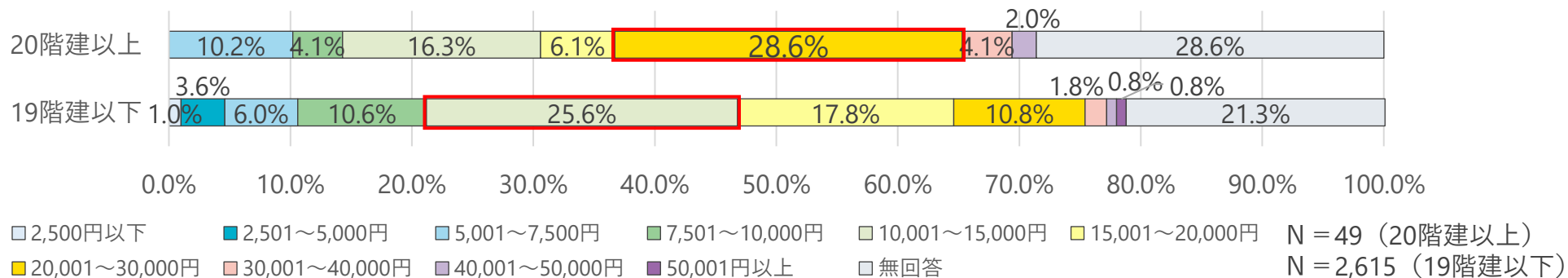
【修繕積立金の積立方式】



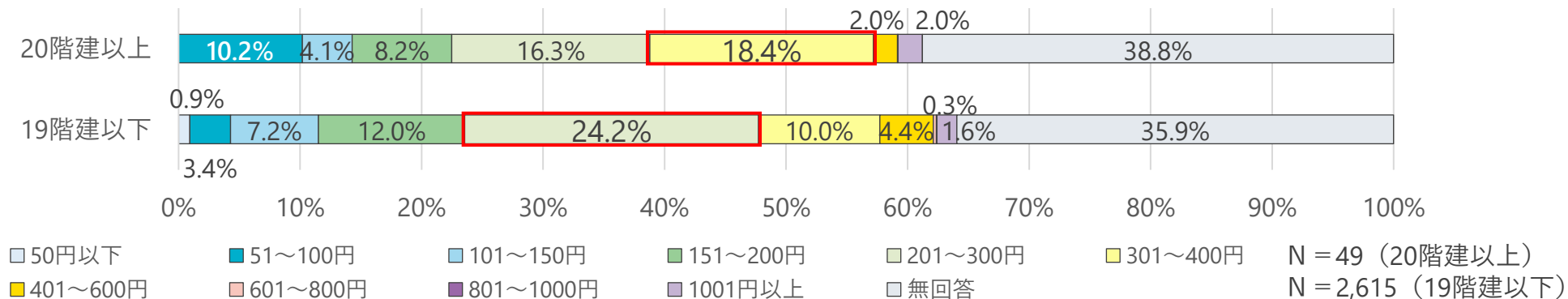
タワーマンションの修繕積立金の住戸月額平均、専有面積1㎡当たりの月額平均

- ◇ 修繕積立金の住戸平均額は、20階建以上は20,001円～30,000円が約29%と最も多く、19階建以下は10,001円～15,000円が約26%と最も多い。
- ◇ 専有面積1㎡当たりの修繕積立金の平均額は、20階建以上は301～400円が約18%と最も多く、19階建以下は201円～300円が約24%と最も多い。

【修繕積立金の住戸平均額】



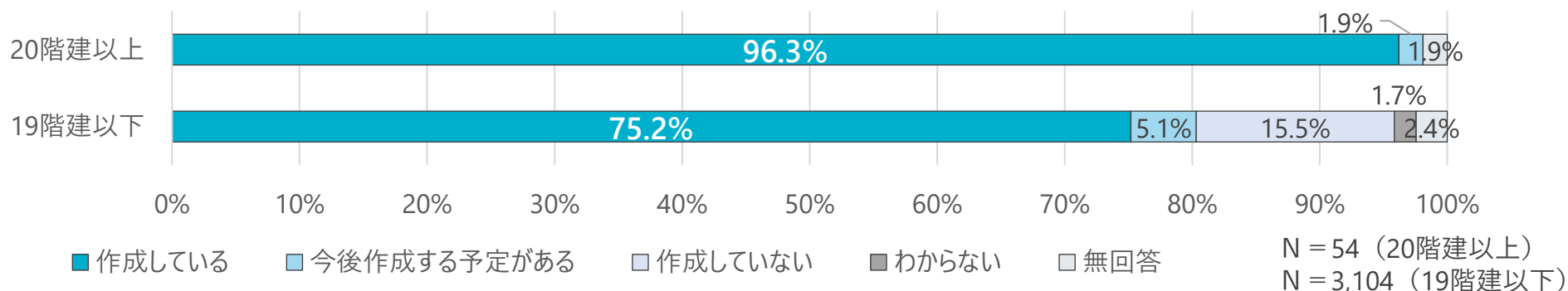
【専有面積1㎡当たりの修繕積立金の平均額 (㎡・月額)】



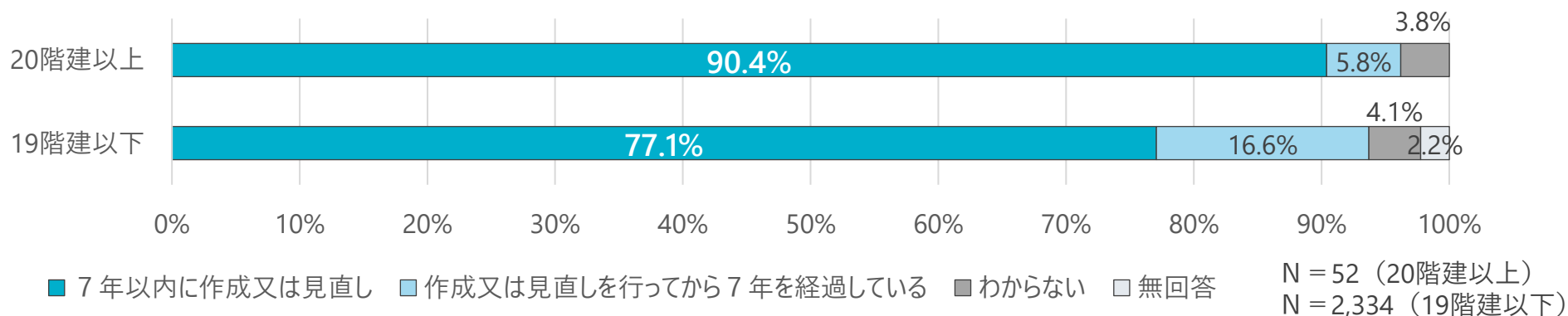
タワーマンションの長期修繕計画の作成、見直し時期

- ◇ 長期修繕計画は、20階建以上は約96%、19階建以下は約75%が作成している。
- ◇ 長期修繕計画の計画の見直しを行った時期は、20階建以上は約90%、19階建以下は約77%が7年以内に見直しを行っている。

【長期修繕計画の作成の有無】

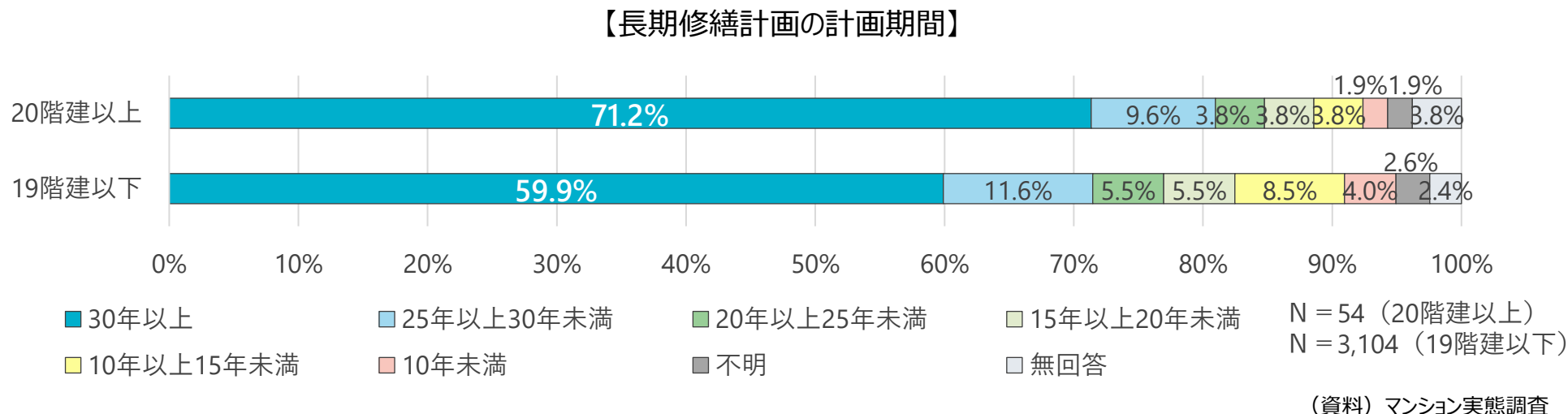


【長期修繕計画の見直しを行った時期】



タワーマンションの長期修繕計画の計画期間

◇ 長期修繕計画の計画期間を30年以上に設定しているのは、20階建以上は約71%、19階建以下は約60%となっている。



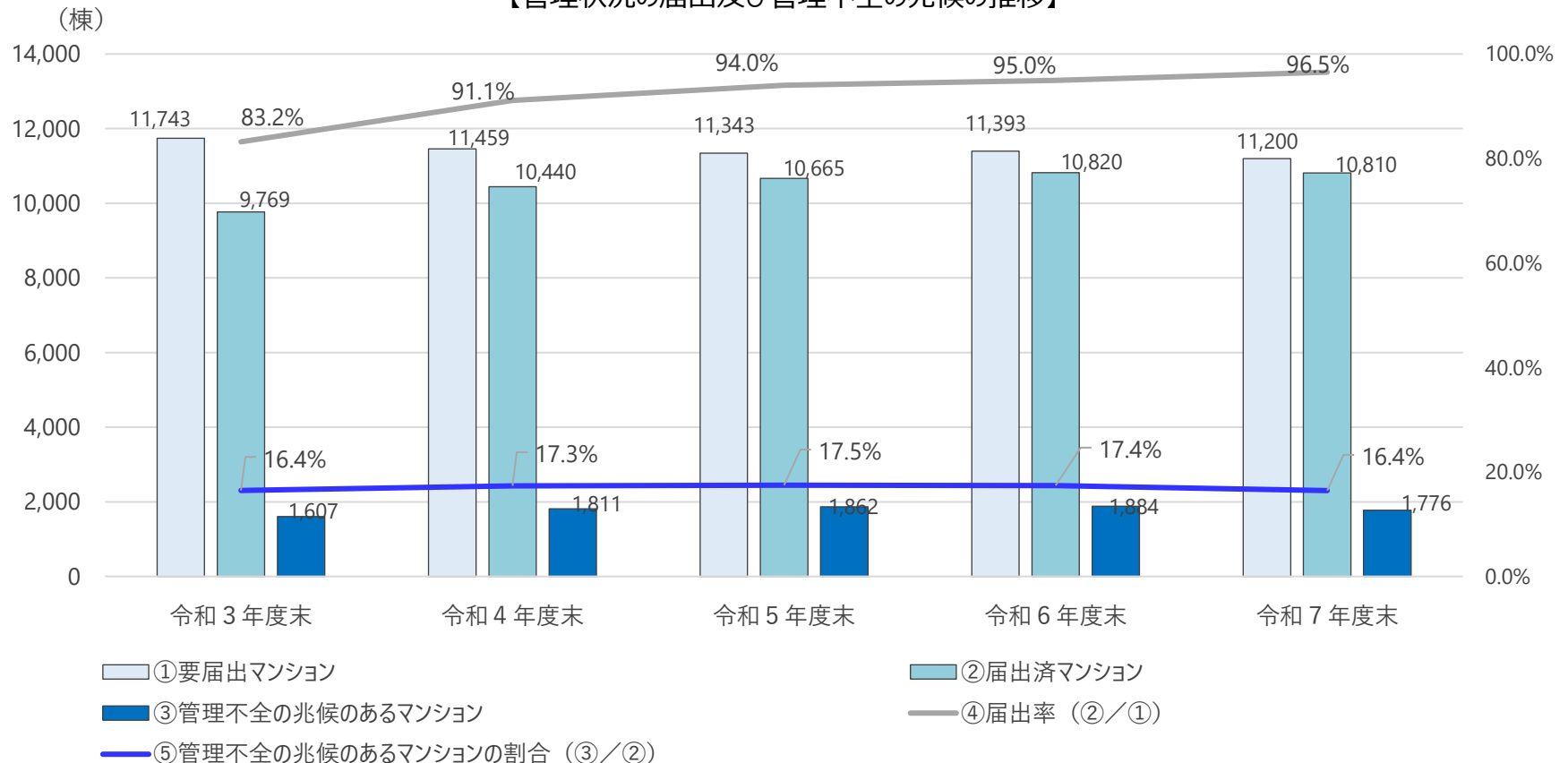
- タワーマンションの修繕積立金や長期修繕計画にかかる管理状況は、それ以外のマンションと比較すると概ね良好
- 一方、60年間の長期修繕計画で積算された総計を均等割した場合、600円/m²・月を超える修繕積立金が必要になるとのシミュレーション※もある。

※超高層マンション改修実践マニュアル 改修技術と長期修繕計画／一般社団法人 マンションリフォーム技術協会

●管理状況届出制度及びその支援の効果

- 都内のマンションの管理状況の届出率は、令和3年末約83%から**令和7年度末約96.5%に着実に上昇**
- 管理適正化支援の効果として、管理不全の兆候のあるマンションは、令和6年度末の1,884棟から**令和7年度末には1,776棟となり、108棟減少**。届出済マンション10,810棟（令和7年度末）に占める管理不全の兆候のあるマンションの割合は、令和6年度末17.4%から令和7年度末16.4%と1ポイント減少したが、**管理不全の兆候のあるマンションの割合は高水準で推移**

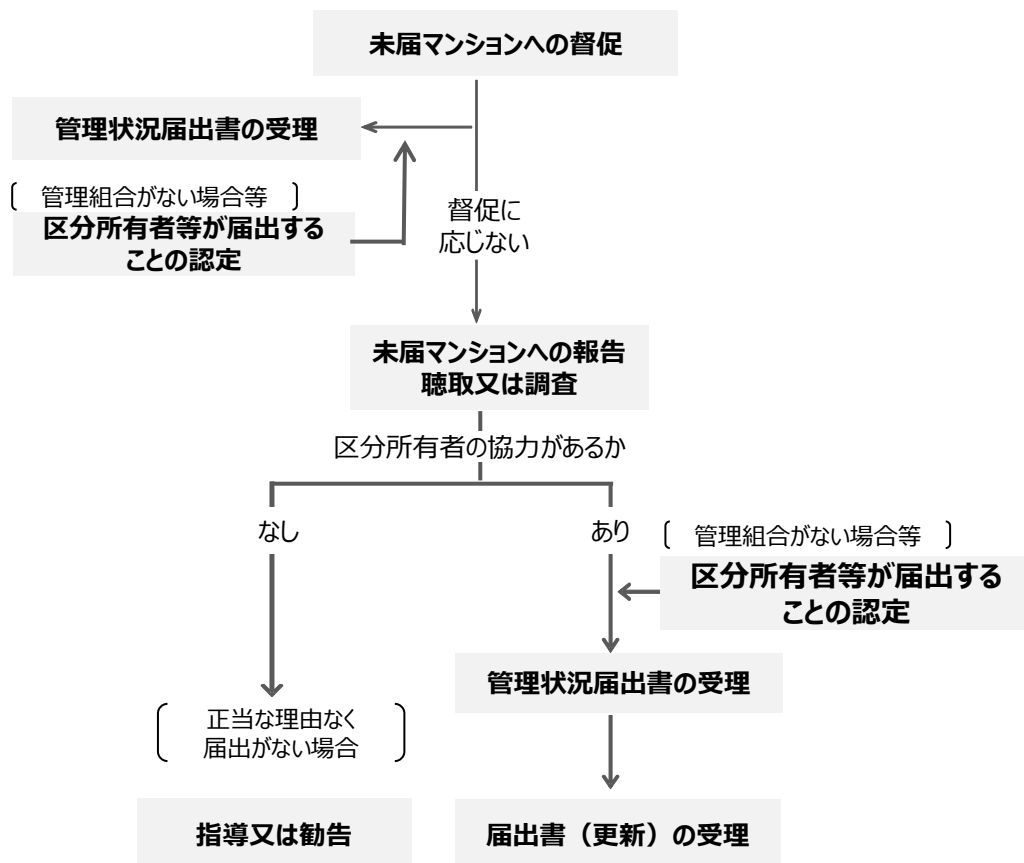
【管理状況の届出及び管理不全の兆候の推移】



● 未届出マンションへの対応

都は管理組合からの届出受理事務及び管理状況に関する助言・指導等について、区市へ事務移譲（地方自治法に基づく事務処理特例）

【マンション管理条例に基づく事務の流れ（届出がない場合）】



【都内の未届マンションに対する督促、調査等の件数】

単位：回

年度	督促	調査	指導	勧告
令和2年度	約4,300	3	0	0
令和3年度	約1,600	約600	0	0
令和4年度	約400	約500	0	0
令和5年度	約300	約400	0	0
令和6年度	約90	約100	10	0
令和7年度	約2,700	約100	10	1
計（参考）	9,390	1,703	20	1

- 数値の端数処理については、原則として下二桁を切り捨てる。ただし、二桁の数値については一の位を切り捨て、一桁の数値については実数のままとする。下二桁を切り捨て、二桁は一の位を切り捨て、一桁は実数

（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和8年3月末時点）

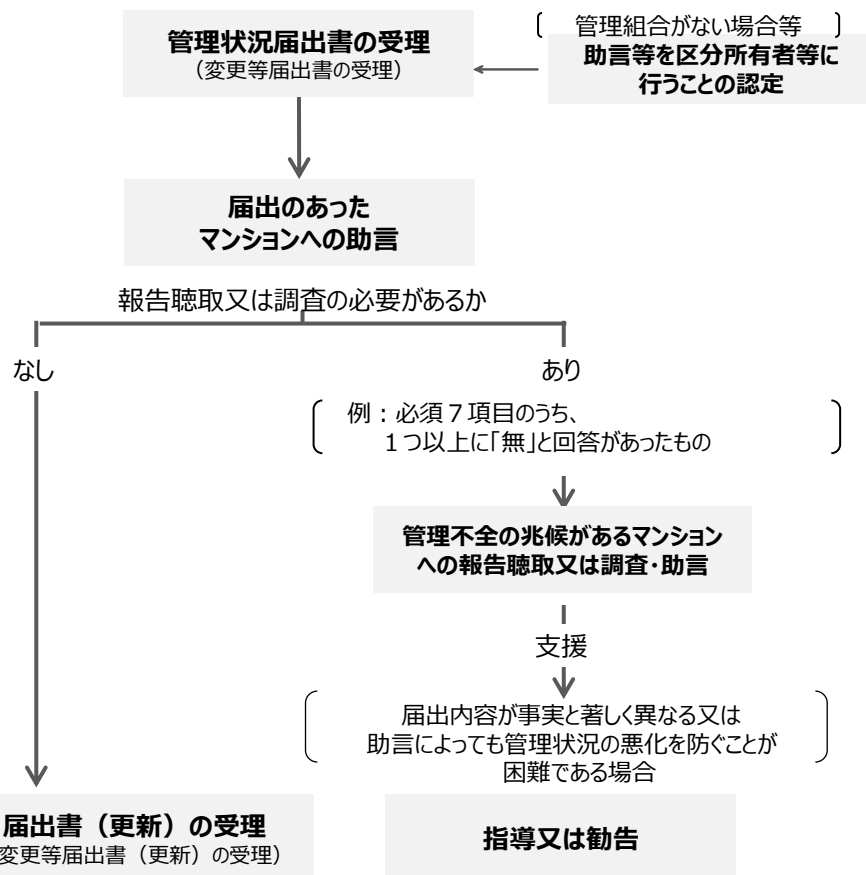
○ 区市ヒアリング

未届出のマンションに対しては、督促、マンション管理士等による訪問調査、全戸へのポスティング、指導等を実施しているが、「管理組合ポストがない」「管理者等が不在」「連絡がつかない」等の理由により、一部で未届出が残っている。

● 管理不全の兆候が見られるマンションへの対応

都は管理組合からの届出受理事務及び管理状況に関する助言・指導等について、区市へ事務移譲（地方自治法に基づく事務処理特例）

【マンション管理条例に基づく事務の流れ（届出がある場合）】



【都内の管理不全の兆候ありのマンションに対する助言、調査等の件数】

単位：回

年度	助言	調査	指導	勧告
令和2年度	約600	約200	0	0
令和3年度	約500	約200	0	0
令和4年度	約200	約200	0	0
令和5年度	約100	約100	0	0
令和6年度	約80	約100	0	0
令和7年度	約200	約100	1	0
計（参考）	1,680	900	1	0

- 数値の端数処理については、原則として下二桁を切捨て。ただし、二桁の数値については一の位を切捨て、一桁の数値については実数のままとする。
- 助言は同一物件に複数実施したものであり

（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和8年3月末時点）

○ 区市ヒアリング

管理不全の兆候のあるマンションに対しては、助言・指導、マンション管理士等による訪問調査、アドバイザー派遣等を実施しているが、管理規約がない、修繕積立金がないといっても、管理組合が今すぐ困っておらず、管理組合に危機感がなく、兆候は解消していかない傾向にある。

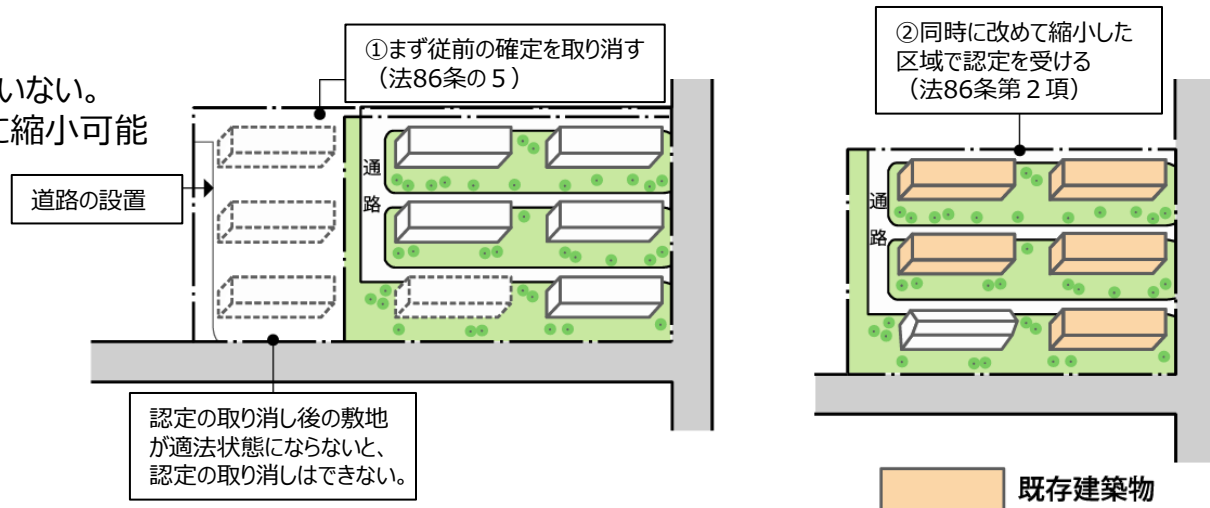
● 一団地認定を受けて整備されたマンションの再生

一団地認定制度（建築基準法第86条）の概要

- 建築基準法は、一敷地に一建築物が原則となっているが、一団地認定を受けることにより、接道、容積率、日影規制などの規定について、複数の建築物が同一敷地にあるものとみなすことが可能。
- 申請には、法律上、区域内の権利者の合意が必要とされている。なお、廃止や既認定区域の変更の際も同様。
- 敷地の土地利用転換のため、一部区域を縮小する場合などは、区域変更（廃止・再認定）が必要になり、区分所有マンション等における全員合意の手続きが課題となるとの指摘がある。

<一団地認定公告区域を縮小する事例>

認定区域を縮小する手続きは、法上定められていない。
ただし、右図のような手続きを得ることで実質的に縮小可能



※一団地の総合的設計制度等の解説
(令和5年6月 国土交通省住宅局市街地建築課)

認定取消しに係る最近の国の動き

平成28年：特定行政庁が一団地認定を職権で取り消すことができる場合がある旨を明確化（省令改正、技術的助言）

平成30年：「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン」発出

令和7年：「一団地の総合的設計制度等における全員の同意等の運用について（技術的助言）」発出

- 認定等申請には、権利者の押印を要する申請書及び印鑑証明書の提出が必要となり、手続きが円滑に進まない事例が見られるが、権利者の押印を不要とするなどの負担軽減策について、基本的な考え方が示された。

● 一団地認定を受けて整備されたマンションの再生事例

<諏訪2丁目住宅> (認定の取消しを行わずに建て替えた例)

- ・ 区分所有法_第70条に基づく団地一括建替え決議により実施 (平成16年)
- ・ 従前640戸の建替えは国内最大規模 (平成23年時点)
- ・ 建替え検討開始から建替え決議まで約19年を要した
- ・ 自主管理をしていたこともあり当初から住民主体の建替えを管理組合理事会が主導して実現
- ・ 「建替え決議実現委員会」を組織し、号棟単位での情報の共有化に努め最終的に92%の賛成による建替え決議を実現

(特 徴)

- ✓ 従前の一団地認定の区域に建替え団地以外の建物を含んでおり、区域の範囲を変更せず建替えを実施

整備前写真



整備後写真



敷地面積 : 約64,000㎡
 竣工年 : 平成25年
 住戸数 : 1,249戸 (従前戸数640戸)

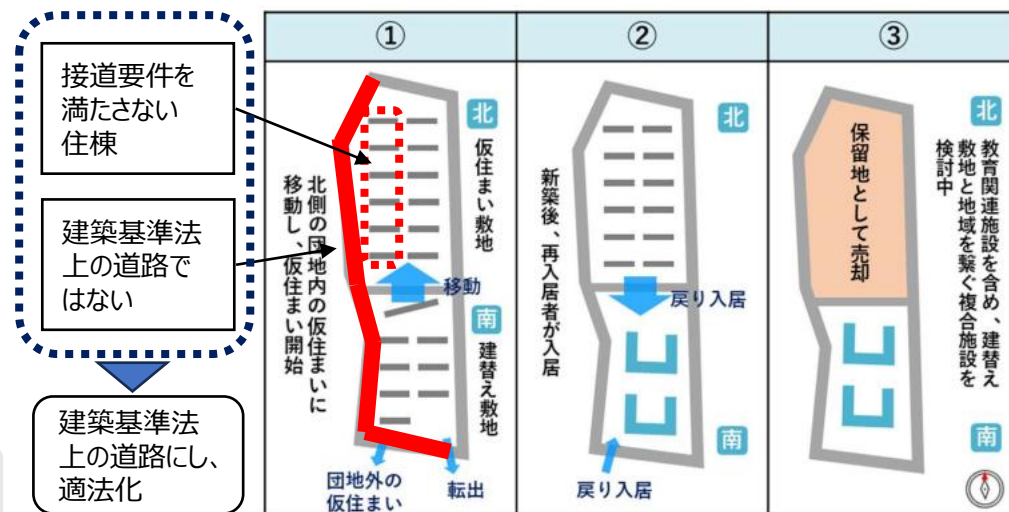
<府中日鋼団地> (認定の取消しを伴う建替え例)

- ・ 区分所有法_第70条に基づく団地一括建替決議により実施 (令和7年)
- ・ 従前戸数702戸
- ・ 団地の土地の一部を保留地として売却して、自由度の高い建築計画とできるよう、一団地認定の廃止が必要
- ・ 居住者の引越しによる負担を軽減するため、団地内の既存住棟を仮住まいとして利用する計画

(特 徴)

- ✓ 一団地認定の廃止に向けて、関係自治体と協議中

建替えステップ



● 都内のマンション敷地売却の現状

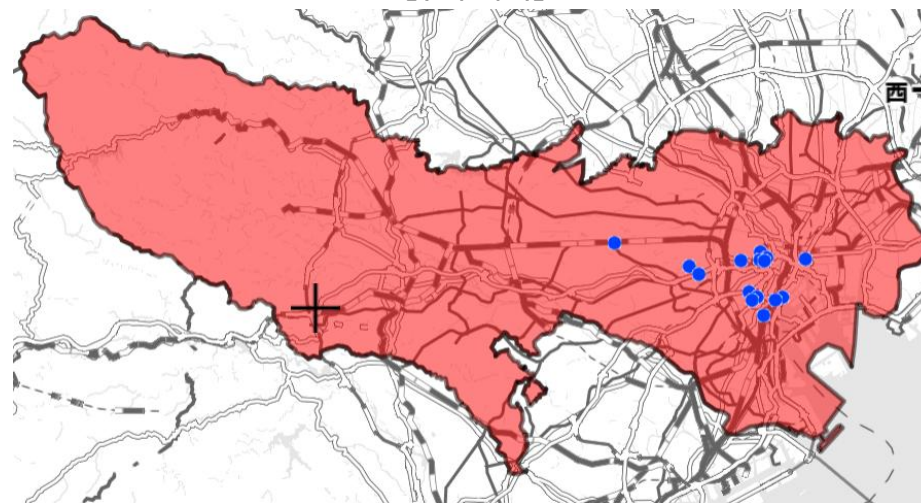
- 都における敷地売却事業認可実績は、令和6年度末で15件である。
- 敷地売却においても、実績は、都心に近いエリアに集中している。
- 除却後の用途として、分譲マンションのほか、賃貸オフィスビル等別用途もみられる。

敷地売却認可実績 15件 (R7.3時点)

【区市別件数】

区市	件数
千代田区	3
中央区	1
港区	7
新宿区	1
渋谷区	1
中野区	1
武蔵野市	1

【位置図】



【敷地面積別件数】

敷地面積	件数
~500㎡	7
~1000㎡	6
1000㎡超	2

【戸数別件数】

従前戸数	件数
~50戸	7
~100戸	5
100戸超	3

【除却後活用別件数】

除却後活用	件数
分譲マンション	5
賃貸マンション	1
賃貸オフィスビル	4
不明	5

➡ 多様な再生手法の活用の促進

● マンション建替え・改修アドバイザー制度

<p>事業概要</p>	<p>豊富な知識と十分な経験のある建築士等の専門家が、建替えか改修かの判断が定まっていない、老朽化したマンションの管理組合等に対し、情報提供及びアドバイスを行い、マンションの建替え・改修に向けた検討を支援</p>
<p>利用対象</p>	<p>管理組合、区分所有者の任意の団体（管理組合がない場合）</p>
<p>支援メニュー</p>	<p><入門編></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替えか改修かの検討を進めていくために必要な法律、税制、公的な支援等について、アドバイスを実施 <p><検討書作成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替えか改修かの比較検討ができるように、マンションの現況や法規制に関する確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図、費用概算等理解の参考となる資料）を作成して説明
<p>利用助成</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理状況届出制度による届出を行った管理組合を対象に、管理状況に応じて<入門編>の派遣費用（16,500円／1回・1時間）を都が助成 ・ 区市町村が<検討書作成>を利用（派遣費用：97,900円～588,500円／1回（検討内容により異なる。））する管理組合に助成する場合に、都が区市町村に補助を実施

有識者からのご意見（篠原法律事務所 篠原 みち子 様）

管理不全の対応強化

- ゴミの放置、夜間の消灯、ポストの不在、管理人の欠員などが管理不全の指標となるが、外観や共用部分の調査だけでは実態把握に限界がある。
- 居住者へのアプローチ（ビラ配布や直接の聞き取り）を試みる際、身分の明示や信頼関係の構築が不可欠
- 私有財産に対する行政介入には限界があるが、高齢化に伴う管理不全の増加を防ぐため、フェーズ（段階）に応じたアドバイザー派遣や伴走型支援の仕組みが望ましい。
- 最終手段としての「財産管理人制度」や「行政代執行」は、多大な労力と税金が投入されるため極力避けるべき事前予防策が求められる。

小規模・自主管理マンションへの対応

- 20戸前後の小規模マンションでは、自主管理で責任者（世話人）が曖昧なケースが多く、合意形成が極めて困難
- 住民の高齢化（70～80代）に伴い、ここで終活をするといった消極的な態度や、管理に対する認識不足が課題となっている。
- 水漏れ（漏水事故）などの生活に直結するトラブルへの問いかけや、将来的な負債（相続問題）の観点からのアプローチが是正の契機になり得る。
- 広域自治体（東京都）と、地域の実情に精通する基礎自治体（区市）との役割分担と連携が重要

有識者からのご意見（一般社団法人再開発コーディネーター協会 マンション建替え相談室）

マンション再生について

- マンション建替えが進んでない。それを踏まえ、今回の法改正も改修や除却に重点が移った。以前は、建替えが再生のメインストリームであったが、今後は敷地売却等の件数が増えると思う。
- 一団地の住宅施設の地区計画への見直しについて、住宅メインでは色々な出口の選択に支障あり
- 東京都として行政的に目指すべき方向性・理念的なものを示す必要がある。
- 今後タワマンの老朽化は問題になる。都がタワマン再生等のモデルを検討することは意義がある。

マンション再生の専門家について

- 求められている人材像の定義が重要。適切な助言には事業性を判断できる能力経験が必要
- 再生のプロフェッショナルは限られ、多忙であるため、与条件が全く整わないマンションを政策として支援していくのであれば、財政支援などのエネルギーが必要
- 既存の建替え・アドバイザー制度について、制度の事後検証（建替えや改修に結びついたか等）をした上で、改善や拡充を考えるべき。現状の制度は計画案を単発で作成するものだが、それだけでは、その後の取組みにつながらない。建替え以外の方法も知ってもらうことが必要。そのために、ある程度の期間、説明会や勉強会をやる等の取組みへのサポートが必要
- 派遣費用が廉価で、アドバイザーの手弁当で成り立っているような現状では、今後の継続が困難

敷地売却制度

- まっさらな状態で検討に入ってしまったとき、敷地売却の話は出しづらい。建替えと修繕の比較の後、第三の方法として敷地売却を検討するという流れがオーソドックスな進め方

管理・長寿命化

管理が良好なマンションの適正な評価

- 法による管理計画認定制度、民間独自のマンション管理適正評価制度など、各制度の相互連携と、把握した管理状況の情報を活用し、良好に管理されたマンションを都民に明らかにしていくことが必要

管理不全への対応強化

- 高経年マンションについて、都と区市が連携し、都条例による管理状況届出制度と法による報告徴収制度を併用して管理不全の兆候を早期かつ的確に把握することが必要
- 小規模マンションの維持管理など、自主的に改善ができない管理組合には、マンション管理士等の専門家が伴走支援を行いながら再建を図るなど、運営状況に応じた支援が必要

大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進

- 工事費、人件費の高騰などを踏まえると、建替えが可能なマンションは限られており、長寿命化により長く使用していくことが重要。そのためには適切な修繕や長寿命化工事に関する管理組合の意識啓発、工事実施に向けた検討や発注の支援を充実させるとともに支援を担う側の専門家の育成が必要
- 今後、多くのタワーマンションが設備更新の時期を迎える。適正な維持管理により良好な状態で長く使用するためには、その実態を把握し、特性に応じた誘導策等を講じる必要がある

再生

多様な再生手法の活用の促進

- 管理組合が、建替え、長寿命化、敷地売却と比較検討し、ライフサイクルを考慮した長期的な視点で計画的な管理運営を行えるよう支援が必要

再生に関わる専門家の育成支援

- マンションを取り巻く社会状況の変化を踏まえ、既存の専門家派遣の制度を検証した上で、求められる専門家の人材像を明確化し、管理組合と専門家の双方にとって、より利用しやすく実効性の高い取組が必要

防災

マンションにおける在宅避難の推進

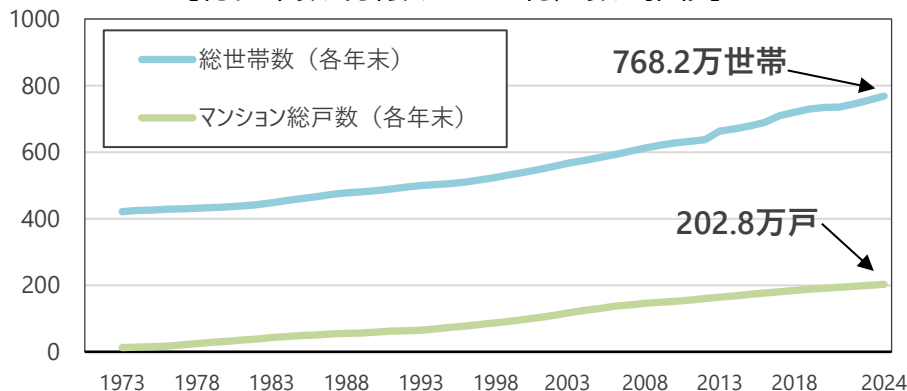
- とどまるマンションについて、賃貸マンションの登録数を増やすためには、賃貸管理業者等の防災に関する機運の高まりを捉えて、行政が登録を後押ししていくような取組が必要
- とどまるマンションの登録により物件の評価が高まる取組が必要
- マンションの居住者が高齢化しており、災害時に地域から孤立しない観点が必要。とどまるマンションの制度を活用し、マンション（分譲、賃貸ともに）と地域、行政が相互に連携が取れることが必要

(参考) 前回提示資料

※一部時点更新

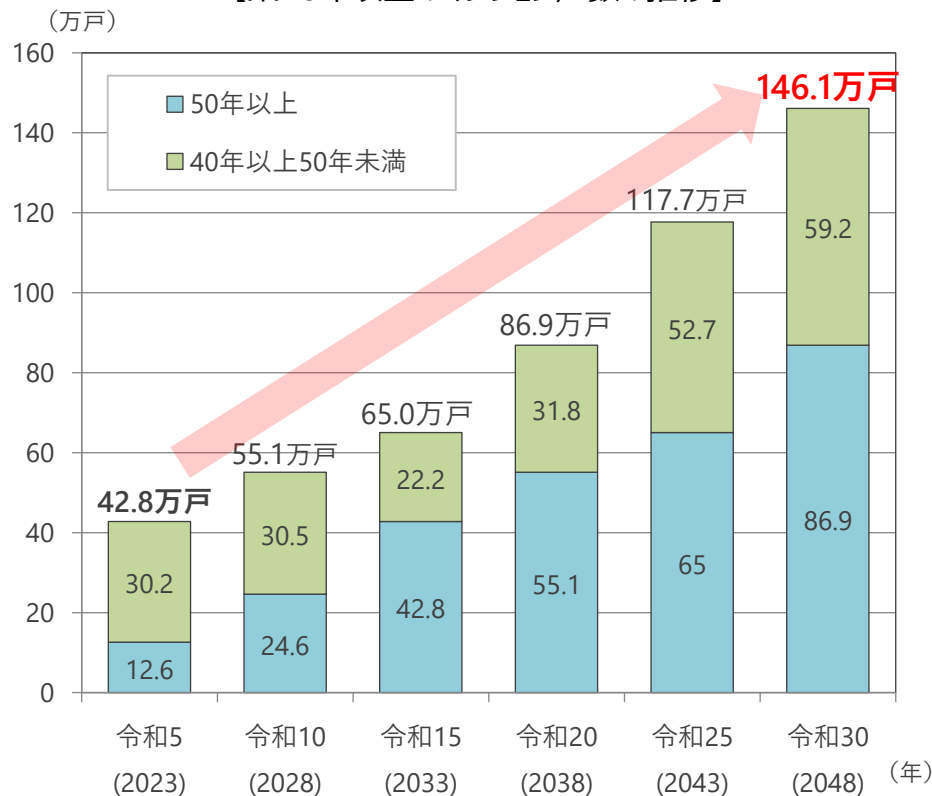
- ◇ 2024（令和6）年度末時点における都内の分譲マンションの総戸数は約203万戸あり、総世帯数の約4分の1に相当するなど、主要な居住形態として広く普及
- ◇ 高経年マンションほど、世帯主が65歳以上である割合が高く、「2つの古い」が進行している。
- ◇ 築40年以上経過したマンションの戸数は、2023（令和5）年42.8万戸に比べて、25年後の2048（令和30）年には約**3.4倍の146.1万戸**に達する見込み

【総世帯数・分譲マンション総戸数の推移】



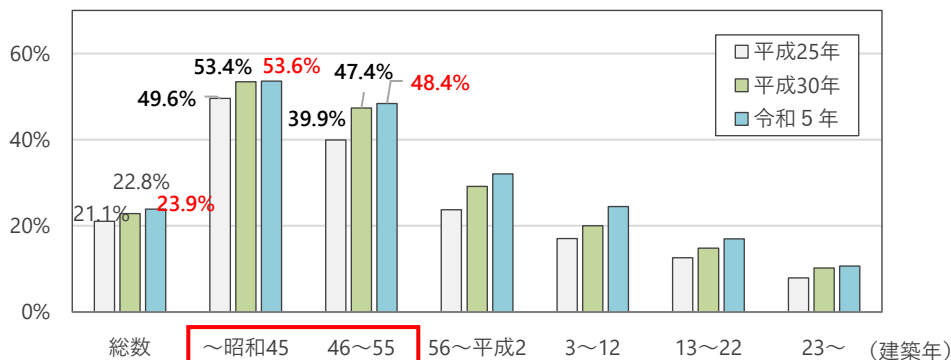
(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都、住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

【築40年以上のマンション戸数の推移】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、「住宅着工統計」/東京都住宅政策本部を基に作成

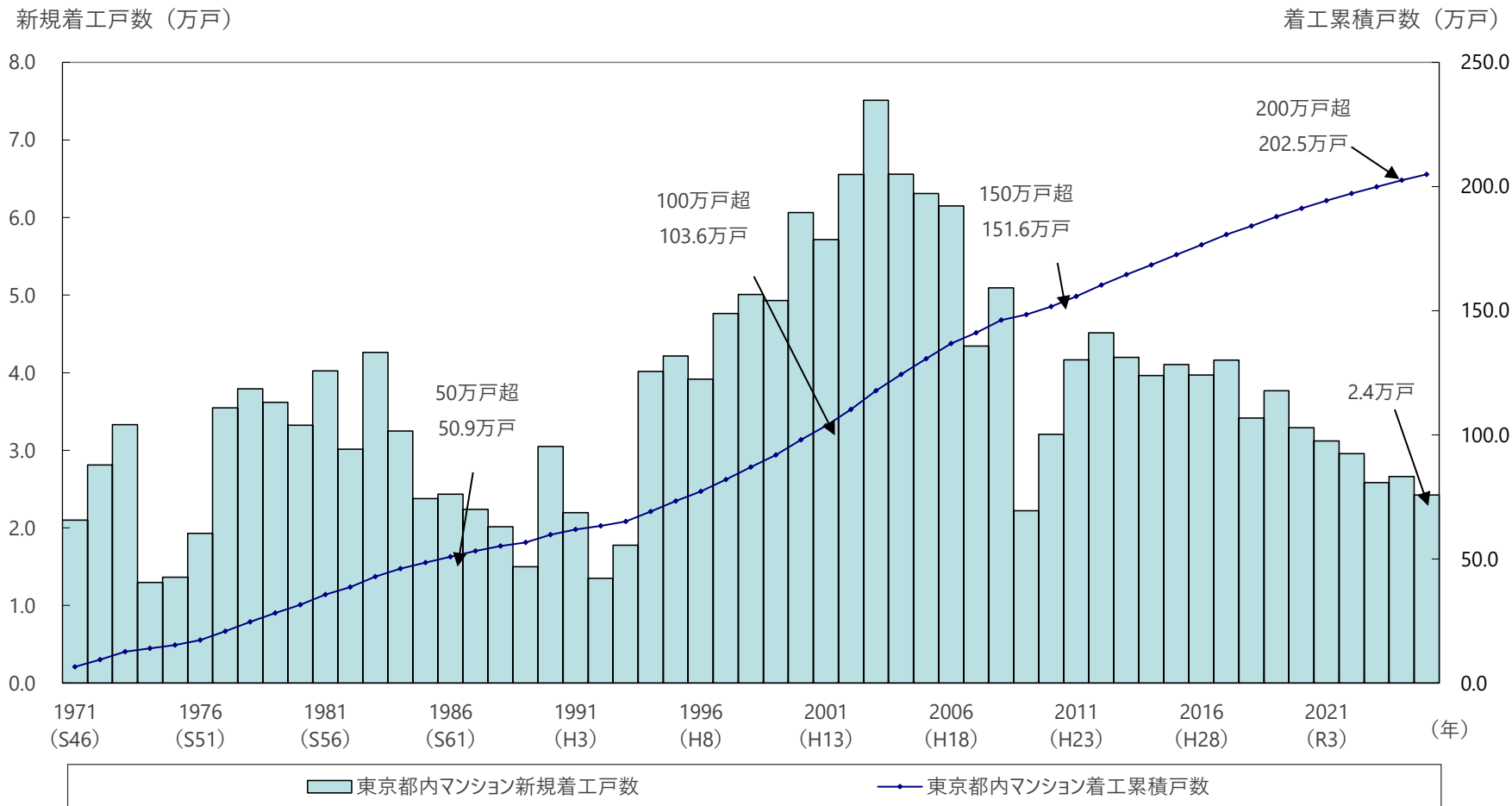
【家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯の割合（建築年代別）】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

都内の分譲マンション新規着工戸数・着工累計戸数

- ◇ 2025（令和7）年の新規着工戸数は約2.4万戸となっており、近年、新築供給戸数は減少傾向にある。
- ◇ 2025（令和7）年までの着工累計戸数は約204.9万戸である。

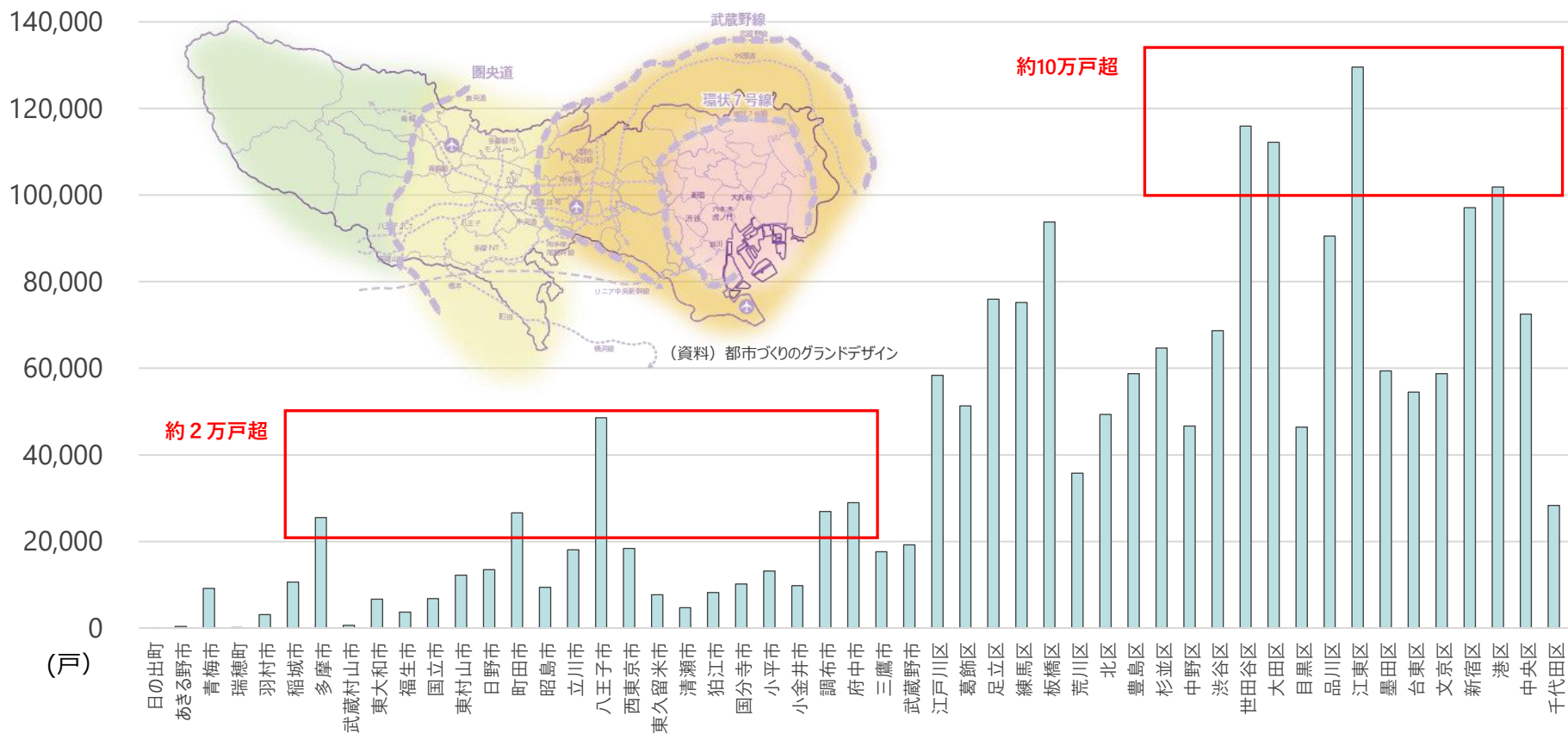


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計/東京都住宅政策本部 を基に作成

(備考) 1970 (S45) 年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

都内の分譲マンションの戸数（区市町村別）

- ◇ 分譲マンションの戸数は、23区では、都心に近く大規模な都市開発が続く港・江東、区域面積の広い大田・世田谷が多い。
- ◇ 多摩地域では、多摩ニュータウンを擁する八王子、町田、多摩、駅前開発の進んだ府中、調布が多い。



(資料) マンション実態調査／東京都住宅政策本部を基に作成

◆ 東京都住宅マスタープラン

目標9 安全で良質なマンションストックの形成

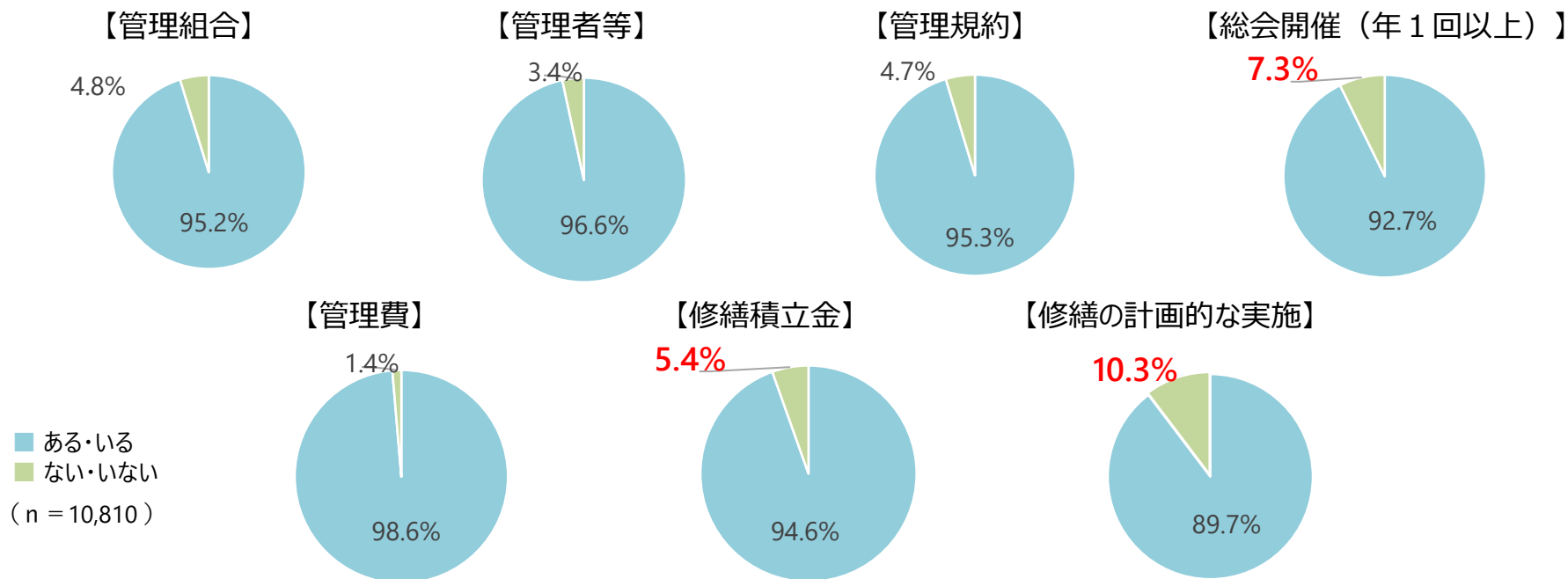
関連する政策指標	策定時 (2022年3月)	進捗状況	目標
● 30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	68.1%※1 (2021年1月時点)	73.7%※2 (2025年12月時点)	80% (2030年度末)
● 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	67.8% (2020年度末)	96.5% (2025年度末時点)	100% (2030年度末)
● マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合数	1 管理組合 (2020年度末)	1 管理組合 (2025年度末)	20 管理組合 (2030年度末)
● マンションの耐震化率	94.4% (2019年度末)	94.9% (2024年度末)	耐震性が不十分な住宅をおおむね解消 (2025年度末)

※1 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マンション管理組合の割合）

※2 マンション実態調査アンケート調査結果による

都条例に基づく管理状況届出制度

- ◇ 都は、マンション管理条例に基づき、管理組合がマンションの管理状況を届け出る「管理状況届出制度」※を令和2年4月から開始 ※昭和58年以前に建築された6戸以上のマンションの届出義務化
- ◇ 令和8年3月末現在、届出対象**11,200件**に対し届出済は**10,810件**、届出率約**96.5%**
- ◇ 下記の7項目のうち、いずれかが「ない」又は「いない」となっている状況を管理不全の兆候ありと定義
- ◇ **管理不全の兆候のあるマンション**は1,776棟あり、届出済マンション10,810棟の約**16.4%**

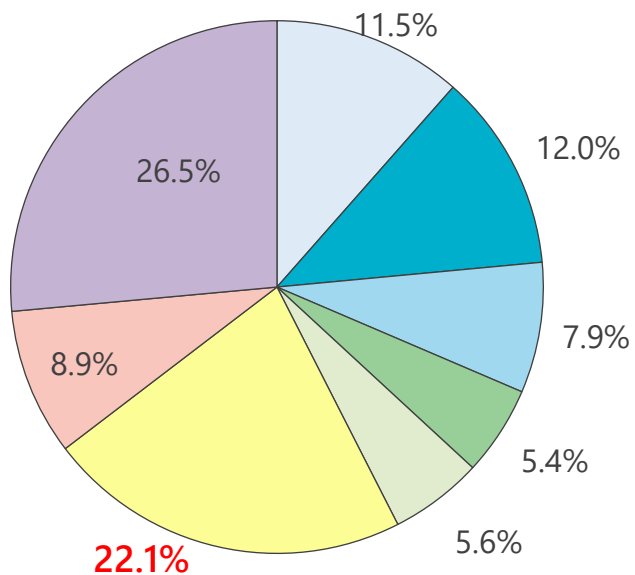


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和8年3月末時点)

分譲マンションの賃貸化・空室率

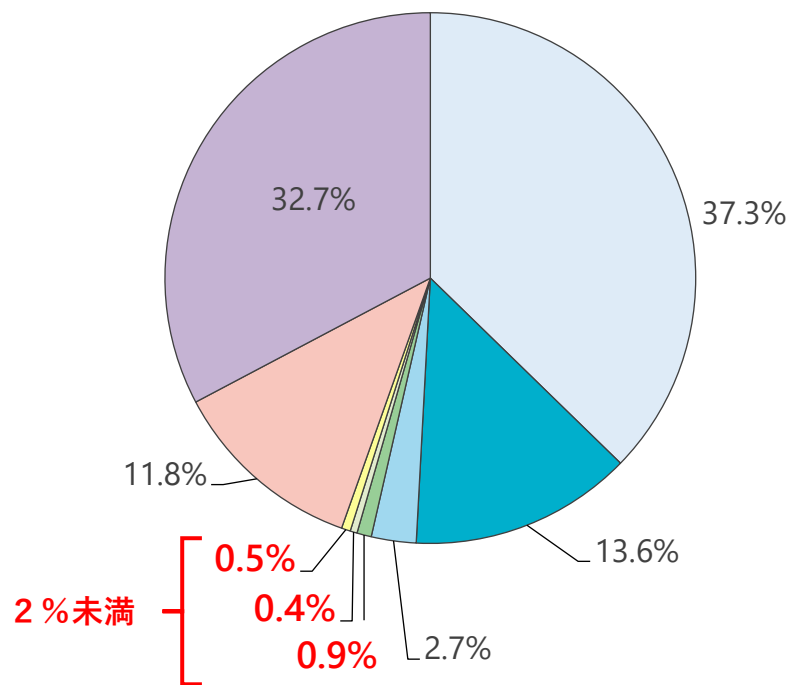
- ◇ 賃貸化率20%を超えると回答のあった管理組合は約20%
- ◇ 空室率10%を超えると回答のあった管理組合は2%未満

【賃貸化率】



0%
 ~5%
 ~10%
 ~15%
 ~20%
 20%~
 不明
 無回答

【空室率】

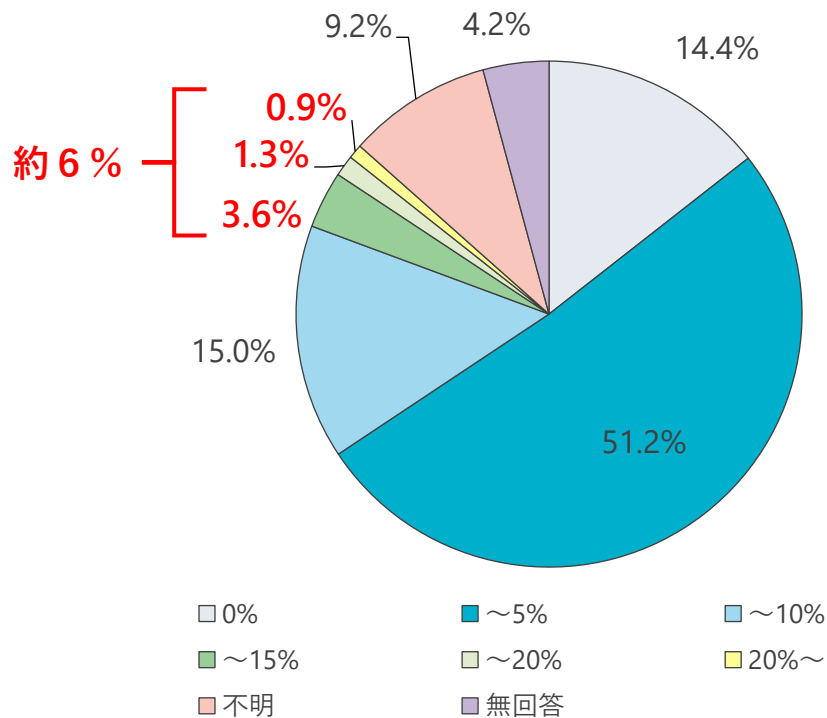


0%
 ~5%
 ~10%
 ~15%
 ~20%
 20%~
 不明
 無回答

区分所有者等の入れ替わり状況

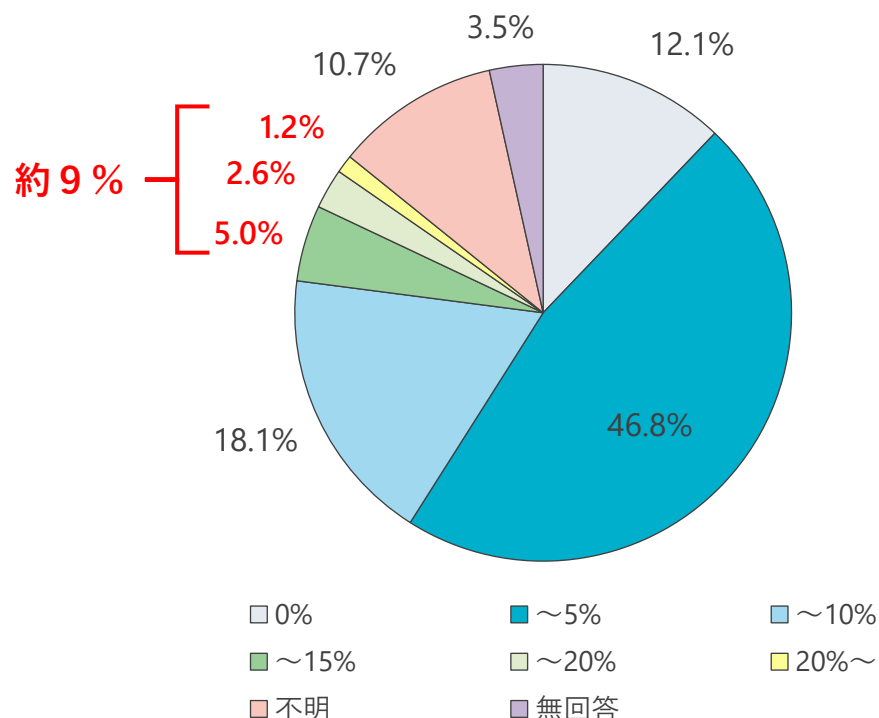
◇ 1年以内に区分所有者の入れ替わりが、10%を超えると回答のあった管理組合は約6%

【区分所有者の入れ替わり状況】



n = 2,522

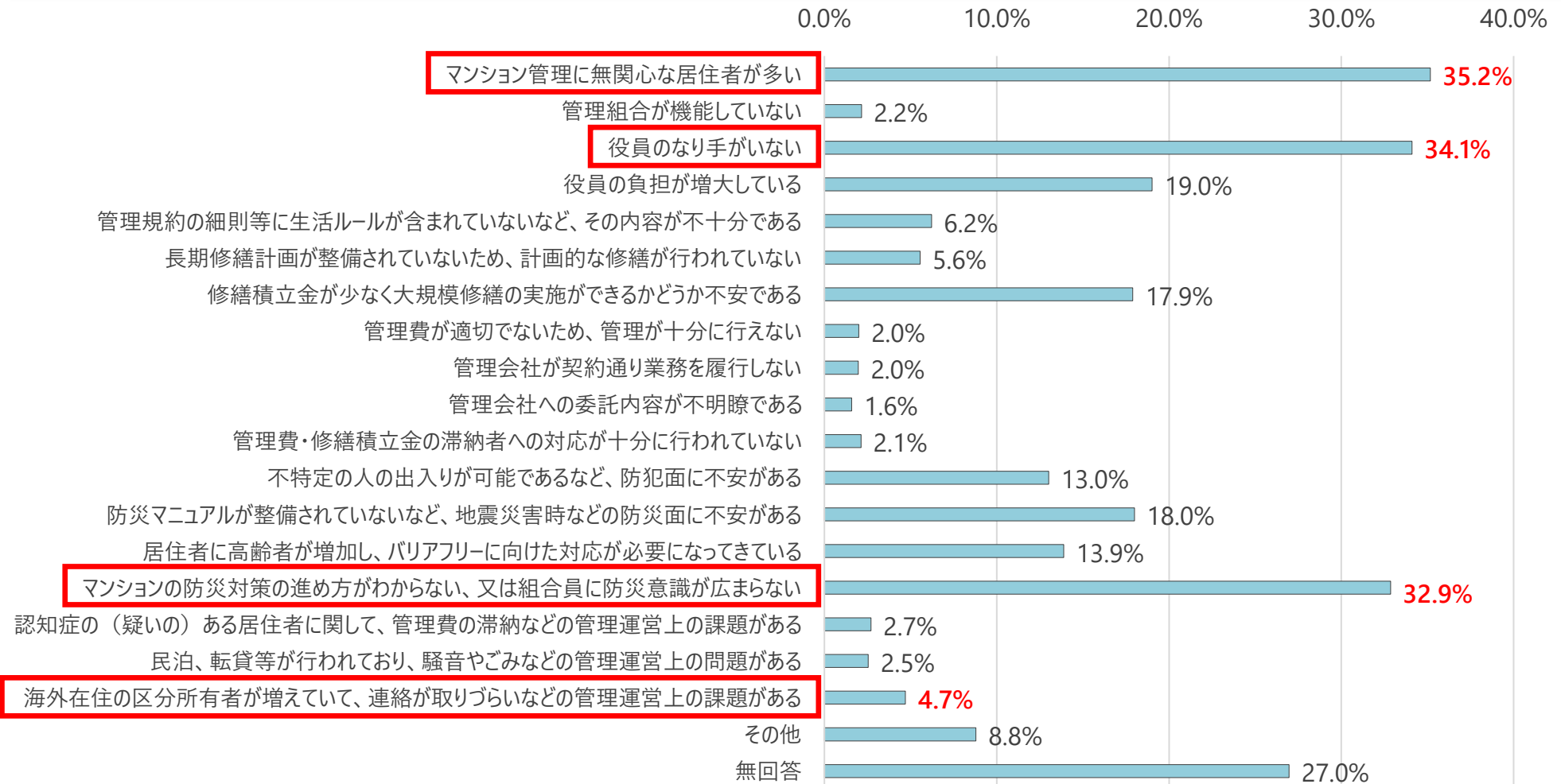
【居住者の入れ替わり状況】



n = 2,297

日常の管理運営の困りごと

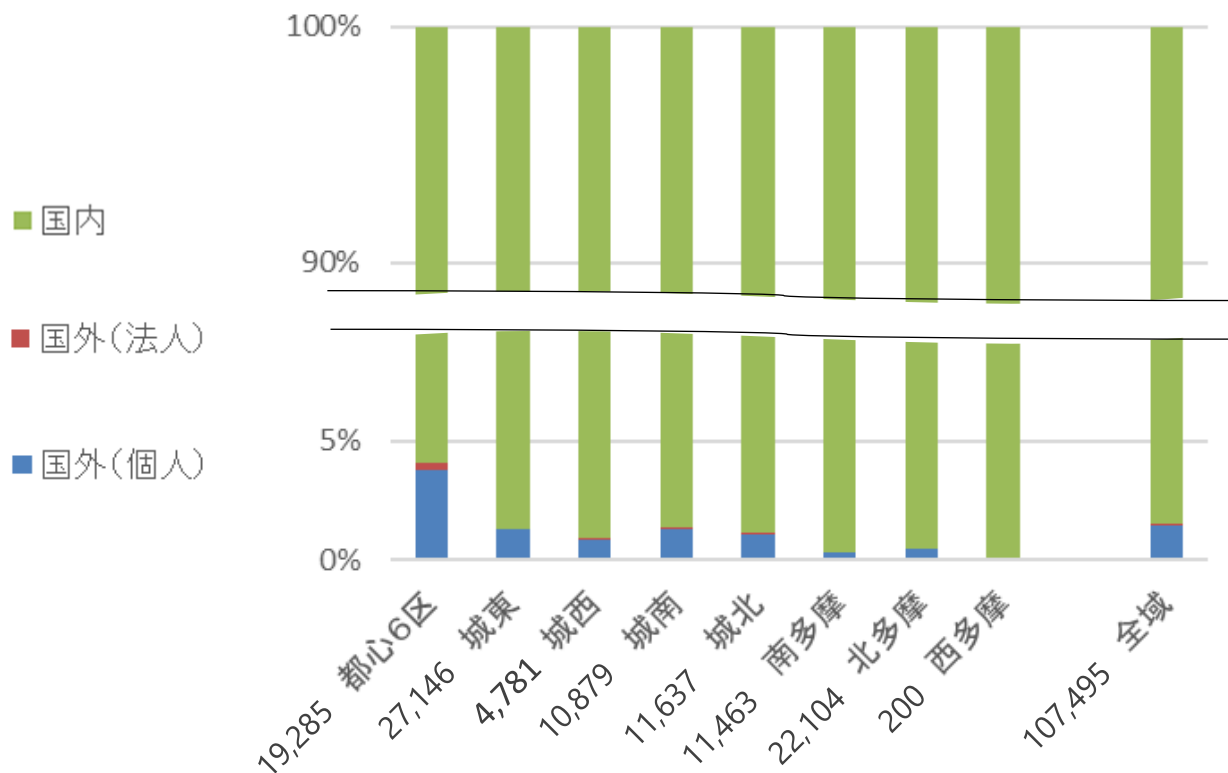
- ◇ マンション管理への無関心、役員のなり手不足、防災対策の進め方がわからない の回答が多い。
- ◇ 「海外在住の区分所有者が増えていて、連絡が取りづらいなどの管理運営上の課題がある」との回答も約 5 % 存在



区分所有者の属性

- ◇ 大規模マンションや、区分所有者の入れ替わりが10%を超えるマンションなど300棟（約10万戸）を抽出し、その登記データにより区分所有者の居住地を調査
- ◇ 国外所有者の割合は、都心6区が約4%と最も高く、その他区部、多摩部と低くなる傾向

エリア別の区分所有者の属性（国内・外）

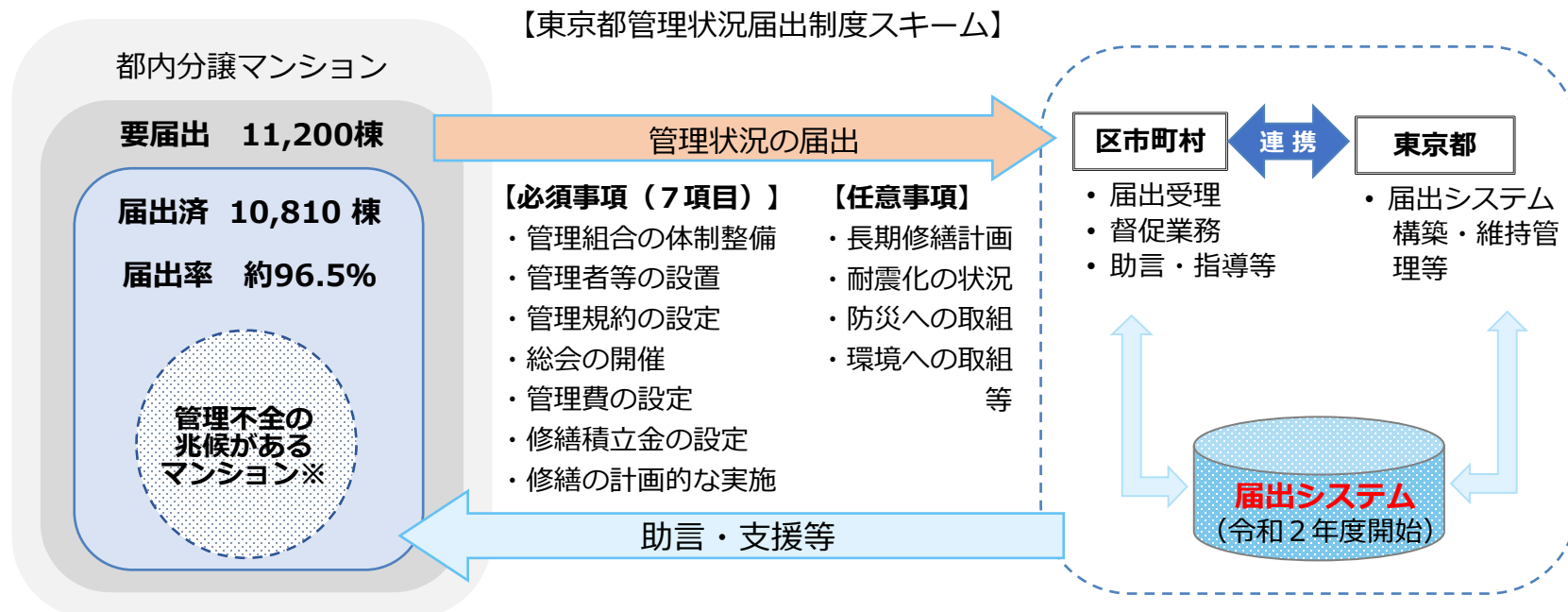


n = 107,495

● 都条例に基づく管理状況届出制度の概要

東京都は、平成31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」を制定。本条例に基づき、令和2年4月から管理状況届出制度を開始

- ① 管理不全の兆候を把握するため、昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が6戸以上のものを対象に、管理組合等から管理状況等について届出を義務化（5年以内ごとに更新）
- ② 都が届出システムを構築・運用し、管理組合による紙・電子媒体の届出にハイブリッドで対応。都内全ての届出マンションの情報を一元管理し、区市町村と情報共有を行っている。
- ③ 区市町村と連携し、届出のないマンションや届出を行ったマンションに対し、適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な助言・支援等を実施



※「管理不全を予防するための必須事項（7項目）」のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション
 (資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和8年3月末時点)

● マンション管理適正化に向けた支援

◆ 分譲マンション総合相談窓口（令和元年開設）

マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が、管理組合等からの管理、建替えや改修に関する**相談に無料**で対応（電話又は対面）



◆ 東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣（令和2年開始）

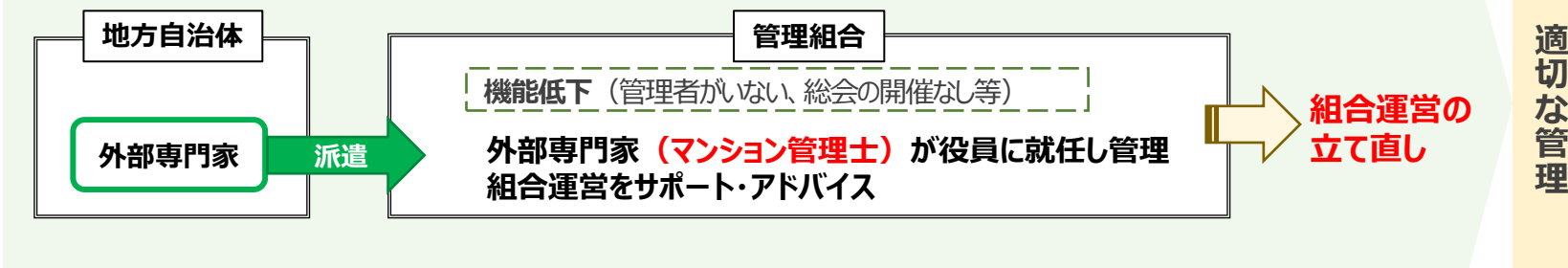
届出を行った管理組合に対し、管理の良好なマンションは1回、**管理不全の兆候のあるマンションは5回**まで、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターで実施しているマンション管理、建替え・改修アドバイザー制度を**無料**で利用可能



◆ 管理不全予防・改善支援事業（伴走型）（令和7年開始）

管理組合や管理規約がない等、管理不全の兆候があり、区分所有者のみでは管理の適正化が困難なマンションの管理運営を支援するため、一定期間、**マンション管理士を管理組合の役員等として無料で派遣**する事業を開始（公募：最大5件）

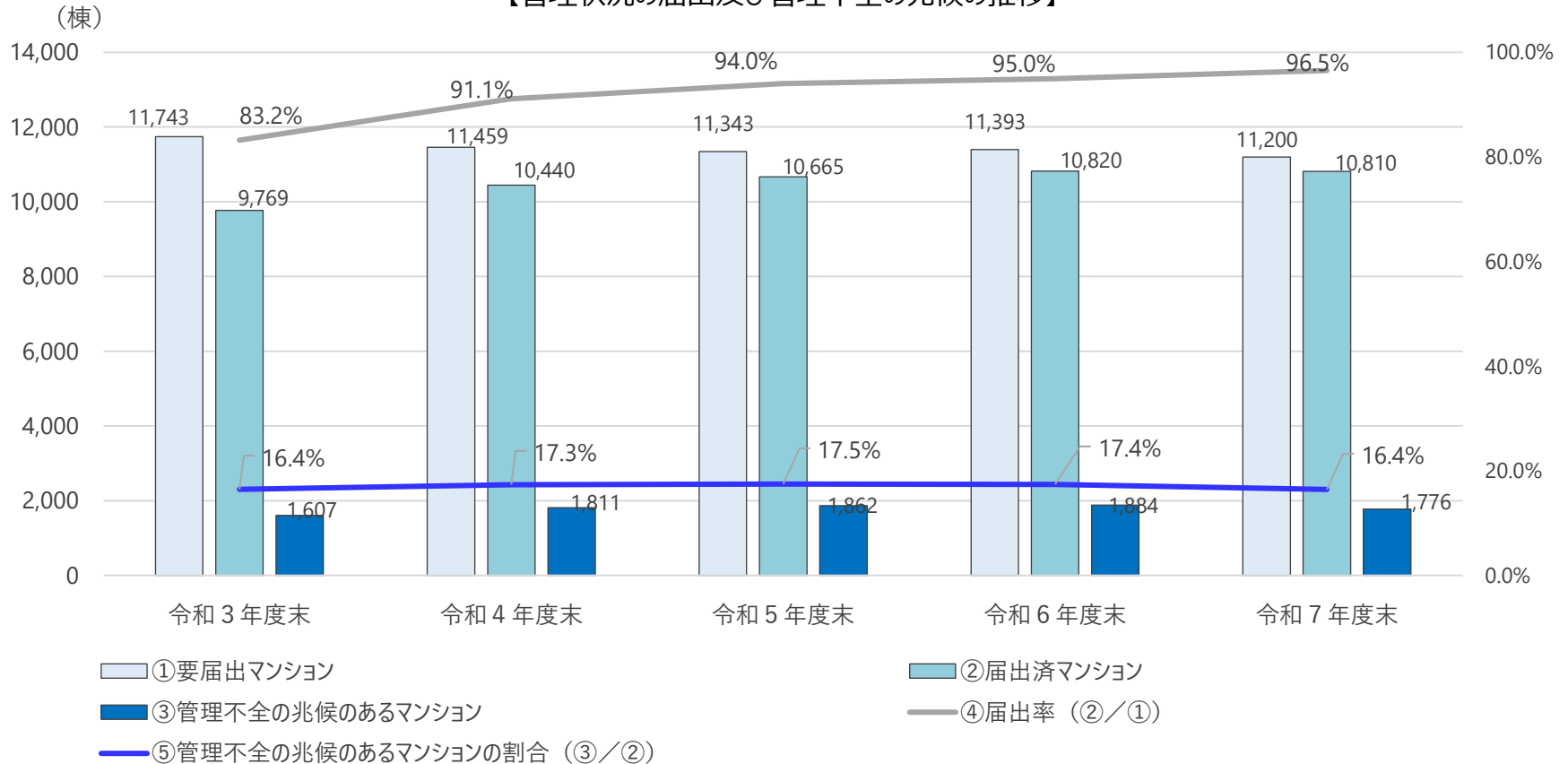
○ 外部管理者方式を活用した外部専門家の派遣等による支援



●管理状況届出制度及びその支援の効果

- 都内のマンションの管理状況の届出率は、令和3年末約83%から**令和7年度末約96.5%に着実に上昇**
- 管理適正化支援の効果として、管理不全の兆候のあるマンションは、令和6年度末の1,884棟から**令和7年度末には1,776棟となり、108棟減少**。届出済マンション10,810棟（令和7年度末）に占める管理不全の兆候のあるマンションの割合は、令和6年度末17.4%から令和7年度末16.4%と1ポイント減少したが、**管理不全の兆候のあるマンションの割合は高水準で推移**

【管理状況の届出及び管理不全の兆候の推移】



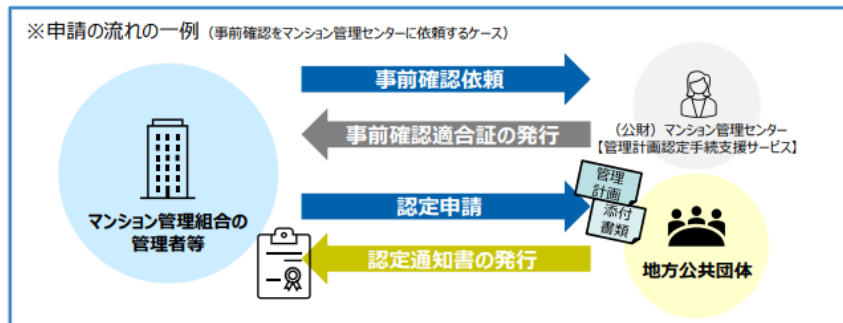
● 管理計画認定制度

- 令和4年4月より、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において、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能となる「管理計画認定制度」が開始

- 都内認定マンション数：1,202件（令和8年4月末現在）（参考・全国：3,866件）

R 4	R 5	R 6	R 7
7件	156件	464件	536件

- 法改正により、令和9年度から管理計画認定の対象が新築マンションまで拡大



主な認定基準

- 修繕その他管理の方法**
 - 長期修繕計画の計画期間が一定以上あること 等
- 修繕その他の管理に係る資金計画**
 - 修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- 管理組合の運営状況**
 - 総会を定期的開催していること 等
- その他**
 - 地方公共団体独自の基準に適合していること 等

管理計画認定制度のメリット

メリット1：マンション管理の適正化

- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されることが期待されます。

メリット2：マンション市場における適切な評価

- 認定を受けたマンションが市場で高く評価されることが期待されます。

メリット3：認定マンションに関する金融支援

- 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用分りフォーム融資の金利引下げが実施されます。
- 住宅金融支援機構が発行するマンションすまい・る債の利率上乘せが実施されます。

メリット4：固定資産税額の減額

- 認定を受けたマンションが一定の大規模修繕工事を実施した場合に固定資産税額が減額されます。

（資料）「マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法（令和7年12月）」／国土交通省住宅局、法務省民事局

● マンション管理適正評価制度

- ・ (一社) マンション管理業協会による独自の評価制度として令和4年度から開始したもの

【評価方法】

評価を星で評価する 5段階評価+1	ポイントランク	管理状態
★★★★★	90~100点	特に優れている
★★★★☆	70~89点	優れている
★★★☆☆	50~69点	良好
★★★☆☆	20~49点	一部改善が必要
★★☆☆☆	1~19点	管理に問題があるが、 情報開示あり
☆☆☆☆☆	0点以下	管理不全の疑いあり

- ・ マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、マンション管理業協会の「マンション管理適正評価サイト」に公開
- ・ 「管理計画認定制度」とのワンストップ申請が可能 (16項目が共通項目)
- ・ 登録状況 東京都：3,705件、全国：11,843件
(令和8年5月11日時点)

【メリット】

1 管理組合で行う目標設定や運営がしやすくなります。



2 1つ1つの課題に取り組み、改善していくことで、管理の行き届いた状態を長期的に維持することができます。



3 管理状態の最新の情報を発信することで、市場での評価が期待できます。



4 適切な管理を維持することで、リセールバリュー*1の向上も見込めます。



【さらにこんなメリット】

市場価値向上!

流通市場における
大事な判断基準の
ファクターへ

不動産仲介ポータルに最新情報が掲載されることで、管理状況が評価され、リセールバリューの向上も期待できます。

情報開示(見える化)
マンション管理
適正評価サイト



連携



金融市場優遇!

金融機関の
担保評価へ
(住宅ローンの優遇)

一部の金融機関の
金融機関商品における
諸条件に評価制度
が加わりました。

● マンション改良工事助成制度の概要

- ・ マンションの共用部分を改良・修繕する場合に、（独）住宅金融支援機構のリフォーム融資を利用する管理組合に対し、最長20年間、1%の利子補給を行う制度（平成4年度～）
- ・ 募集戸数：5,000戸 ※募集戸数に達した時点、又は予算額に達した時点で締切（先着順）

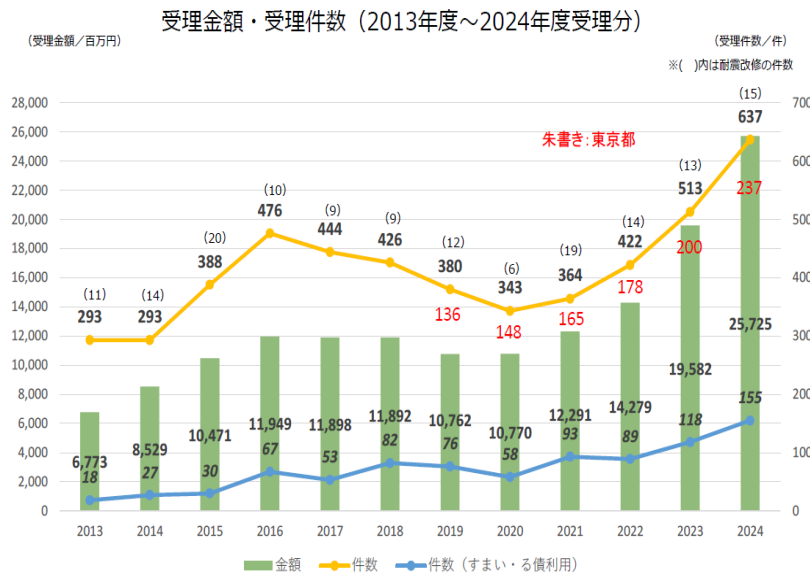
◆ 過去5年間の実績

- ・ 令和6、7年度は予算額まで執行

◆ 住宅金融支援機構での融資利用状況

- ・ リフォーム融資の利用件数は近年増加傾向。1回目の大規模修繕で利用するマンションも相当数あり。
- ・ 耐震化、浸水対策、省エネ化の工事の場合は金利を低減（一般の工事の利率に比べ金利▲年0.2%）

■（参考）マンション共用部分リフォーム融資の利用状況①

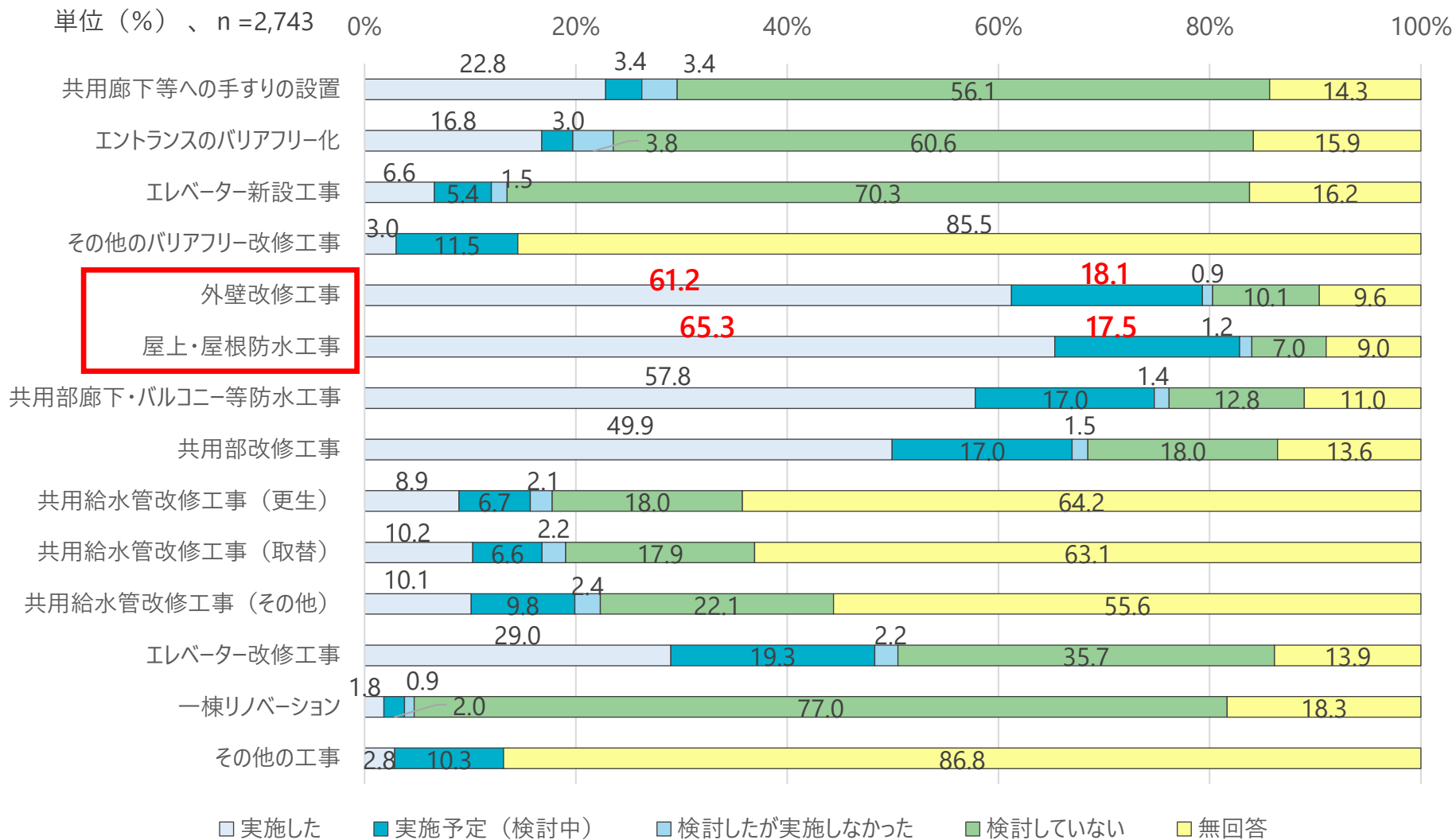


■（参考）マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②



➡ 大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進

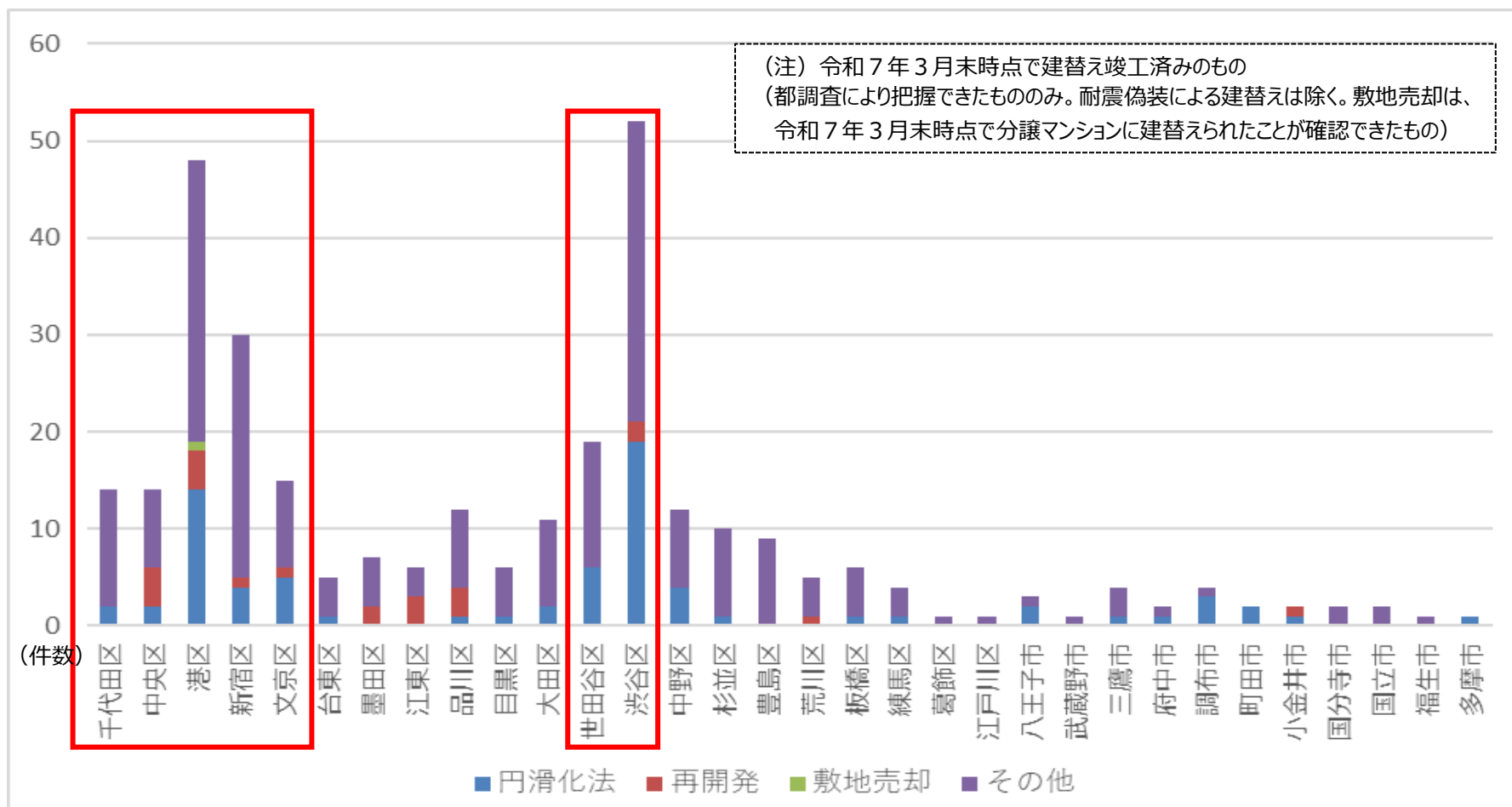
- 外壁改修工事は約 8 割、屋上・屋根防水工事は 8 割強が実施または実施予定である。
- 一方、EV新設、バリアフリー改修、リノベーションなど性能向上となる工事の実施は少ない。



都内のマンション建替えの現状

- ◇ 令和6年度末までの建替え等の件数は、310件（円滑化法74件、再開発22件、敷地売却1件、その他213件）
- ◇ 都心に近いエリア（都心6区+世田谷区）に集中しており、周辺区、市部と都心から離れるほど少なくなる傾向

【都内のマンション建替え 区市別件数】

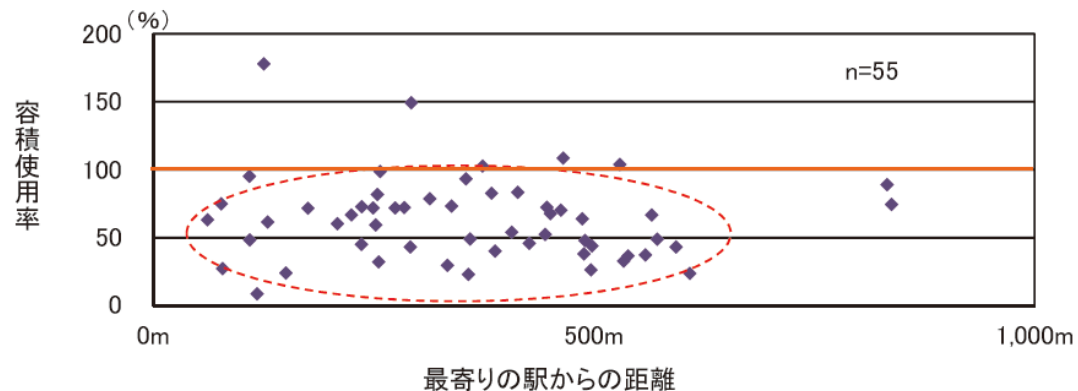


建替えが実現できたマンションの事例

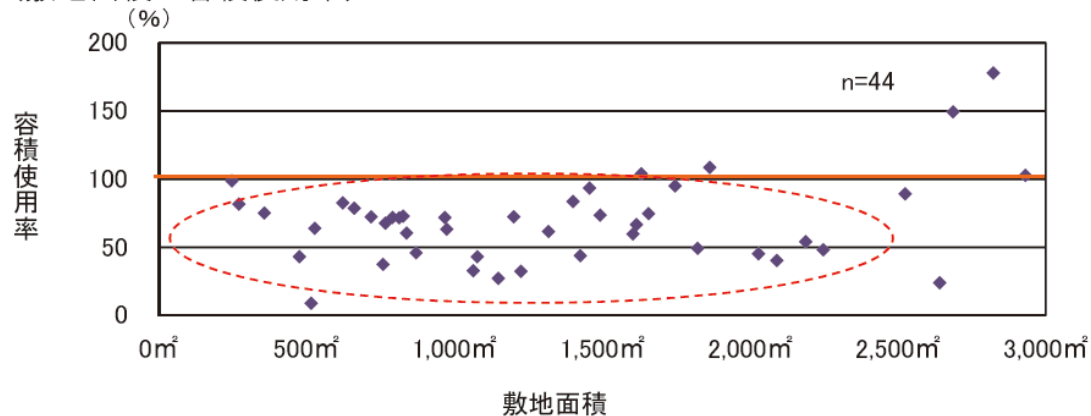
- ◇ 令和2年度の都の調査で、令和元年3月末までに建替えが実現できたマンションのうち、従前の数値が把握できる物件55件において、駅からの距離と容積使用率を調べた結果、駅から500m圏内で容積使用率が低いものが多かった。
- ◇ また、敷地面積が把握できる物件44件について調べたところ、敷地面積500～2,000㎡で容積使用率が低いものが多かった。

(注) 容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合

(駅からの距離と容積使用率)

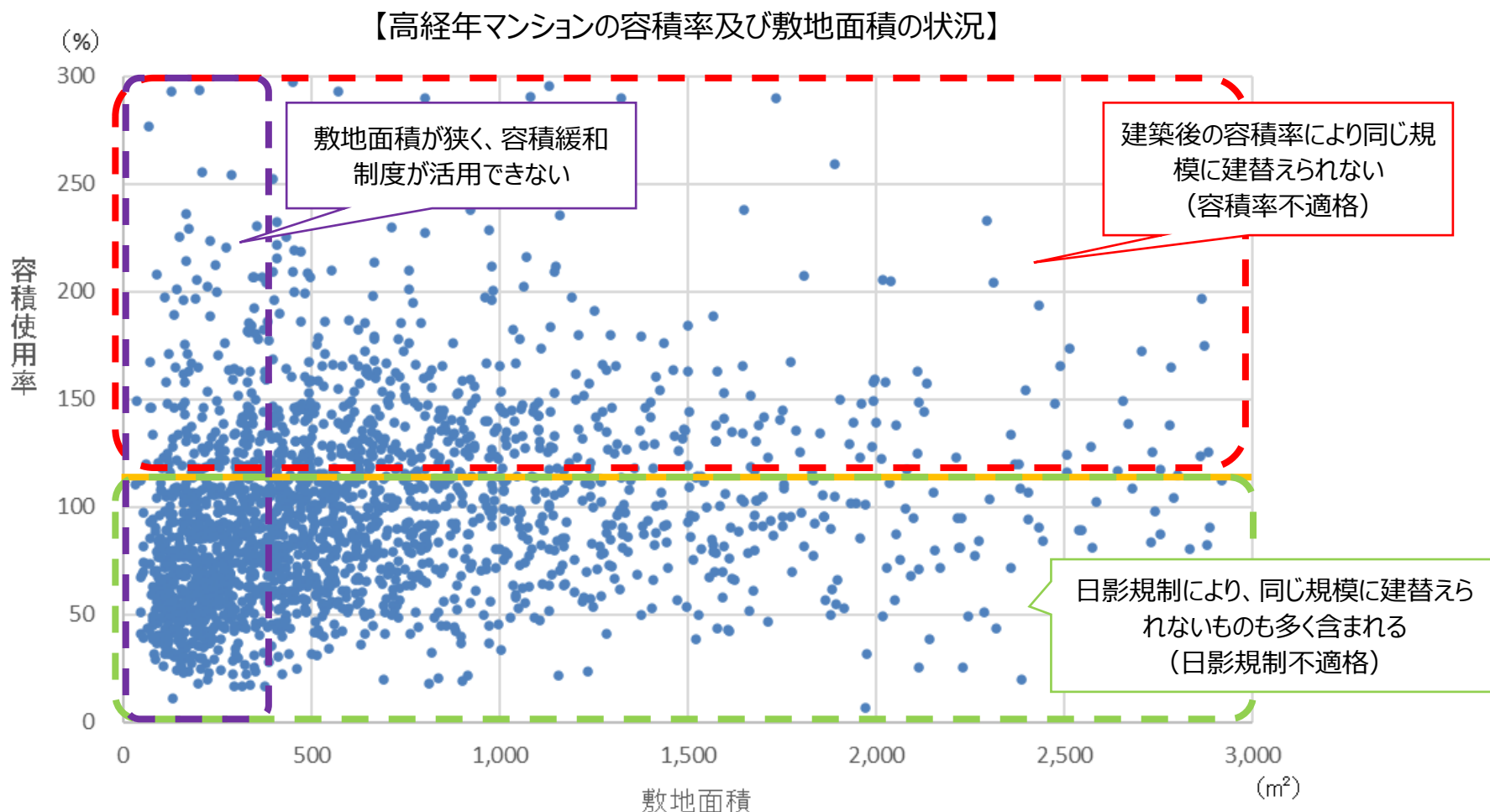


(敷地面積と容積使用率)



高経年マンションの容積率及び敷地面積

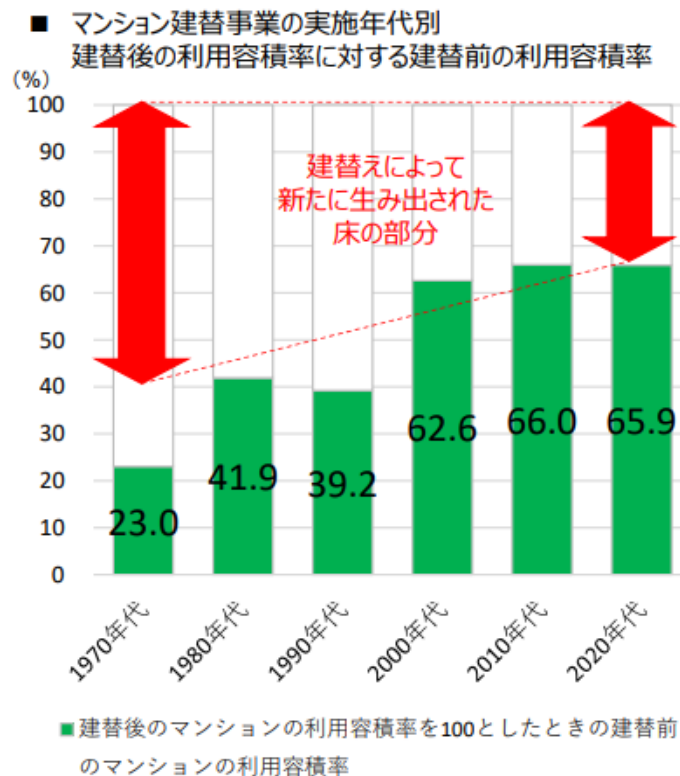
- ◇ 建替えを検討すべき時期を迎えている高経年マンションは、敷地が狭いものや容積率に余裕がないものなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多い。



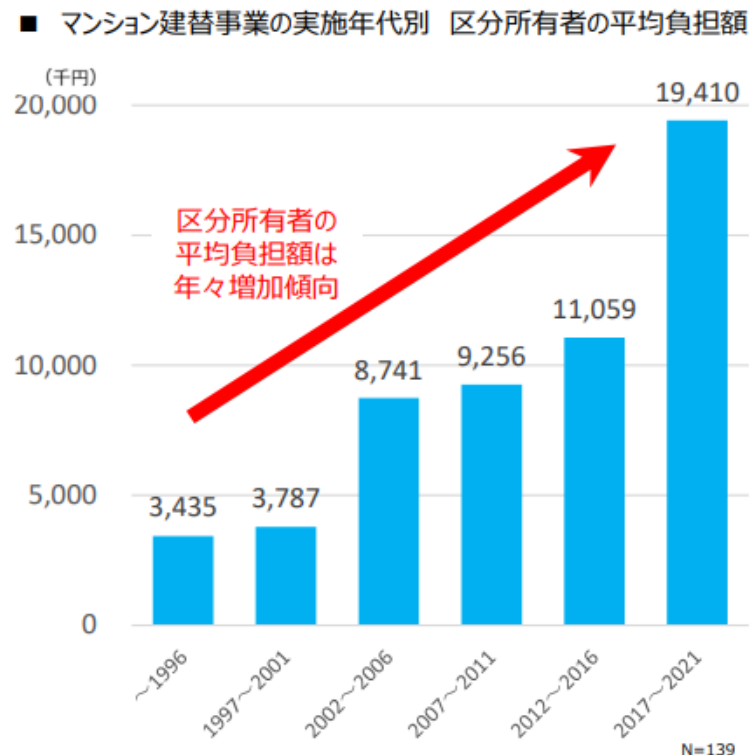
(注) 調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション（団地型を除く）約2,200棟

(資料) 東京マンション管理・再生促進計画（令和4年3月）／東京都

- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



【出典】国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成

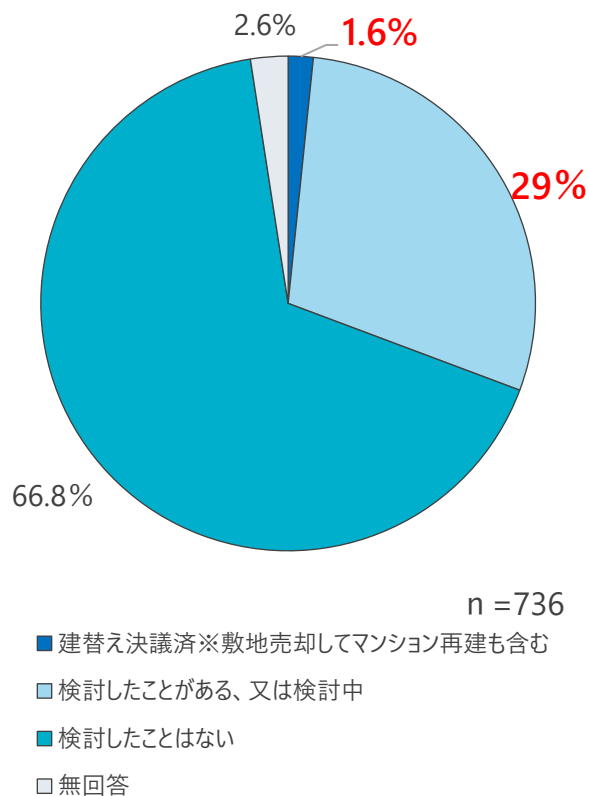


【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査（2016年まで）
国土交通省が把握している建替事例等をもとに作成（2017年以降）

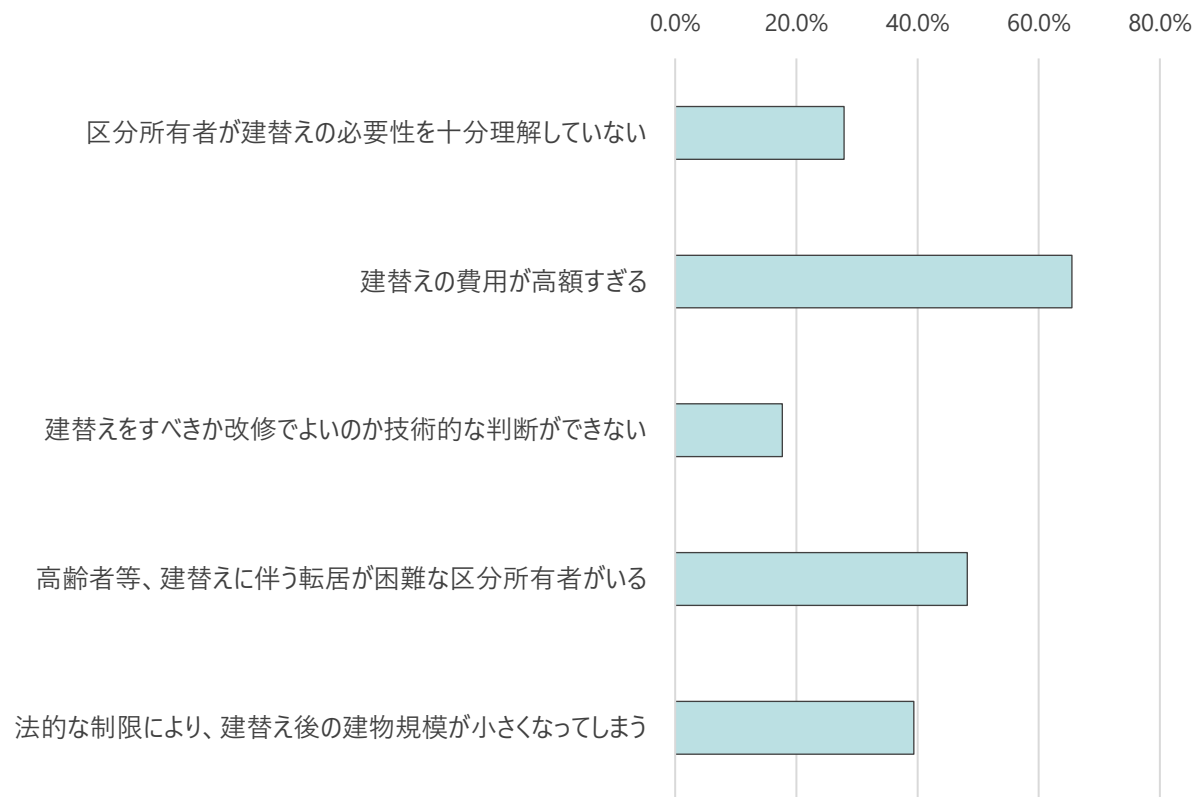
（資料）令和7年度改正マンション関係法に関する全国説明会説明資料／国土交通省

- ◇ 建替等決議済、検討中・検討したことがあると回答した管理組合は、約30%
- ◇ 建替えを検討する上での課題は、建替えへの意識、費用、高齢者の対応、技術的判断、法的制限などの管理と建築の両面の課題

建替え等検討状況（昭和58年以前築）



建替え等を検討する上での課題（昭和58年以前、主な項目）



マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

● マンション再生まちづくり制度（H29年都が創設。R7年度末現在：6地区指定）

【概要】

- ・ 既存不適格になっているマンションを、周辺の建物と一体的に建替えを行うことで容積率等の課題をクリアし、建替えを促進
- ・ 区市町村によるまちづくり計画の策定と、その策定を受け指定する推進地区内のマンションに対して支援を行うことで、地区内の旧耐震マンションの再生と安全・安心なまちづくりを実現
- ・ 区市町村によるまちづくりへの取組と、マンションの管理組合の合意形成を一体的に支援

【支援内容】

・ まちづくり計画の検討・策定支援

区市町村がまちづくり計画を検討・策定する費用の一部を補助

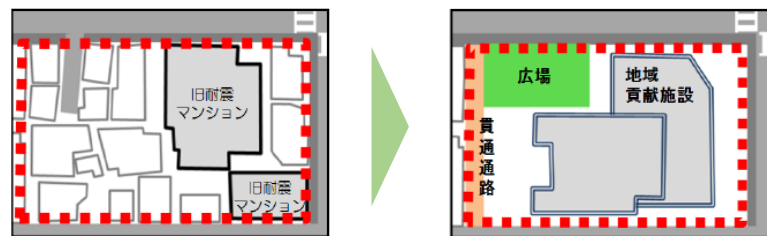
・ 建替え等の検討・合意形成への支援

建替え等を検討する管理組合等の合意形成費用（コンサル派遣等）の一部を区市町村に補助

・ 建替え事業等への支援

本制度と連携した都市開発諸制度による容積率緩和の特例を規定。マンション再生円滑化法容積率許可制度について、本制度と連携した特例を規定

＜制度利用のイメージ＞



【成果と課題】

成果	課題
<ul style="list-style-type: none"> ・ 合意形成費用の補助等の支援により、1管理組合で再生に係る決議済み ・ 周辺のまちづくりと整合を図りながら小街区で再開発事業や共同建替えを実施するスキームや再開発事業の地区外移転を誘導するスキームを立案 ・ 6地区のある4区市のうち、1市では合意形成費用補助制度が創設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションとそれ以外の合意形成のスピード感の違いがあり、一体的に開発するのが難しい。 ・ 物価高騰等により、持ち出しの費用負担が生じており、高齢の区分所有者等の合意が更に得にくい状況 ・ 共同化に当たっては、マンション間の公平性を保つことが難しい。 ・ 合意形成費用補助制度が区市町村にない場合は補助できない。

● 都内のマンション敷地売却の現状

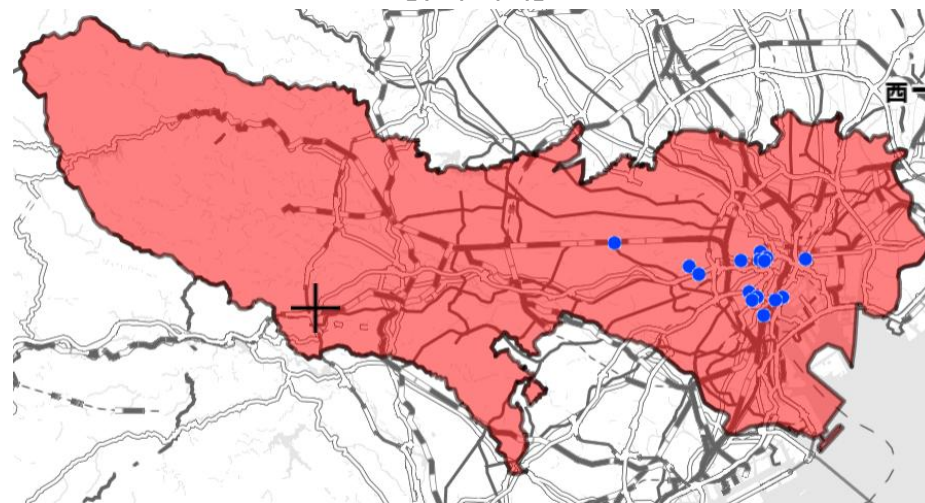
- ・ 都における敷地売却事業認可実績は、令和6年度末で15件である。
- ・ 敷地売却においても、実績は、都心に近いエリアに集中している。
- ・ 除却後の用途として、分譲マンションのほか、賃貸オフィスビル等別用途もみられる。

敷地売却認可実績 15件（R7.3時点）

【区市別件数】

区市	件数
千代田区	3
中央区	1
港区	7
新宿区	1
渋谷区	1
中野区	1
武蔵野市	1

【位置図】



【敷地面積別件数】

敷地面積	件数
～500㎡	7
～1000㎡	6
1000㎡超	2

【戸数別件数】

従前戸数	件数
～50戸	7
～100戸	5
100戸超	3

【除却後活用別件数】

除却後活用	件数
分譲マンション	5
賃貸マンション	1
賃貸オフィスビル	4
不明	5

● 東京とどまるマンション

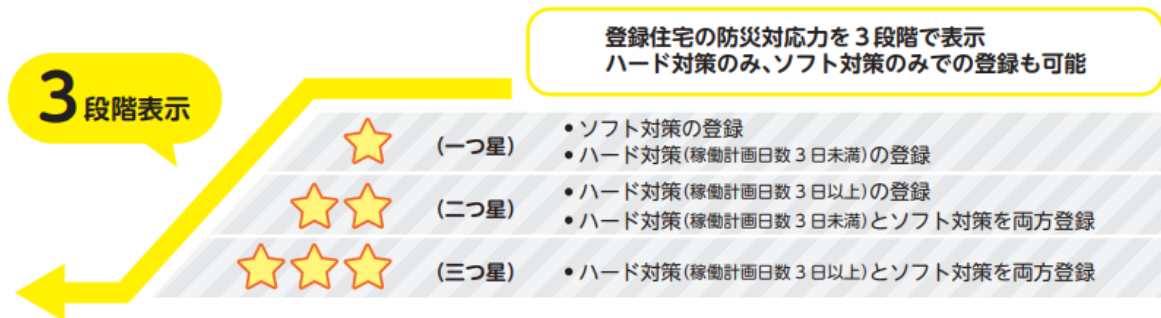
災害時でも自宅での生活を継続しやすいマンションを東京とどまるマンションとして登録・公表（賃貸マンション含む）

◆ 東京とどまるマンションの登録要件

- 耐震性を有していること（前提条件）
 - ハード対策：非常用電源設備（給水ポンプとエレベーター機能の確保）
 - ソフト対策
 - ・ 防災マニュアルの策定【必須】
 - +
 - ・ 年1回以上の防災訓練の実施
 - ・ 飲料水・食料の確保
 - ・ 応急用資器材の確保
 - ・ 連絡体制の整備
- } いずれか一つ以上

耐震性を有していることを前提に、ハード対策のみ、ソフト対策のみでの登録が可能。

◆ 東京とどまるマンションの登録表示制度



登録表示ステッカー



★数	件数
☆ (一つ星)	835
☆☆ (二つ星)	52
☆☆☆ (三つ星)	64

(令和8年3月末時点)

➡ マンションにおける在宅避難の推進 61

◆東京とどまるマンションの登録状況

▶▶ 令和8年3月末時点：951件

	分譲戸数	賃貸戸数	合計戸数
合計	118,000	12,000	130,000

◆東京とどまるマンションの1年間の登録数

年度	分譲戸数	賃貸戸数	合計戸数
令和6年度	36,000	7,000	43,000
令和7年度	31,000	2,000	33,000

◆東京とどまるマンションへの支援

(⇒は、令和8年度の拡充内容)

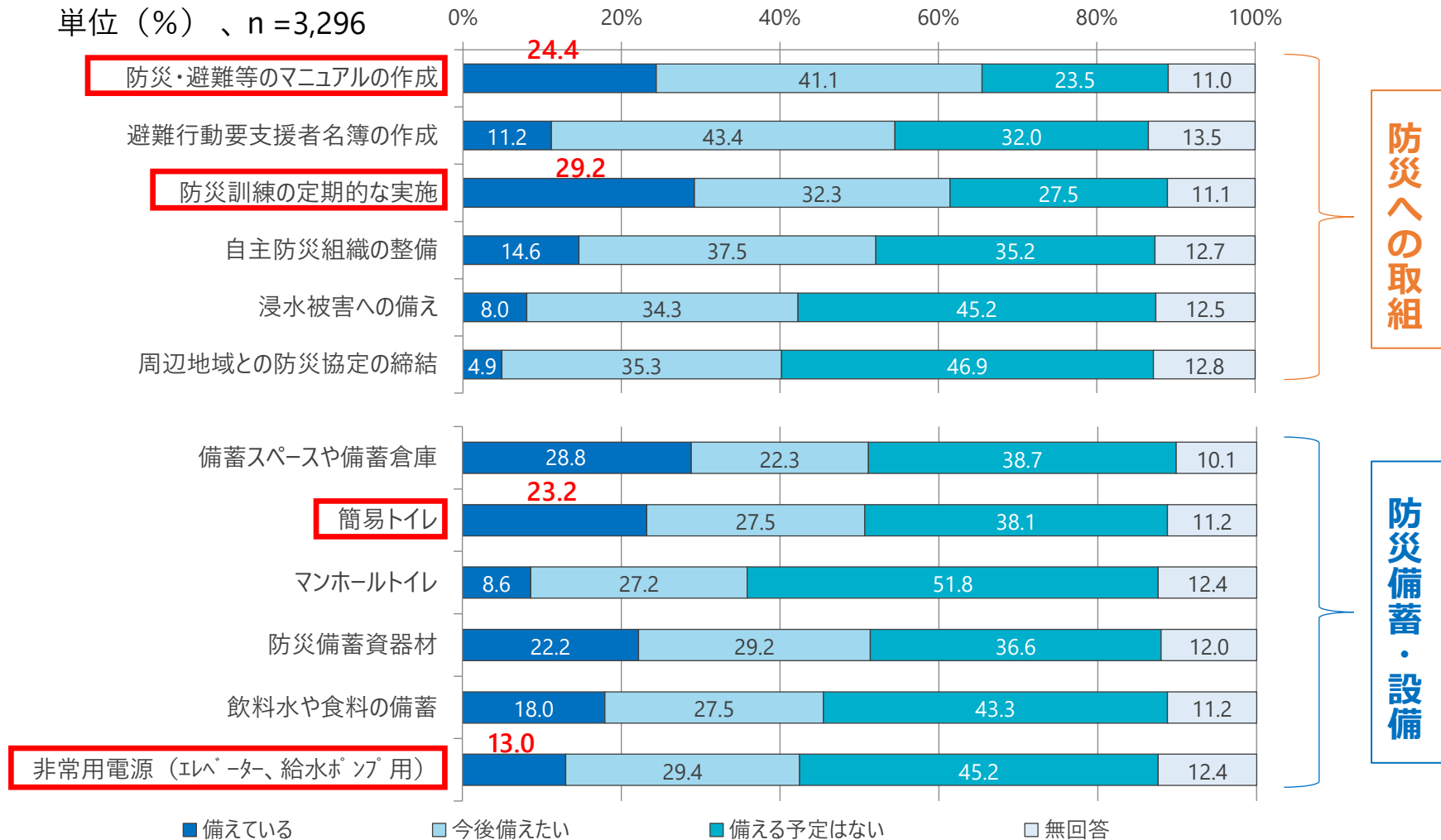
支援対象		開始年度	補助率	補助上限額(万円)
防災備蓄資器材(防災キャビネット、簡易トイレ等)補助 ※令和8年度から、補助上限まで複数回申請を可能化	通常	R5~	2/3	66 ⇒ 100
	町会等と合同防災訓練を実施	R6~	10/10	100 ⇒ 150
非常用電源設置(蓄電池、非常用発電機)補助	蓄電池	R6~	3/4	1,316かつ18.8/kWh
	非常用発電機	R6~	1/2 ⇒ 2/3	1,500 ⇒ 2,000
非常用電源確保に係る浸水対策(止水板の設置等)補助		R6~	1/2 ⇒ 2/3	75 ⇒ 833
既存給排水管点検調査専門家派遣		R6~	(築30年以上)	
エレベーター閉じ込め防止対策(リスタート運転機能等)補助		R7~	1/2 ⇒ 2/3	200 ⇒ 266
マンホールトイレ整備補助		R7~	2/3	40
太陽光発電設備・V2X(電気自動車用充放電設備)設置補助		R7~	3/4	3,000
防災備蓄倉庫導入補助 ※令和8年度から、設計費に加え整備費も対象に追加		R7~	1/2 ⇒ 2/3	25 ⇒ 133

町会等と連携して合同訓練を実施すると補助UP(実績：R7年度17件)

➡ マンションにおける在宅避難の推進 62

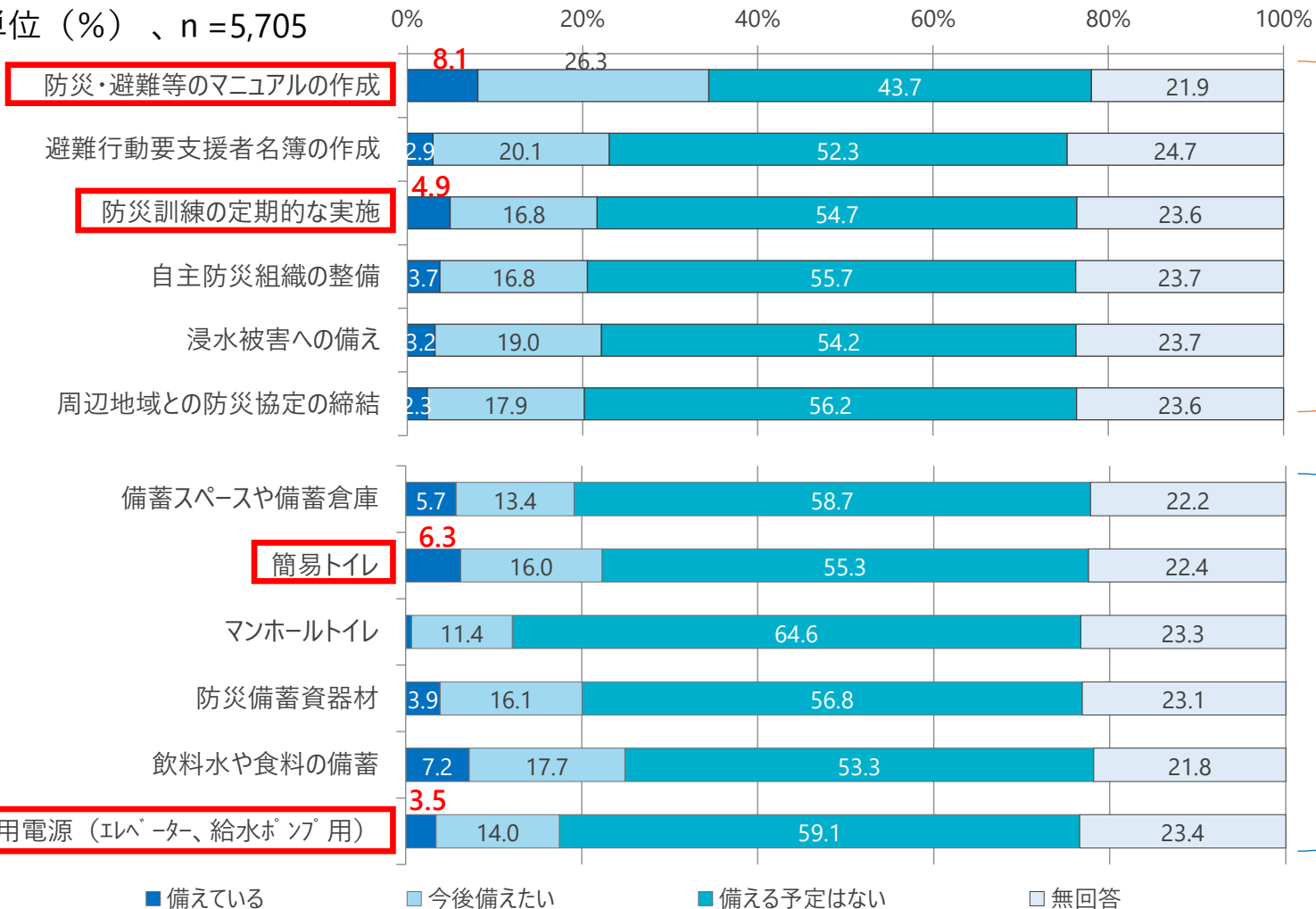
- 防災への取組では、防災マニュアルを作成済は約24%、防災訓練の実施は約29%
- 防災備蓄・設備では、簡易トイレが約23%、非常用電源（エレベーター、給水ポンプ用）が約13%

単位（%）、n = 3,296



- 防災への取組では、防災マニュアルを作成済は約 8 %、防災訓練の実施は約 5 %
- 防災備蓄・設備では、簡易トイレが約 6 %、非常用電源（エレベーター、給水ポンプ用）が約 4 %

単位（%）、n = 5,705



管理

管理が良好なマンションの適正な評価

- 管理組合が**早い段階から管理水準の向上**に取り組むよう、**管理が良好なマンションが市場で適正に評価**されるにはどのような対策を講じるべきか。

管理不全への対応強化

- 報告徴収の創設などにより、地方自治体の権限強化が図られた中、**区市と連携して管理状況を早期かつ的確に把握し、管理不全のフェーズに応じた支援**をどのように強化すべきか。

長寿命化

大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進

- 大規模修繕工事や性能向上工事の適切な実施は、マンションの長寿命化にあたり重要であるが、「計画的な修繕を実施していない」、「修繕積立金が無い」マンションも存在。また、性能向上工事（耐震、バリアフリー等）の実施率は低い。このような状況の中、大規模修繕工事や性能向上工事を適切に実施し、長寿命化を促進するためにどのような施策を講じるべきか。

再生

多様な再生手法の活用の促進

- 建替えを中心に支援を行ってきたが、管理組合が、敷地売却や長寿命化工事など、**多様な再生手法を管理組合だけでなく、様々な主体と協働して選択・活用**できるよう、どのような方策を講じるべきか。
- 高齢の区分所有者などの合意が得にくいといった課題を踏まえ、複数のマンションの協働による再生やその他の機能を入れたまちづくりとの連携の推進に向け、どのように取組を進めていくべきか。

再生に関わる専門家の育成支援

- マンション再生には、都市計画、建築、マンション管理、不動産、金融、法務等の多岐にわたる知識・経験が求められる。こうした知識を持った**再生に関わる人材の育成・確保**を図り、これらの専門家を管理組合が適切に活用する方策をどのように講じるべきか。

防災

マンションにおける在宅避難の推進

- 東京の災害対応力向上に向け、マンション防災の普及拡大が必要だが、全てのマンションが目指すべき水準や機能と、改正された管理計画認定制度やととどまるマンション登録制度の普及促進の関係をどのように考えていくべきか。
- **マンションを含めた地域の共助の取組**を進めていくには、どのような施策を講じるべきか。また、在宅避難を推進していく上で、災害時のマンションと行政との情報連携をどのように支援していくべきか。

- マンション施策について、審議会での議論と並行して以下のマンションに係る専門家及び関係団体と意見交換等を行ってきた。主な意見について企画部会に報告する。

【専門家】

北村 喜宣	上智大学法科大学院 教授
篠原 みち子	篠原法律事務所 弁護士
田村 誠邦	株式会社アークブレイン 代表
坪内 真紀	坪内一級建築士事務所 代表
廣井 悠	東京大学先端科学技術研究センター 教授

【関係団体】

一般社団法人マンション管理業協会
一般社団法人東京都マンション管理士会
公益財団法人マンション管理センター
特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会
関係区市

【オブザーバー】

齊藤 広子 東京都市大学大学院 教授
(敬称略・五十音順)

◆管理計画認定制度**【課題】**

- 法改正により新築段階から管理計画認定を取得できるよう制度を拡充されたが、どのように普及させていくべきか。

【意見等】

- 今後、新築段階から管理計画認定が可能となる中で、都条例に基づく管理状況届出制度が管理不全の予防として役割を果たす一方で、管理計画認定を受けるような管理の良好なマンションと連携することで、都内のマンションの管理実態を適切に把握できる仕組みが必要
- デベロッパーが「開発して売れば終わり」という姿勢は問題。販売後も、管理会社と連携する仕組みを持つことや、問題が生じた際には管理組合と話し合いができる体制が必要

◆法と条例（管理状況の把握）**【課題】**

- 条例と法の役割分担を明確にし、両者を併存してどのように運用していくべきか。

【意見等】

- 法と条例の適用関係を、昭和58年以前は都条例による届出制度、昭和59年以降は法による報告徴収と整理して分けるという考え方は、法と条例を二重に適用する必要がなく、あり得る。この整理について、運用にとどめず、条例で明文化できないか。
- 法の報告徴収は区市が管理組合に報告を求めない限り義務は発生せず、行政が過料を科すには、裁判所の手続が必要。都条例は管理組合に一律で届出を義務付け、区市に事務処理特例交付金を支払うことで実効性を確保。仕組みが異なるため「罰則の有無」の影響は少ない。
- 近畿の会議で、ある県から、行政代執行に至れば事務負担が極めて膨大となるため、代執行に至る前段階でいかに食い止めるかに最大限注力しているとの意見があった。
- 昭和58年を境に東京都、区市が対応していくというのは、合理的であり、明確に区切ることで分かりやすくなる。
- 都条例による届出義務の対象は、昭和58年以前のもので固定し、法とのすみ分けを明確にした方がよい（段階的な拡大は事務負担の増加を伴うため困難）。
- 昭和59年以降は、区分所有者全員で構成される管理組合が法的に成立し、行政が対応しやすいことから、届出義務は昭和58年以前のみで、昭和59年以降は法の適用で支障はない。

◆国内管理人制度

【課題】

- 法改正により、国内管理人制度が創設されたが、どのように活用すればよいか。

【意見等】

- 国内管理人制度は始まったばかりで課題も多く、標準管理規約では十分に位置づけられていない。実務では「誰を国内管理人に選任すべきか」という相談も多く、この制度を有効に機能させるには適切な人材の選任が極めて重要。今後は国内管理人となり得る人材の育成に加え、選任の考え方を示したり、相談に対応できる体制の整備が必要
- 新築段階から分譲事業者が「どのような人を国内管理人に選任すべきか」をきちんと説明することが重要。管理規約や管理組合の運営は日本語を前提として行われるため、内容を理解し適切に対応できる人材でなければ円滑な運営は難しい。資格制限は難しくても、一定の要件を満たす人を「認定」するなどの仕組みが必要
- 昨年10月改正の標準管理規約の英訳版を作成中など、多言語対応に取り組み
- どのような資格を持った人が具体的に何をやるのかというのが明確ではなく、管理組合を混乱させるようなことがあってはいけない。

◆長寿命化

【課題】

○ マンションの耐震化、省エネ・再エネ、改良工事等による長寿命化について、どのように促進すればよいか。

【意見等】

- 工事費高騰（300万円～500万円／坪が最近の受注の典型）により、建替えが成立するのは、分譲価格が高額な都心の一部に限定。マンションの建替え支援の予算をもっと改修や長寿命化に回すべき。
- 既存マンションの再生には、耐震性や躯体・設備の劣化状況、法適合性、耐用年数等を含む初期段階の総合的な調査が不可欠。こうした調査は、設計報酬基準に位置づけられておらず、費用負担（100戸で1千万円程度）も大きいと、再生のハードルとなっている。
- 未だに、建替えが無償でできると思っている管理組合も多い。現実をしっかりと見据えて、長寿命化に取り組んでいくことが非常に重要
- 建設費が高騰する中で、長寿命化を進めることが重要。新築マンションの省エネ対策等ができて一方、既存マンションもしっかりと省エネ対策、改修ができる体制が必要
- 高耐久材料や工法による改修の調査を進めており、こうした工法・材料を使用することで、修繕周期の長期化や長寿命化の可能性について、管理組合にアドバイスできないか検討
- 管理会社は、修繕工事未実施により外壁タイルの落下等の危険が生じた場合、善管注意義務違反を問われるため、管理組合に是正を求め、受け入れられない場合でも提案内容を議事録に残している。
- 人手不足による労務費の上昇など、管理委託費を引き上げなければ契約更新ができないケースが増えている。

◆再生

【課題】

- 老朽マンションの増加が見込まれることを踏まえ、建替えに加え、様々な再生手法が創設されたが、どのように活用すべきか。

【意見等】

- 定期借地権マンションは取壊し時期が契約で明確に定められているため、将来の見通しは立てやすい。この制度開始から約30年程度のため契約満了に伴う実際の解体事例はまだない。近年は契約期間も50年から70年へ長期化
- 建築費は労務・資材費の上昇で坪300万円超まで高騰しており、建替えの合意形成から権利変換までの間に費用が上昇した分を事業者が吸収できない場合、計画が頓挫するケースがある。建築費の高騰が収まってこないと建替えは進まない。
- 都心3区など分譲単価が1千万円超（70㎡換算で約2億円規模）の事業採算性の高いエリアで建替えがかるうじて成り立つ。それ以外の地域は長寿命化を図るしかないのでは。
- 一棟リノベは難しい。事例がなくデベロッパーも取り組みにくく、合意形成に際し、従後の評価額の算定が困難であることや、リフォーム物件の購入者の扱い等の課題があり、実績を積み重ねて、課題の解決が見えてこないと困難
- マンション再生を進めるには、管理と建築の両面を理解した専門家が不足しており、建築士会関係団体と連携して、マンション管理士や建築士の専門性を補完する人材育成が必要
- 東京の郊外の大規模団地型マンションを一斉に建替えることは困難。建替えを望む住民、そのまま住み続けたい住民、高齢者等が混在する中で、建て替える部分や残す部分、サ高住等を組み合わせた複合型再生モデルを構築し、その選択肢が見える化していくことが重要
- コミュニティを重視した計画によって建て替えられたマンションでは、戻り率が高かった。

◆在宅避難（とどまるマンション）

【課題】

- 「とどまるマンション」の登録促進によりどのように在宅避難を誘導していくか（将来像等）。

【意見等】

- 制度として何を指すのか（登録数の拡大を重視するのか、若しくは、災害対応力の強化を重視するのか）を明確にすることが必要。特にエレベーター等のハード面の性能向上は重要であり、登録数を増やしても、実際にとどまらなければ（在宅避難できなければ）、居住者が希望して、避難所へ移動することになりかねない。
- 管理会社の視点では、災害時の備えとして非常用電源やトイレ対応への支援が有効であり、登録表示は星評価に加え、「トイレ対応済」など分かりやすい表記がよい。

◆町会・自治会とマンションとの合同防災訓練

【課題】

- マンションと町会・自治会との合同防災訓練等、地域の防災活動をいかに活性化していくか。

【意見等】

- 災害時の安否確認、共助に不可欠な「居住者名簿等」は、投機目的による未利用の専有部分があることや、個人情報保護法を理由に作成が見送られている状況
- 東京都のマンションの特徴は、地域との連携が重要な課題。地域側（町会、自治会）から見たらマンションとどのように連携するか。地域と一緒に合同防災を推進する体制が必要。マンションの連絡先や連携方法がわからないなど、地域側からの課題も大きい。

マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

【令和7年5月30日公布】

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律 (令和7年法律第47号))

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割(約137万戸) 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日:公布日から2年以内】

① 適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み(分譲事業者と管理組合で共同変更)を導入
- 管理業者が管理組合の管理者(代表者)を兼ね工事受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

② 集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項(修繕等)の決議は、集会出席者の多数決による(現行:全区分所有者の多数決)
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

●出席者の多数決による普通決議(過半数)の例



③ マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

【施行日:令和8年4月1日】

① 新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議(4/5※)により可能とする
 - ※耐震性不足等の場合: 3/4、政令指定災害による被災の場合: 2/3
- 上記決議に対応した事業手続等(※)を整備
 - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

←一棟リノベーションのイメージ>



② 多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

① 危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

② 民間団体との連携強化

【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【施行日:令和7年11月28日】

マンション管理適正化法

- ・基本方針の策定 : 国
- ・マンション管理適正化推進計画の作成 : 都道府県等

赤字は法改正部分

は自治体の事務拡充に関する部分

・助言、指導、勧告（修繕が不適切な場合も対象）、**専門家のあっせん、報告徴収等**

・**財産管理命令の地方裁判所への請求**

所有者不明部分、管理不全専有部分、管理不全共用部分に関し、裁判所に財産管理人の選任を求めるもの

・**マンション管理適正化支援法人の登録制度**

マンションの管理組合の支援に取り組むNPO法人や社団法人等の民間団体をマンション管理適正化支援法人として登録する制度

・**管理計画認定制度**（認定の申請主体にデベロッパー等を追加）

主体：都道府県等

※都道府県等
＝都道府県（**区市の区域**にあつては、**当該区市**、町村の区域にあつては都）

- ・マンション管理業の登録 等
- ・マンション管理適正化推進センターの指定等
- ・マンション管理業者の団体の指定 等

国

参考資料（法改正の概要 ③）

◆マンション管理適正化法とマンション管理条例の整理

【現状・課題】

- ・ 条例では、都がマンションの管理状況に関する届出制度を定め、区市に事務を移譲（地方自治法に規定する事務処理の特例）
- ・ マン管法改正により報告徴収制度が創設、区市の主体的な運用が可能
- ・ 条例と法では、運用主体や届出対象、報告内容に一部重複あり

【管理状況届出制度と報告徴収との比較】

	事項	～昭和58年（約1万棟超）	昭和59年～新築（5万棟超）
条例	管理状況届出制度（R2～）	①主体：都（区市に事務移譲） ②届出対象：6戸以上 義務化 ③届出項目：管理組合、管理者等、管理規約 総会の開催、管理費 修繕積立金の有無 修繕の計画的な実施 ④罰則：なし ⑤事務支援：事務処理特例交付金	（各区市で独自調査、任意届出）
法	報告徴収（新設）	①主体：区市（町村は都） ②届出対象：必要に応じて報告を求めることが可能 ③報告事項：上記に加えて、修繕積立金の残高、長期修繕計画の有無等※ ④罰則：報告に応じない場合、10万円以下の過料 ⑤事務支援：なし	

※「マン管法及びマン再生法による助言・指導等のガイドライン参考様式7 マンション台帳の例（共通）」に報告徴収の項目を規定

マンション再生円滑化法

赤字は法改正部分
■ は自治体の事務拡充に関する部分

全体関係

- ・ 建替え等に関する助言、指導、勧告、専門家のあつせん、勧告に従わない場合の公表、報告徴収等

主体：都道府県知事等
(= 都道府県知事及び区市の区域にあつては、当該**区市の長**)

マンション再生事業※1、マンション等売却事業※2、マンション除却事業※3、敷地分割事業

- ・ 組合設立認可
区分所有法の**客観的要件等※**の該当の確認・**特定行政庁との協議**
※耐震性不足、耐火性不足、外壁剥落等のおそれ等
- ・ 権利変換計画等の認可
権利変換対象の拡大：**底地権又は隣地施行敷地権を有する者**

都道府県知事等

- ※1：建替え、一棟リノベ、再建、一括建替え等
- ※2：建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、敷地売却等
- ※3：建物取壊し

要除却関係

- ・ 要除却等認定 : 特定行政庁※4による認定
- ・ 要除却等認定を受けたマンションの容積率等の特例（高さ制限緩和） : 特定行政庁※4による許可
- ・ 要除却等認定を受けた場合の除却等の指導、助言等 : 区市の区域は当該区市の長

※4：特定行政庁（都内）

23区（延べ面積1万㎡超を除く）及び建築主事を置く市（八王子市、町田市、府中市、調布市、三鷹市、武蔵野市、日野市、立川市、国分寺市、西東京市、小平市）が特定行政庁、その他は東京都

参考資料（法改正の概要 ⑤）

○多数決による建物・敷地一括売却や建物の取壊し等 【区分所有法 第64条の6～第64条の8（新旧P23～26）】

▶ 建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

- 建替えと同等の**多数決**（※1）による
 - ① 建物・敷地の一括売却
 - ② 建物を取り壊した上での敷地売却
 - ③ 建物の取壊しを可能とする制度を創設（※2）

※1 原則4/5・一定の客観的事由がある場合3/4

※2 いずれも建替え決議と同様に賃貸借等の終了の規律を設ける

※ 区分所有建物が全部滅失した場合の敷地共有者等集会においても、**4/5以上の多数決による建物の再建・敷地売却を可能とする制度**を創設 【区分所有法 第75条、第76条（新旧P46～49）】

建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



① 建物敷地売却決議：マンションと敷地を一括して売却



② 建物取壊し敷地売却決議：マンションを取り壊した上で敷地を売却



③ 取壊し決議：マンションの取り壊し



○多数決による一棟リノベーション工事（建物の更新） 【区分所有法 第64条の5（新旧P22～23）】

▶ 既存躯体を維持しながら全ての専有部分を含む建物全体を更新して、実質的な建替えを実現する「一棟リノベーション工事」が技術的に可能になっているが、区分所有者全員の同意が必要であり、事実上困難

- 建替えと同等の**多数決**（上記※1）による**一棟リノベーション工事（建物の更新）**を可能とする制度を創設（上記※2）

更新（一棟リノベ）決議：躯体の補強と全専有部分の改良



参考資料（法改正の概要 ⑥）

● 国内管理人制度（区分所有法改正により創設）

- ▶ 区分所有者が国内に住所を有しないケースが増加
- ▶ 海外にいる区分所有者と連絡がつかないことがあると、建物の管理に支障

- 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、**国内管理人を選任することができる制度**を創設
 - ※ 規約で**国内管理人の選任を義務付けることも可能**
 - ※ 国内管理人は、国内に住所等を有する者である必要
 - ※ 区分所有者と国内管理人との関係は委任に関する規定に従う

国内管理人の権限

- ① 保存行為・利用改良行為
- ② 集会招集通知の受領・集会における議決権の行使
- ③ 管理費等の区分所有者の債務の弁済

国内管理人制度（イメージ）



国内管理人の権限

（区分所有法上の規定）

- ① 専有部分の保存行為
- ② 専有部分の性質を変えない範囲内の利用又は改良を目的とする行為
- ③ 総会の招集の通知の受領
- ④ 総会における議決権の行使 (※)
- ⑤ 管理費・修繕積立金等の債務の弁済

(※) 債務を負うにはあくまで組合員であり、国内管理人自身が債務を弁済する義務を負うものではないことに留意が必要。

参考資料（マンション実態調査の概要）

- ◇ 都内全ての分譲・賃貸マンションを対象として、棟数等の基礎データに加え、管理、耐震や防災対策、省エネ・再エネの導入状況等の実態を把握し、今後の施策立案に活用

調査対象	1 分譲	・2以上の区分所有者が存在し、居住用の専有部分のあるもの
	2 賃貸	・分譲以外の2以上の住戸があるもの (UR賃貸、公社賃貸、公営住宅除く)
調査項目	1 基礎データ（全数）	・都内の分譲・賃貸マンション（48万棟超）について、建物登記等により戸数、階数、建築年などを調査
	2 アンケート（抽出）	・分譲3万棟、賃貸3万棟にアンケートを配布 (回答数 分譲約3,200棟、賃貸約6,400棟) 管理、耐震、防災、省エネなどの状況を調査
	3 登記の詳細調査（居住・非居住）	・上記分譲のうち、大規模マンションや区分所有者の入れ替わりが10%を超えるものなど300棟について、所有者の居住・非居住を調査

● 調査期間

令和6年11月～令和8年3月

● 調査主体

東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課