

# 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。

## ■ 現状・これまでの主な取組

- ・ 総論 P 2
- ・ 管理 P 6
- ・ 長寿命化 P16
- ・ 再生 P18
- ・ 防災 P25

## ■ 現状を踏まえた問題意識 P29

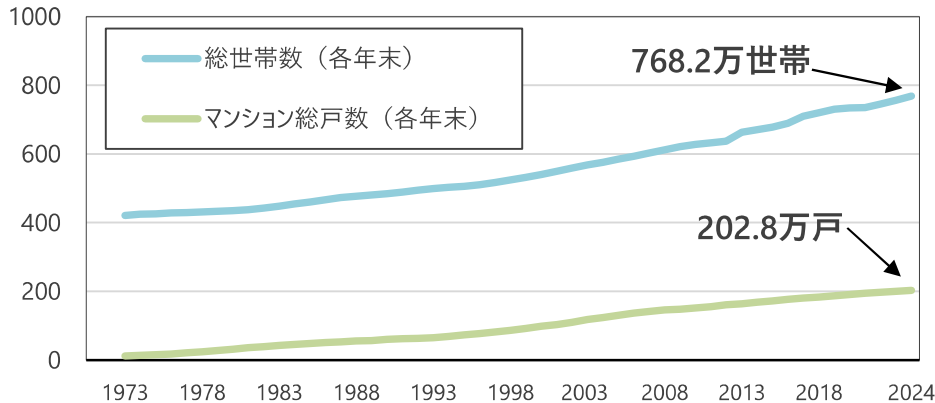
## ■ これまでのご意見の概要 P31

## ■ マンション施策に関する専門家等への意見聴取 P39

## ■ 参考資料（法改正の概要、マンション実態調査の概要） P46

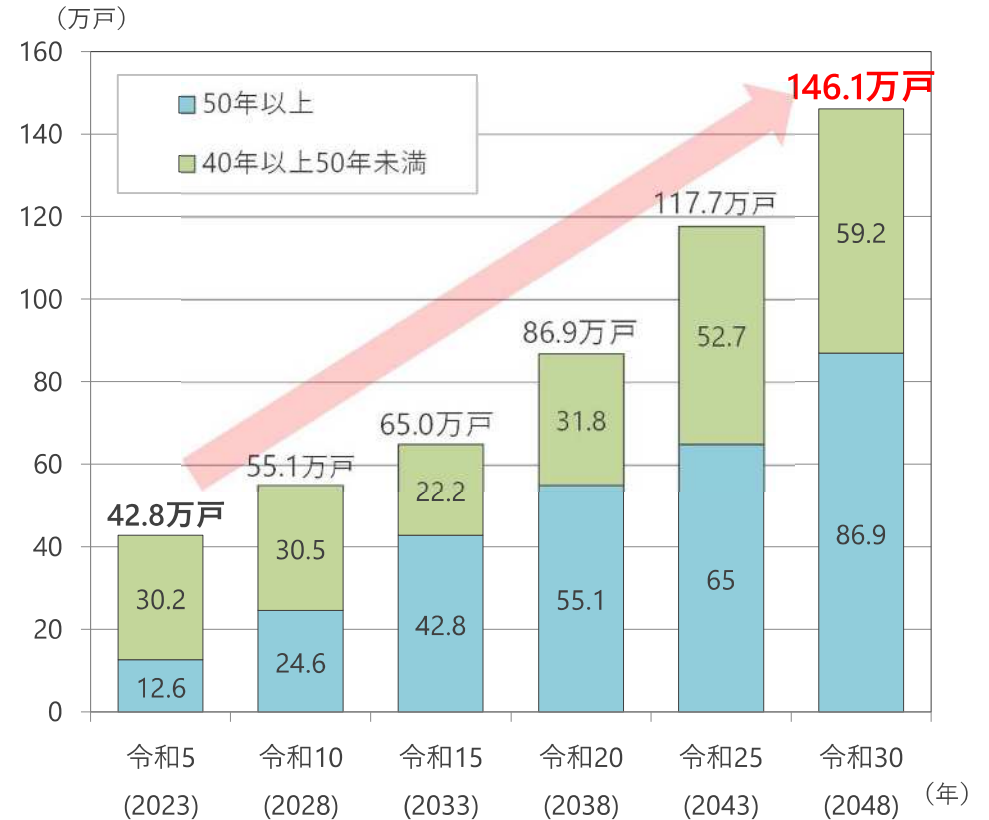
- ◇ 2024（令和6）年度末時点における都内の分譲マンションの総戸数は約203万戸あり、総世帯数の約4分の1に相当するなど、主要な居住形態として広く普及
- ◇ 高経年マンションほど、世帯主が65歳以上である割合が高く、「2つの老い」が進行している。
- ◇ 築40年以上経過したマンションの戸数は、2023（令和5）年42.8万戸に比べて、25年後の2048（令和30）年には約**3.4倍の146.1万戸**に達する見込み

【総世帯数・分譲マンション総戸数の推移】



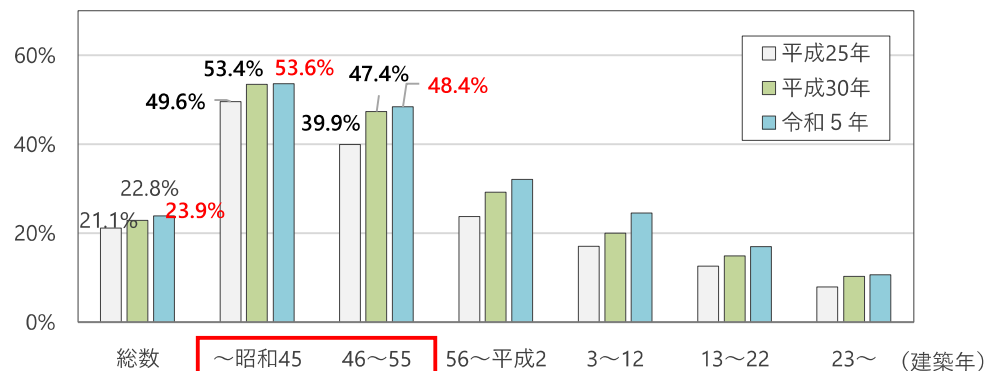
(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都、住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

【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

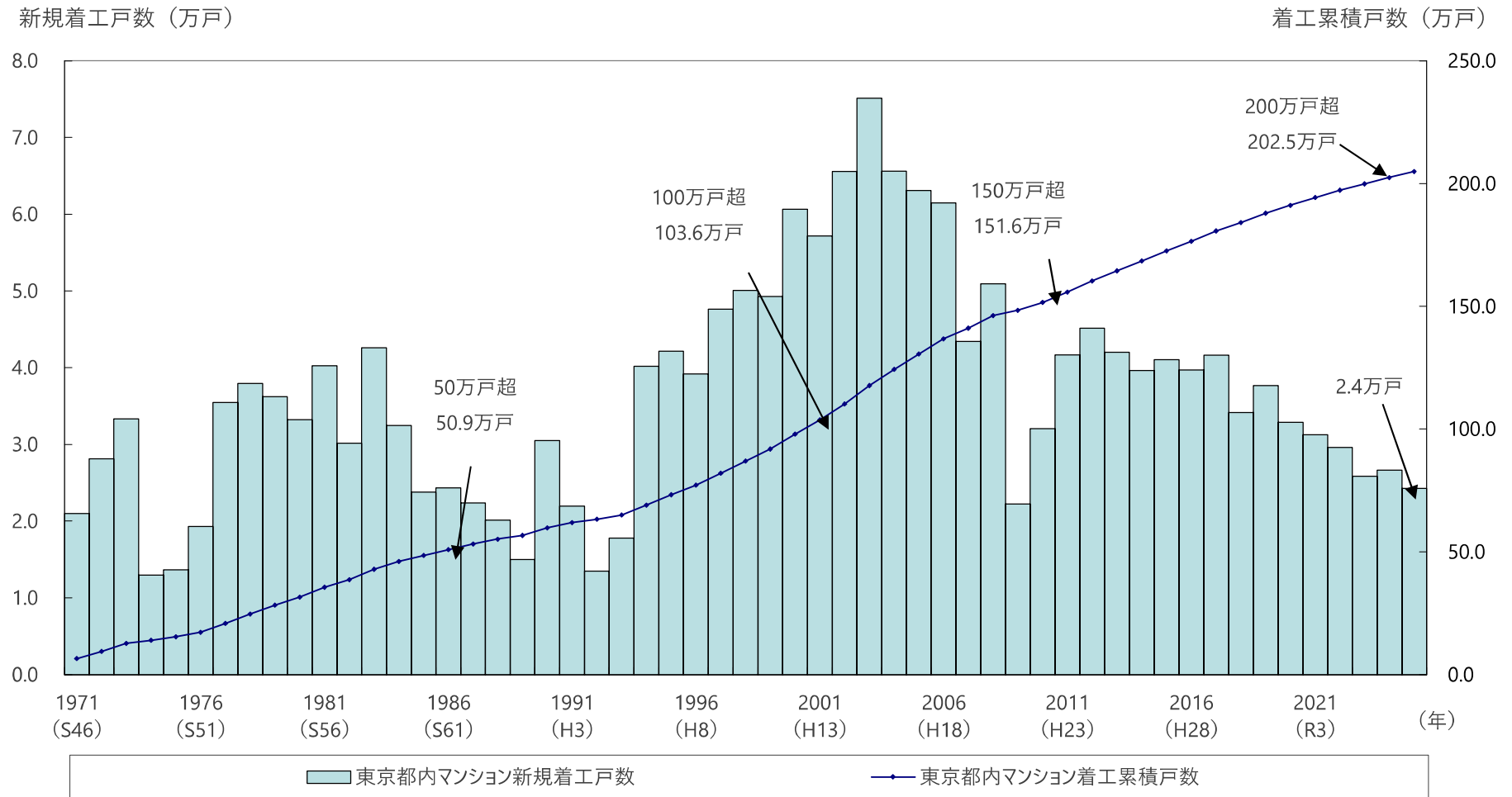
【家計を主に支える者の年齢が65歳以上の世帯の割合（建築年代別）】



(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。

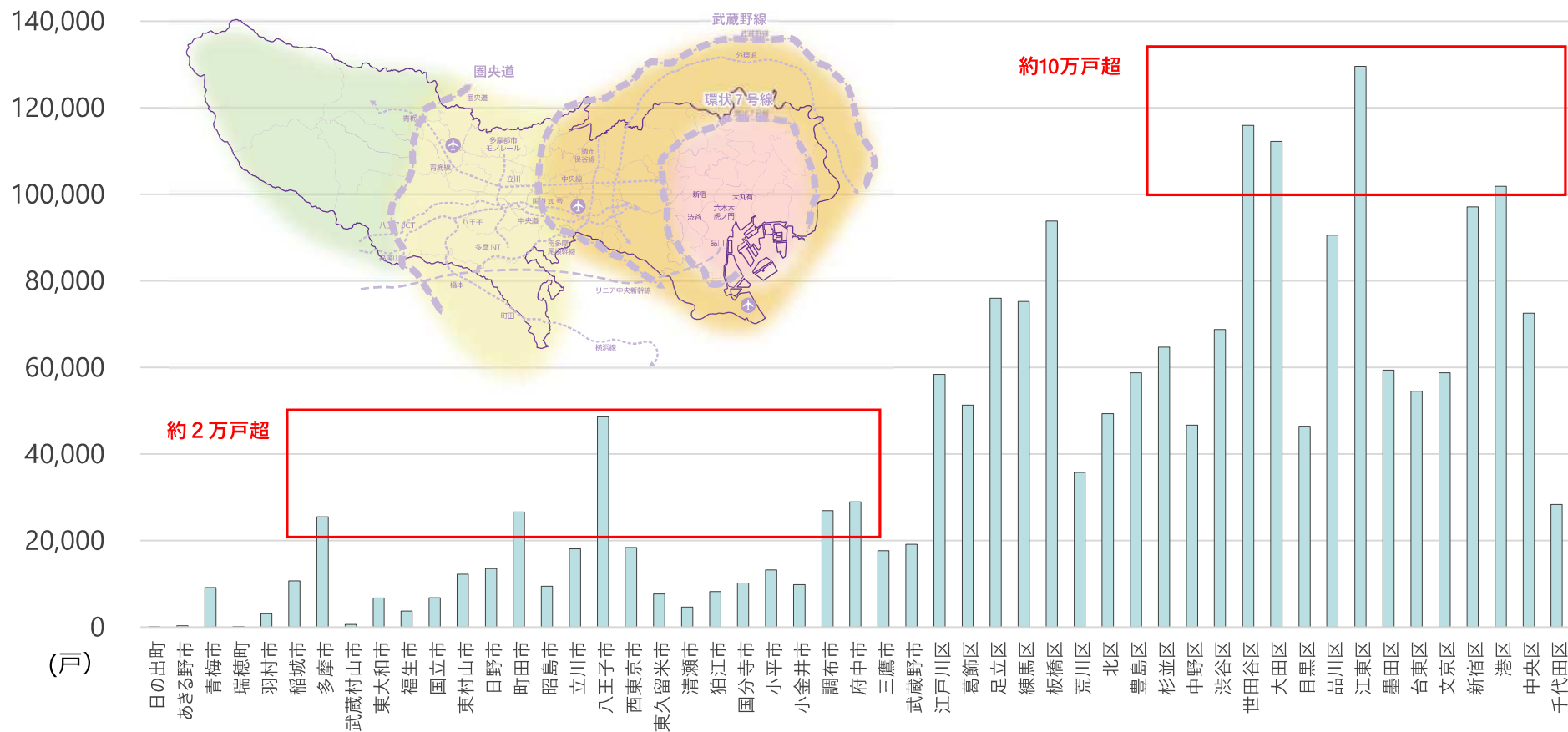


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省、住宅着工統計/東京都住宅政策本部 を基に作成

(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

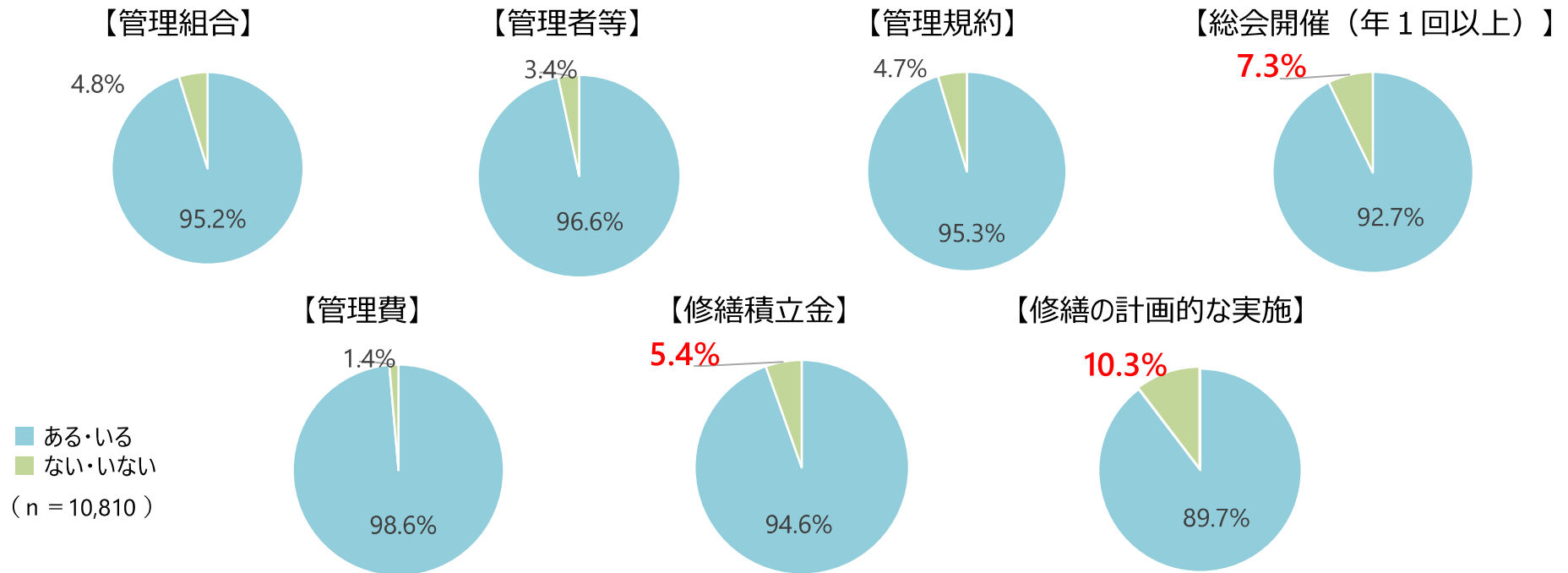
関連する政策指標	策定時 (2022年3月)	進捗状況	目標
● 30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合	68.1%※1 (2021年1月時点)	<b>73.7%※2</b> (2025年12月時点)	<b>80%</b> (2030年度末)
● 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	67.8% (2020年度末)	<b>96.5%</b> (2025年度末時点)	<b>100%</b> (2030年度末)
● マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合数	1 管理組合 (2020年度末)	<b>1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

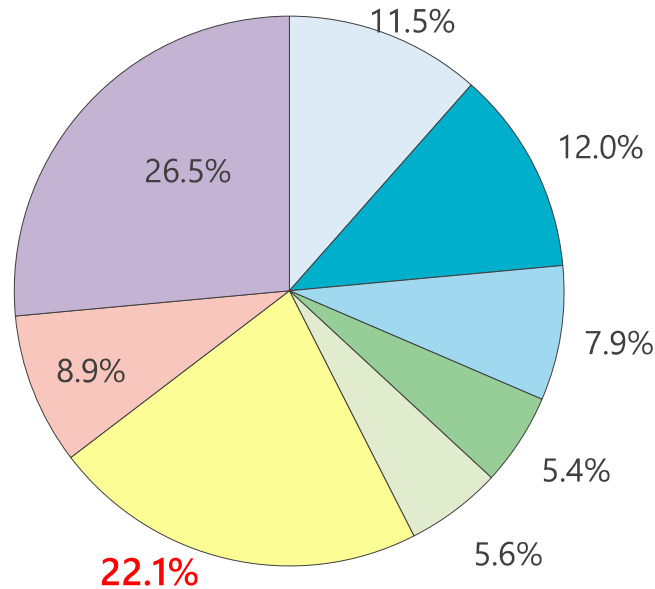


(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和8年3月末時点)

分譲マンションの賃貸化・空室率

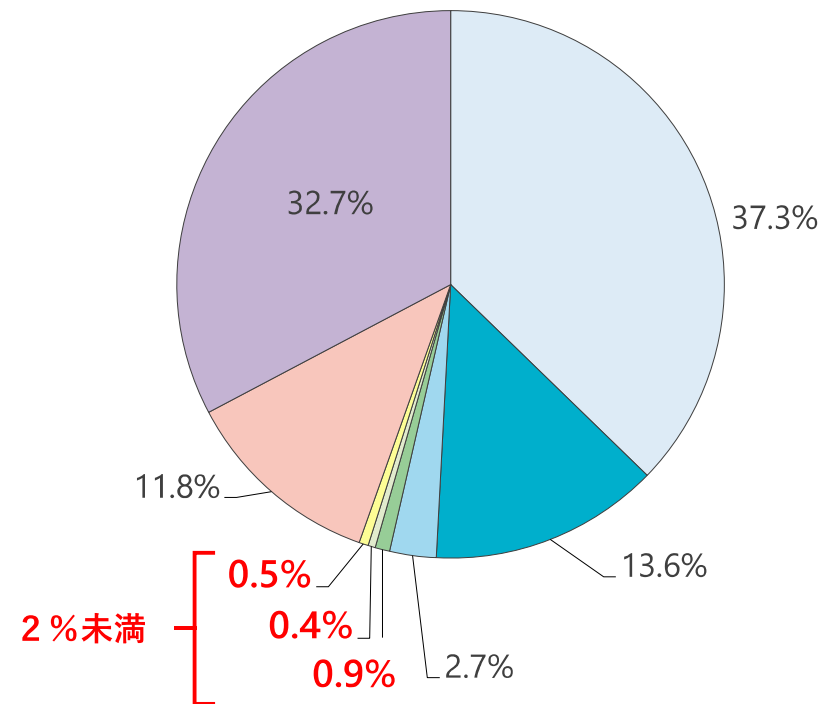
- ◇ 賃貸化率20%を超えると回答のあった管理組合は約20%
- ◇ 空室率10%を超えると回答のあった管理組合は2%未満

【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

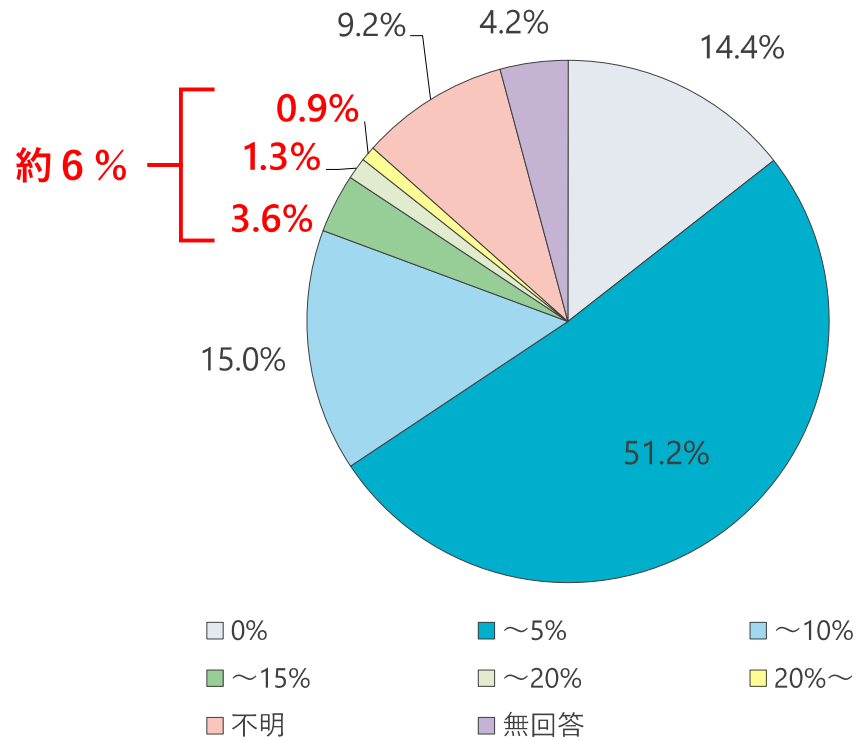
n = 3,296

マンション実態調査アンケート結果（分譲マンション）

区分所有者等の入れ替わり状況

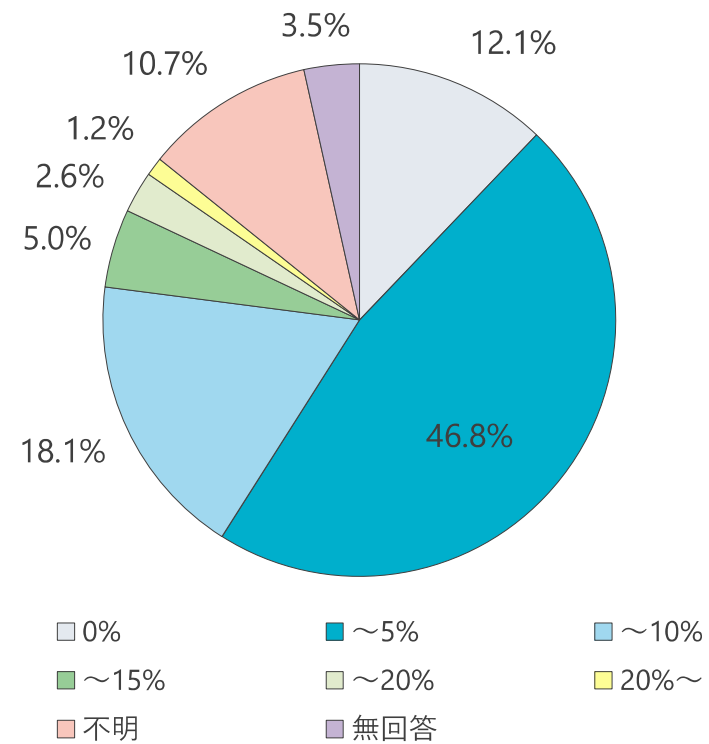
◇ 1年以内に区分所有者の入れ替わりが、10%を超えると回答のあった管理組合は約6%

【区分所有者の入れ替わり状況】



n = 2,522

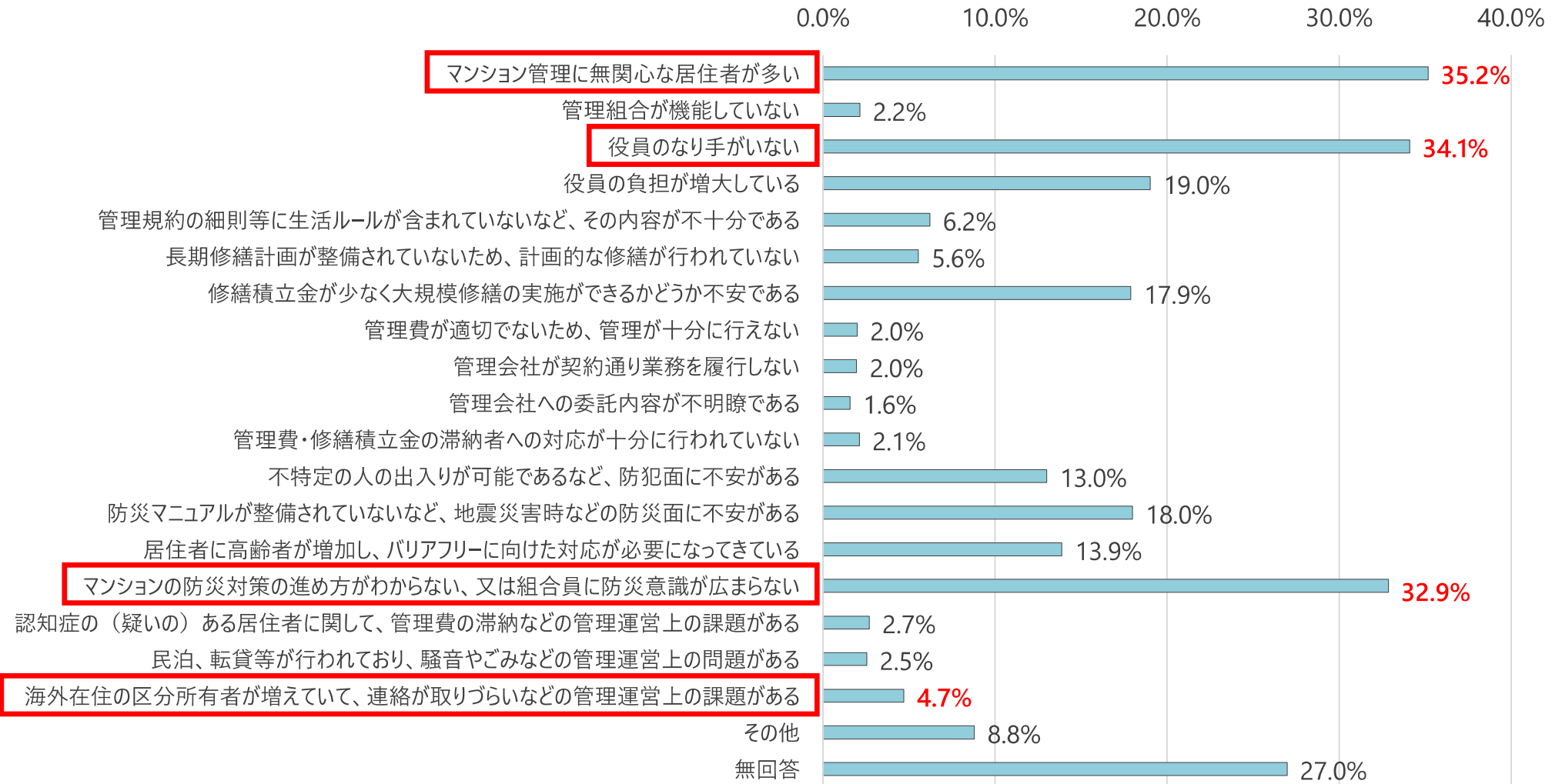
【居住者の入れ替わり状況】



n = 2,297

日常の管理運営の困りごと

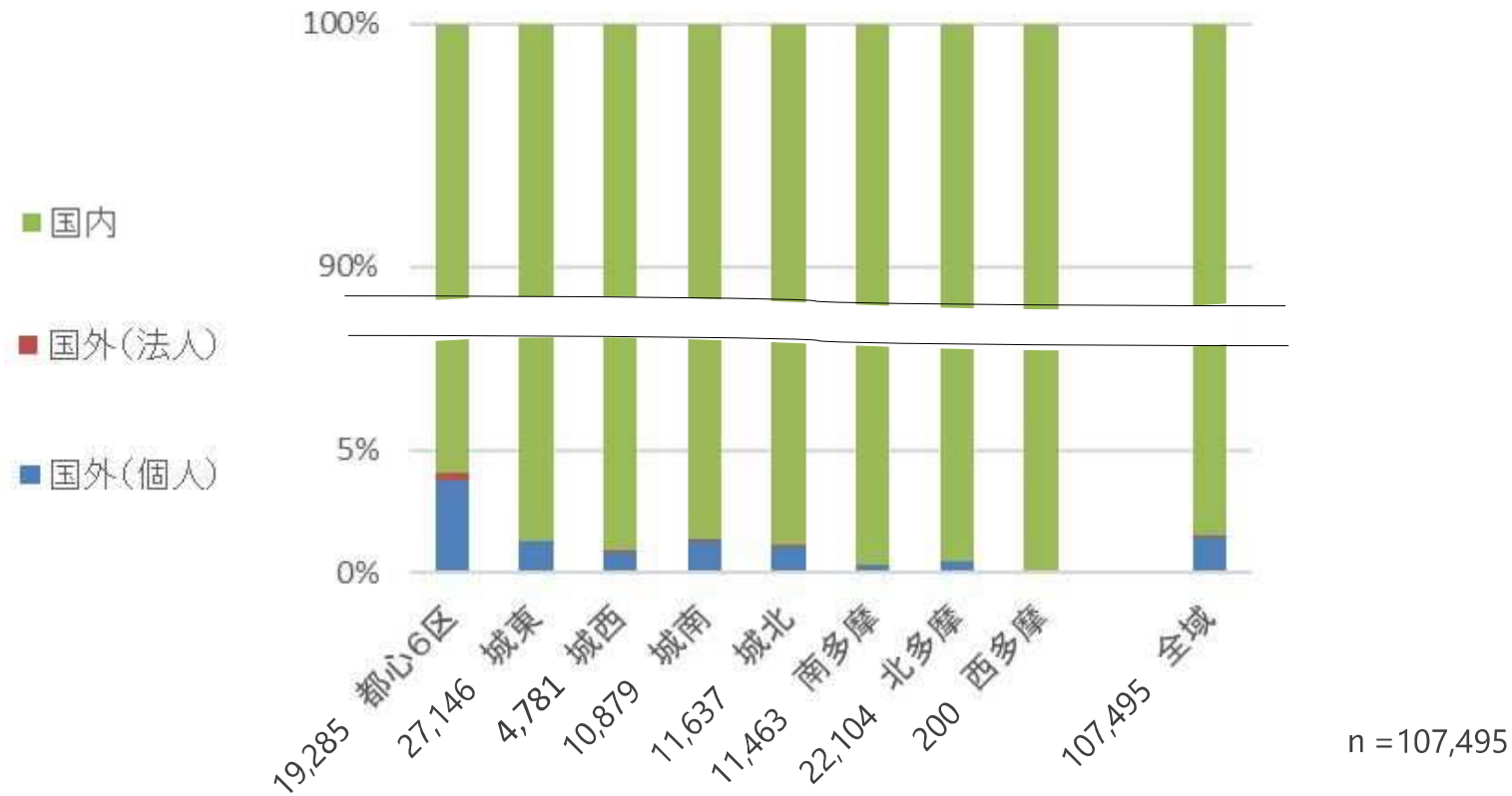
- ◇ マンション管理への無関心、役員のみ手不足、防災対策の進め方がわからない の回答が多い。
- ◇ 「海外在住の区分所有者が増えていて、連絡が取りづらいなどの管理運営上の課題がある」との回答も約 5 % 存在



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

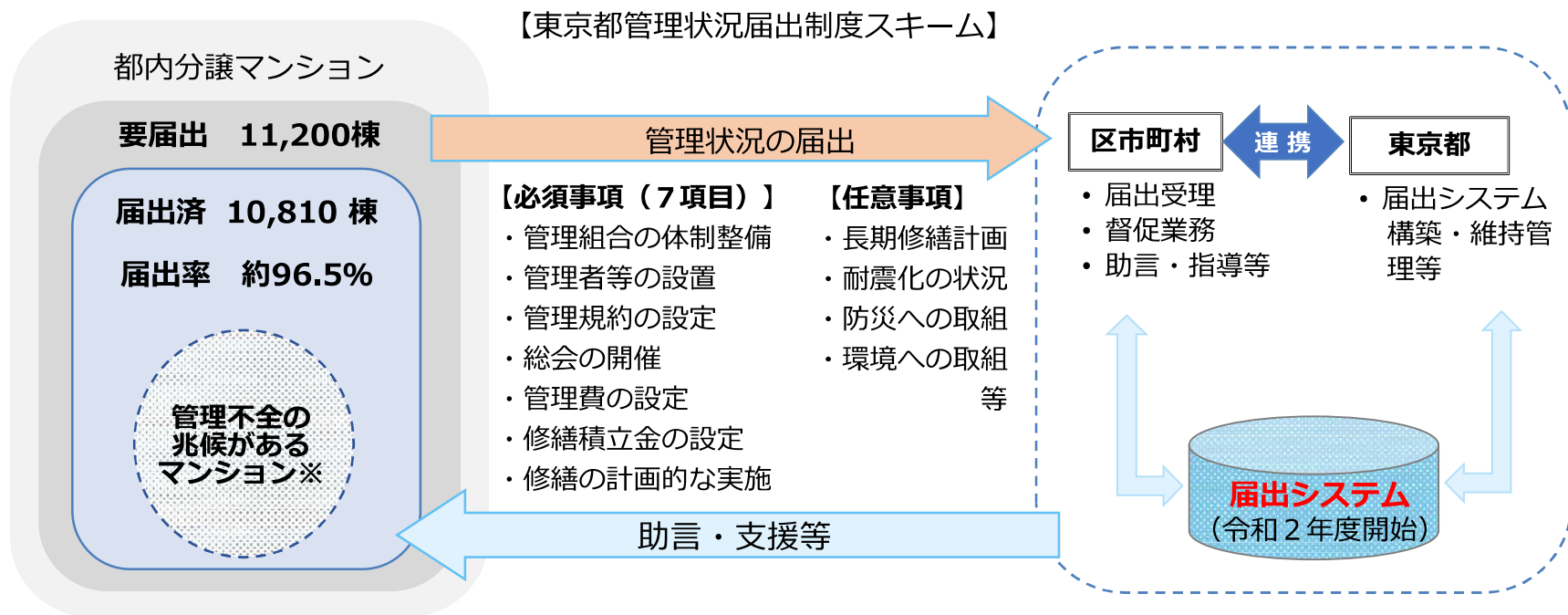
エリア別の区分所有者の属性（国内・外）



● 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



助言・支援等

※「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）

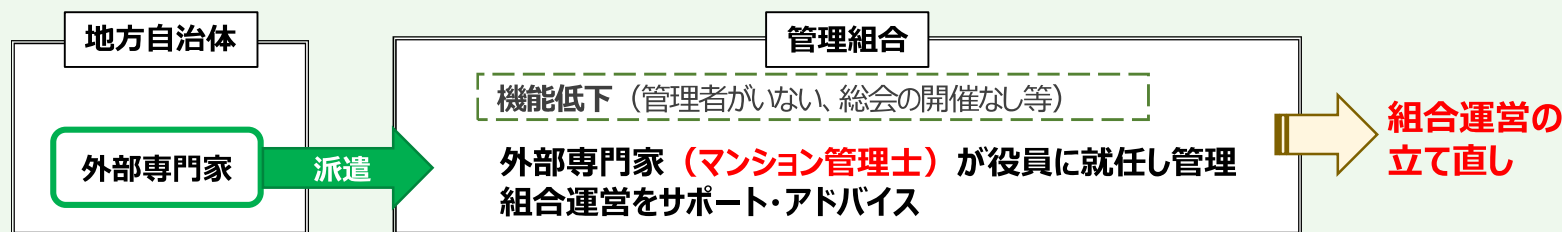
届出を行った管理組合に対し、管理の良好なマンションは1回、管理不全の兆候のあるマンションは5回まで、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターで実施しているマンション管理、建替え・改修アドバイザー制度を無料で利用可能



◆ 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

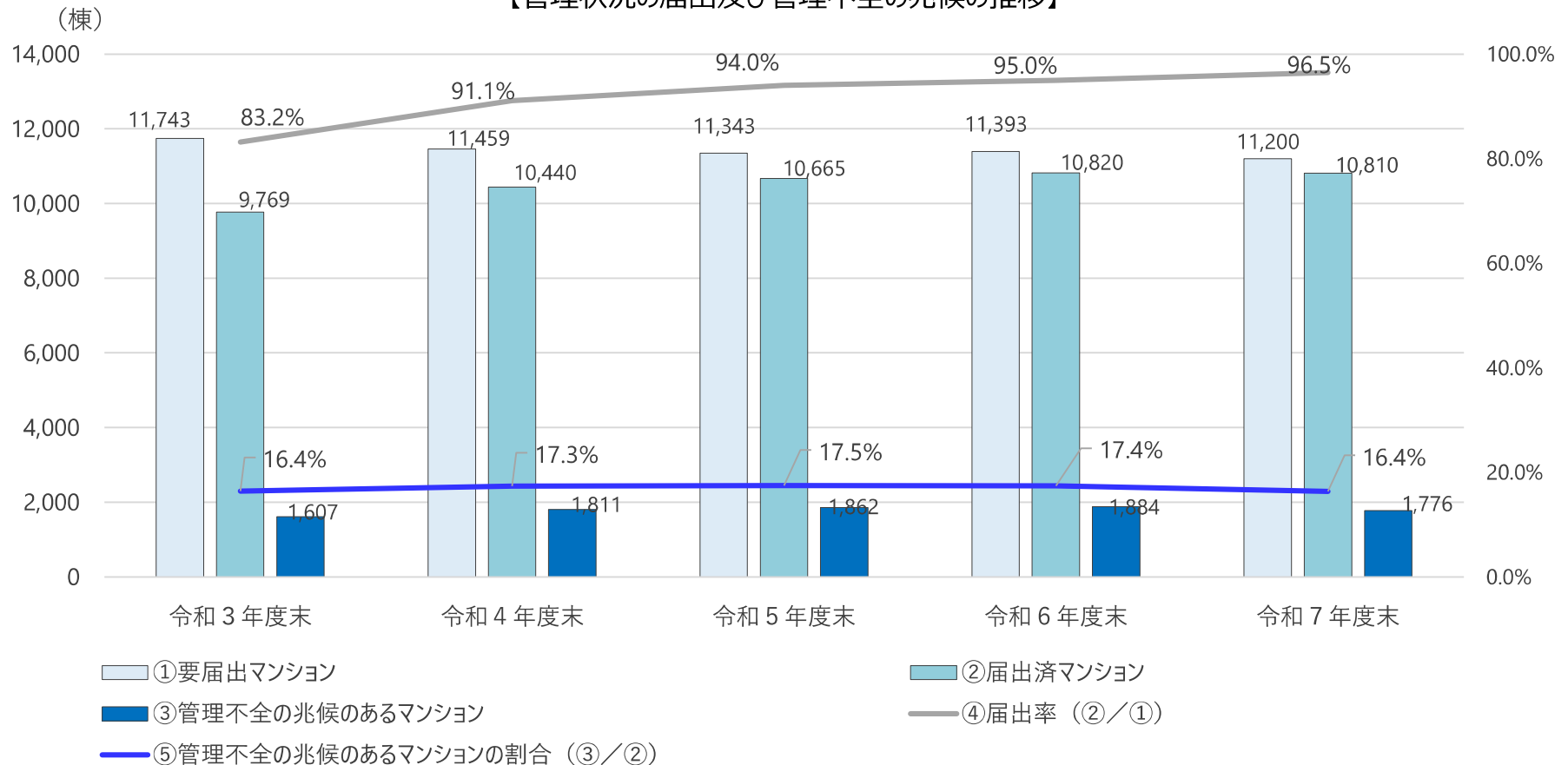


適切な管理

●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】



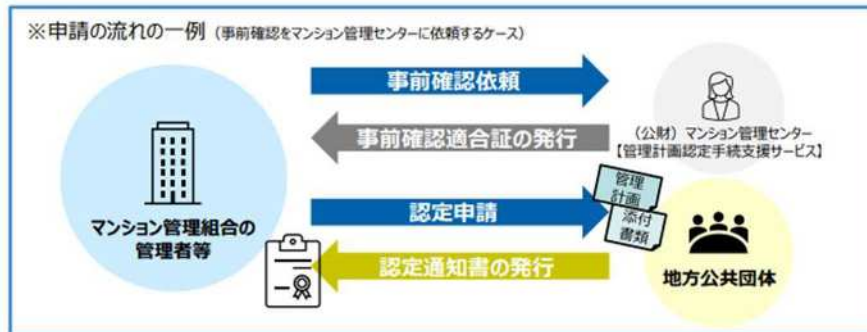
● 管理計画認定制度

・ 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）

R4	R5	R6	R7
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

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 管理組合の運営状況
  - ・ 総会を定期的開催していること 等
- (4) 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<sup>※1</sup>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。



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

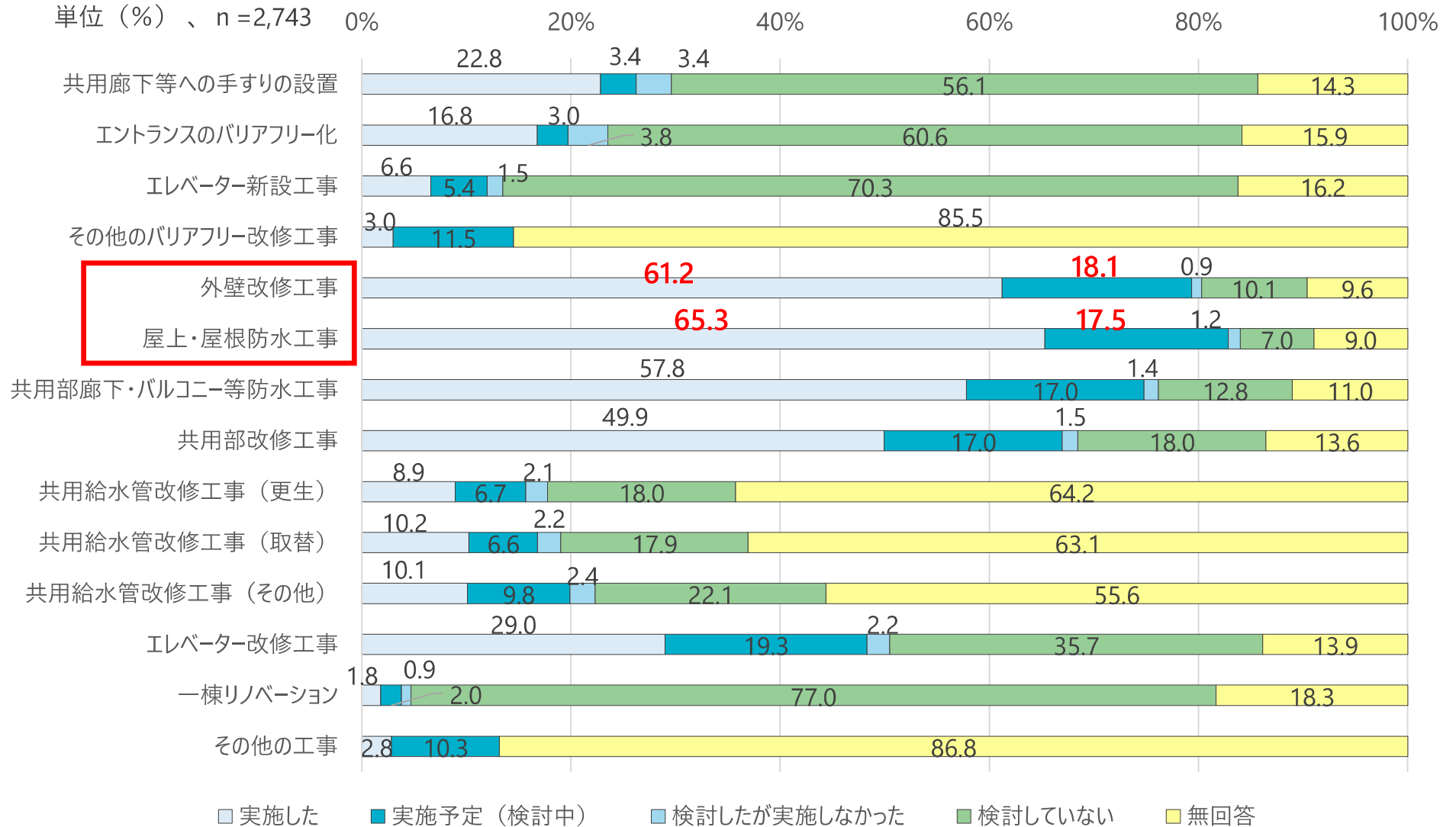


■（参考）マンション共用部分リフォーム融資の利用状況②



➡ 大規模修繕や性能向上工事による長寿命化の促進

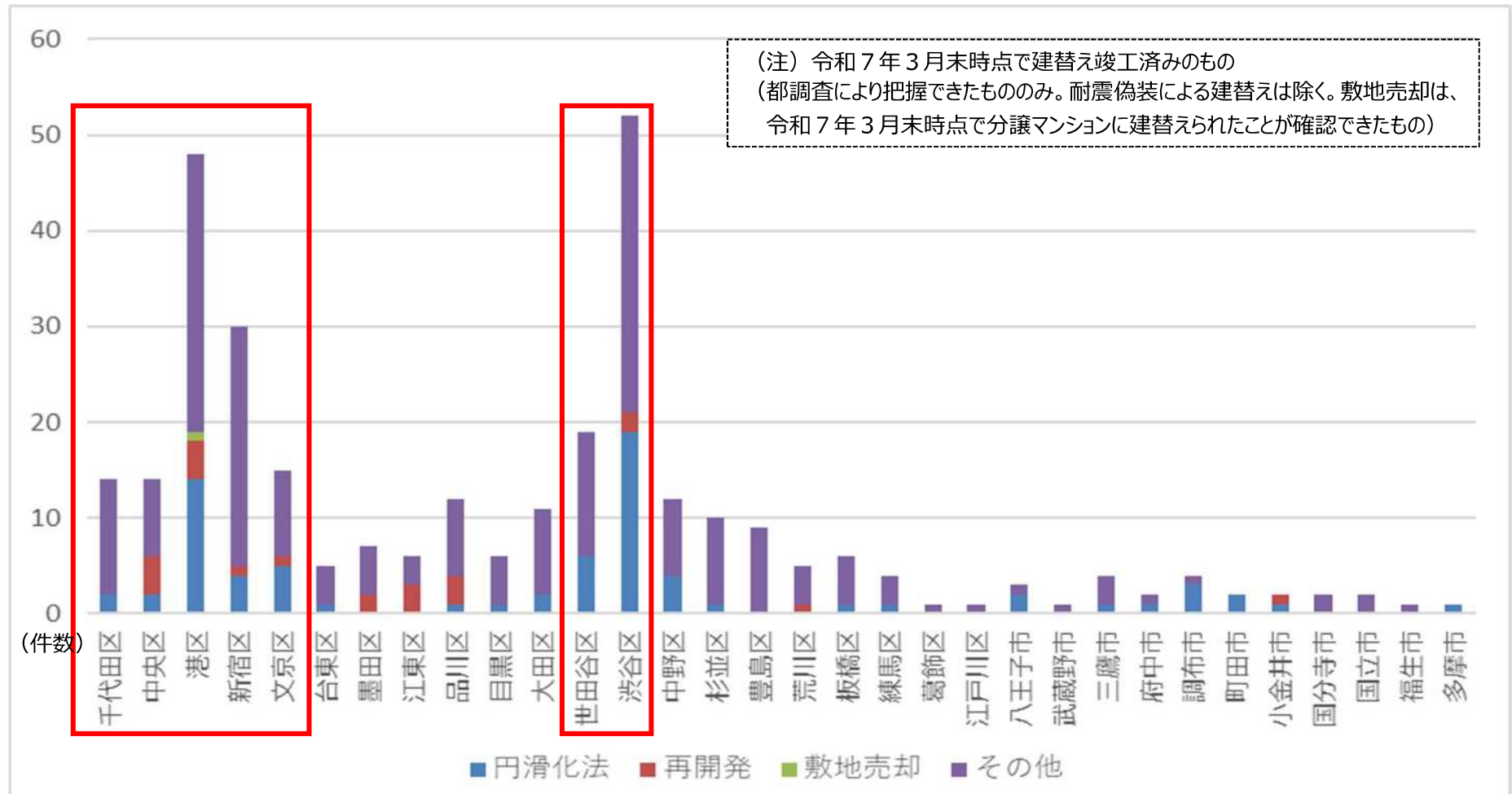
- 外壁改修工事は約8割、屋上・屋根防水工事は8割強が実施または実施予定である。
- 一方、EV新設、バリアフリー改修、リノベーションなど性能向上となる工事の実施は少ない。



## 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】

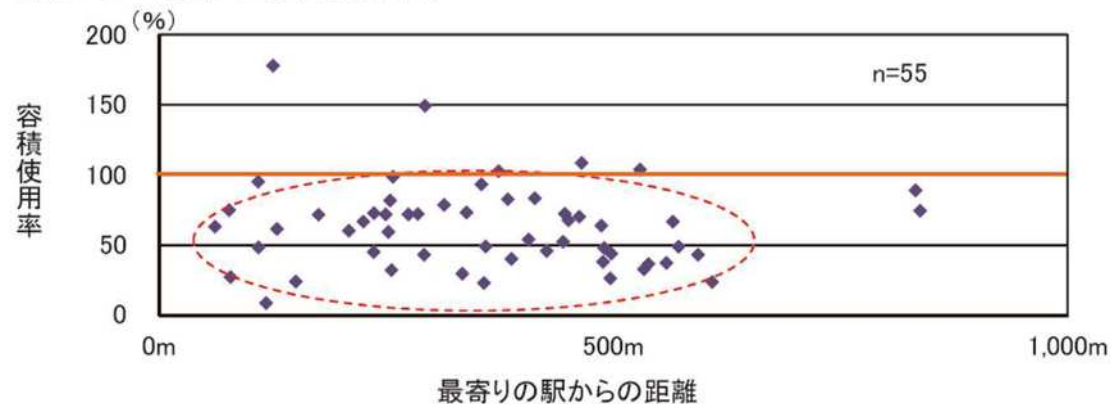


## 建替えが実現できたマンションの事例

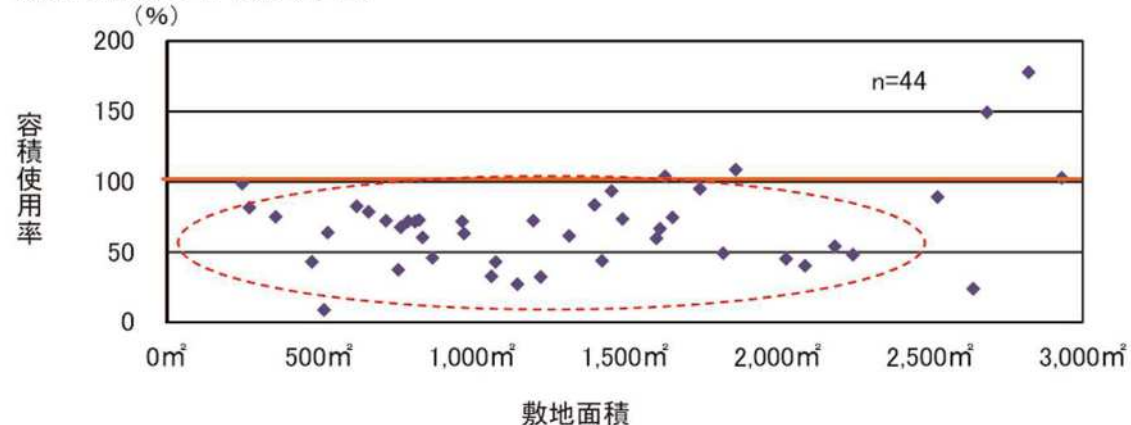
- ◇ 令和2年度の都の調査で、令和元年3月末までに建替えが実現できたマンションのうち、従前の数値が把握できる物件55件において、駅からの距離と容積使用率を調べた結果、駅から500m圏内で容積使用率が低いものが多かった。
- ◇ また、敷地面積が把握できる物件44件について調べたところ、敷地面積500～2,000㎡で容積使用率が低いものが多かった。

(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)

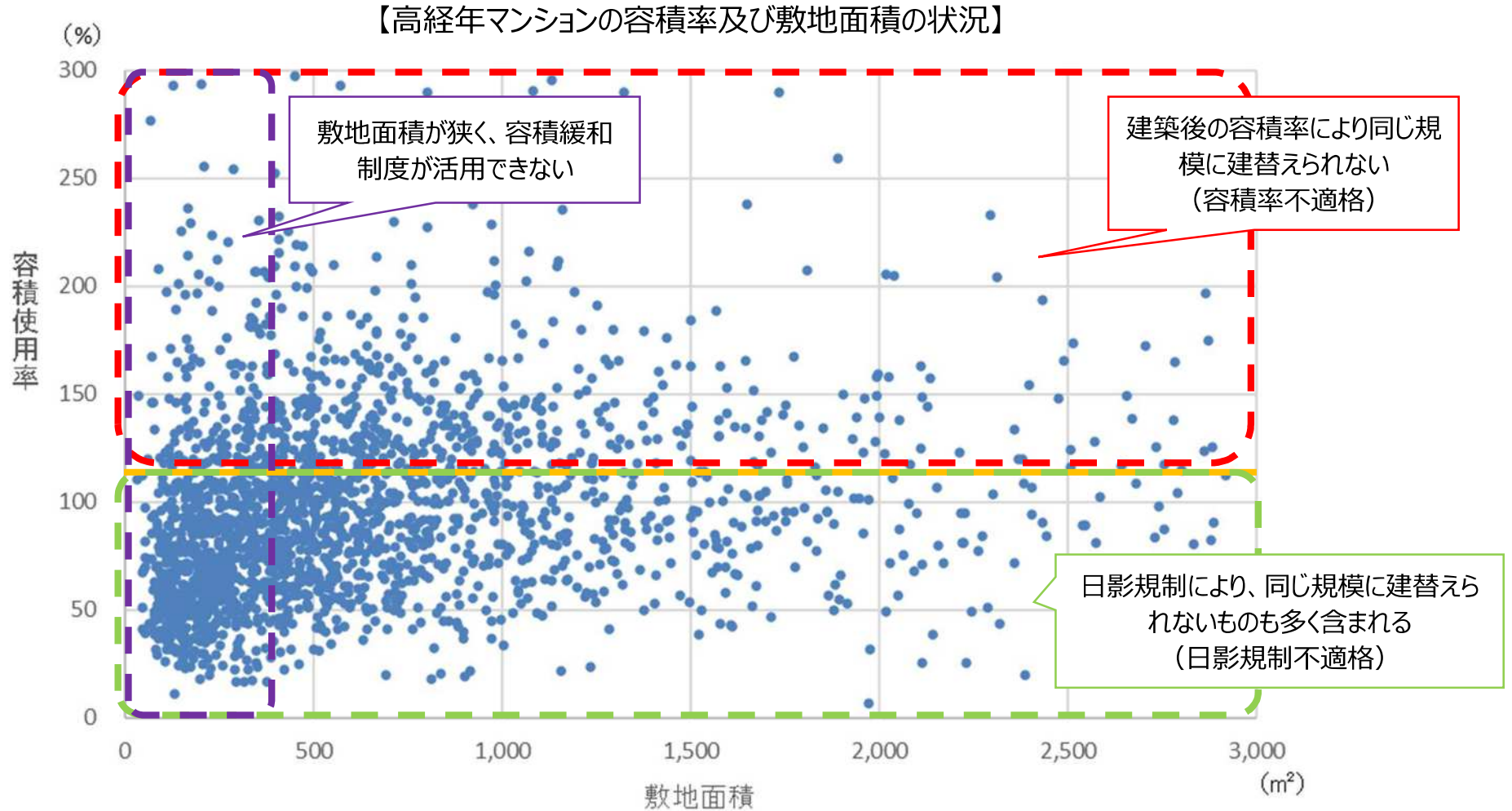


(敷地面積と容積使用率)



## 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

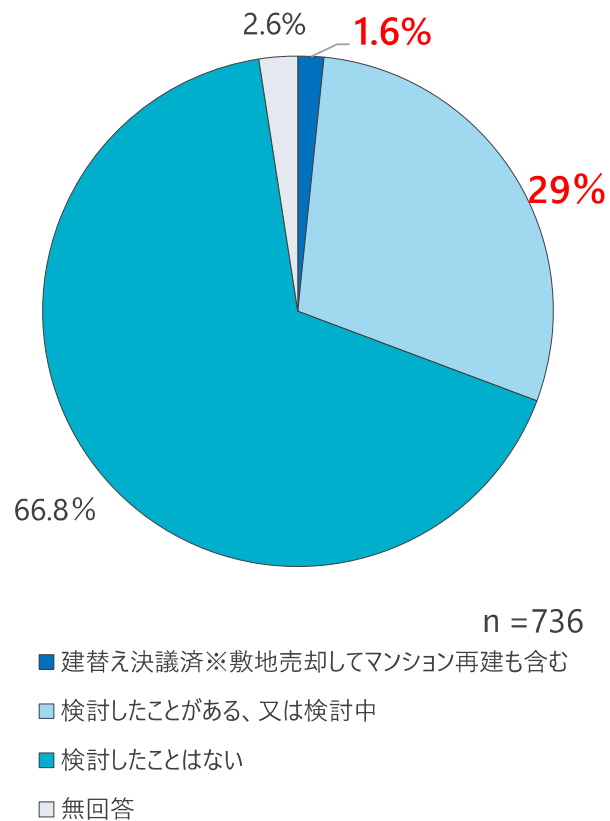
- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が小さくなっている傾向がみられ、建替後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。
- その結果もあり、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は近年増加傾向にある。



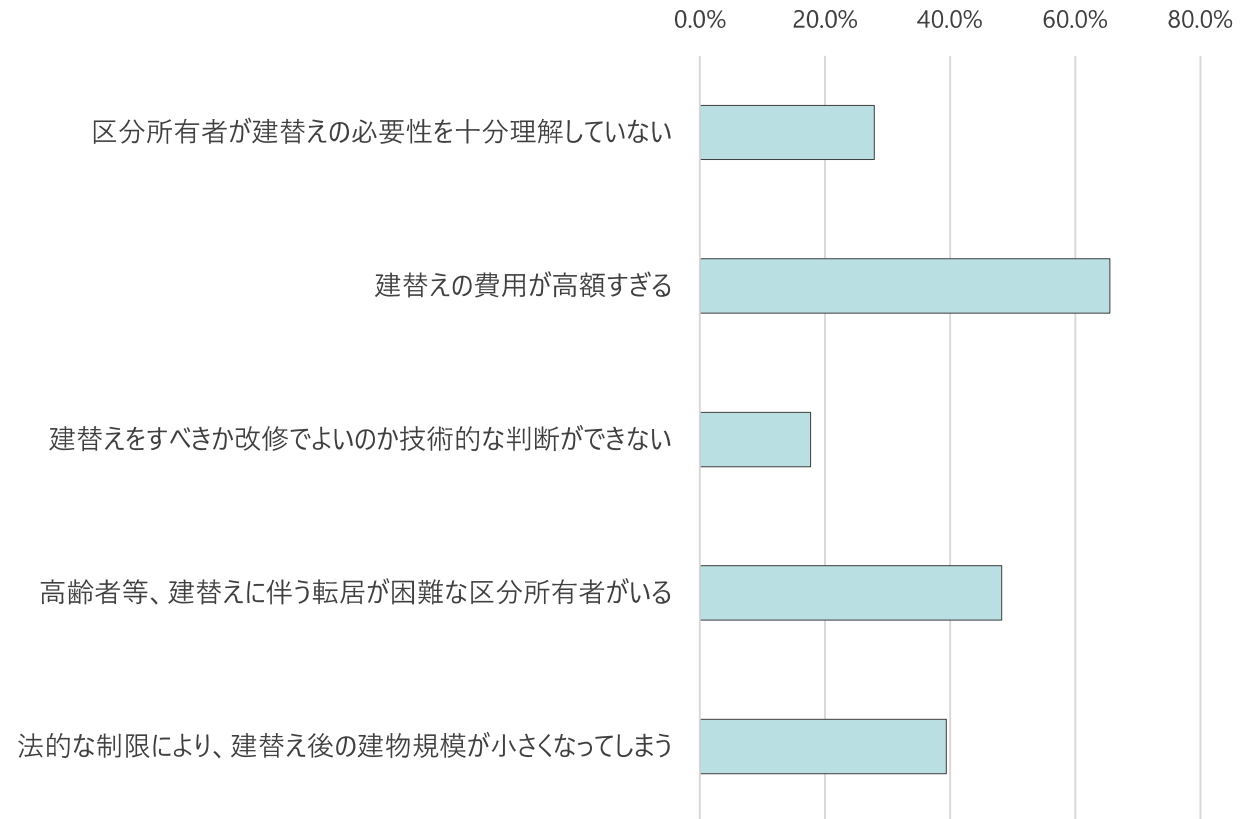
（資料）令和7年度改正マンション関係法に関する全国説明会説明資料／国土交通省

- ◇ 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

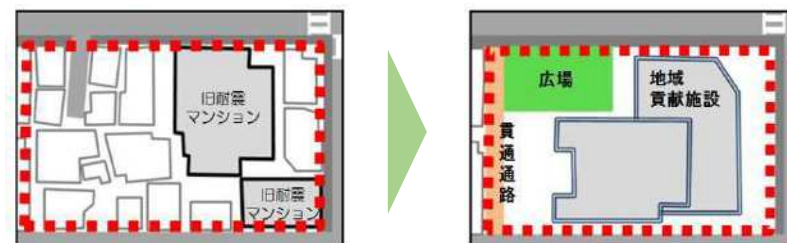
#### ・ 建替え等の検討・合意形成への支援

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"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

## ● 都内のマンション敷地売却の現状

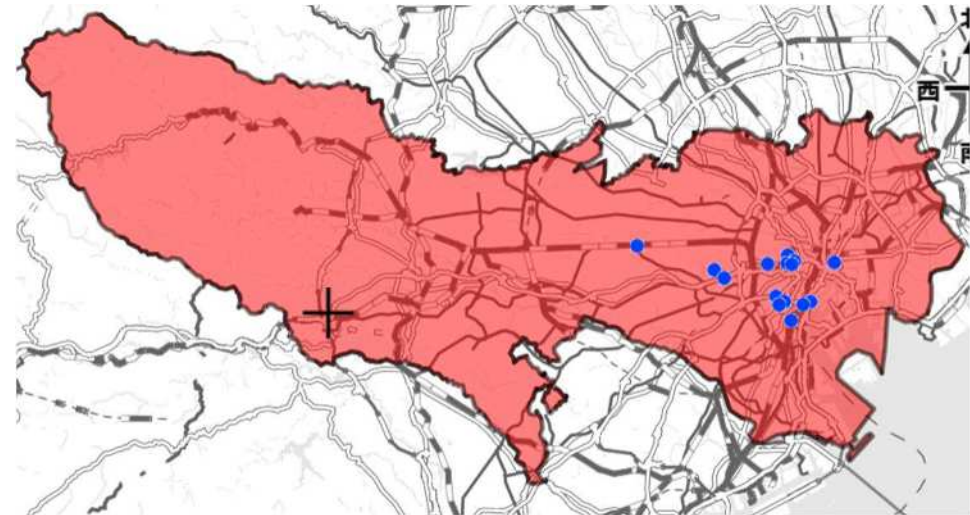
- ・ 都における敷地売却事業認可実績は、令和6年度末で15件である。
- ・ 敷地売却においても、実績は、都心に近いエリアに集中している。
- ・ 除却後の用途として、分譲マンションのほか、賃貸オフィスビル等別用途もみられる。

## 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

● 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）

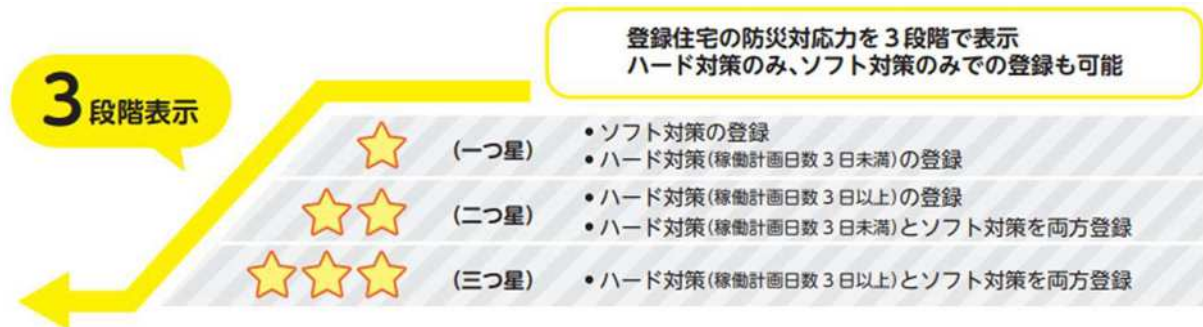
◆ 東京とどまるマンションの登録要件

- 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



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

(令和8年3月末時点)

登録表示ステッカー



→ 東京とどまるマンションの将来像

◆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

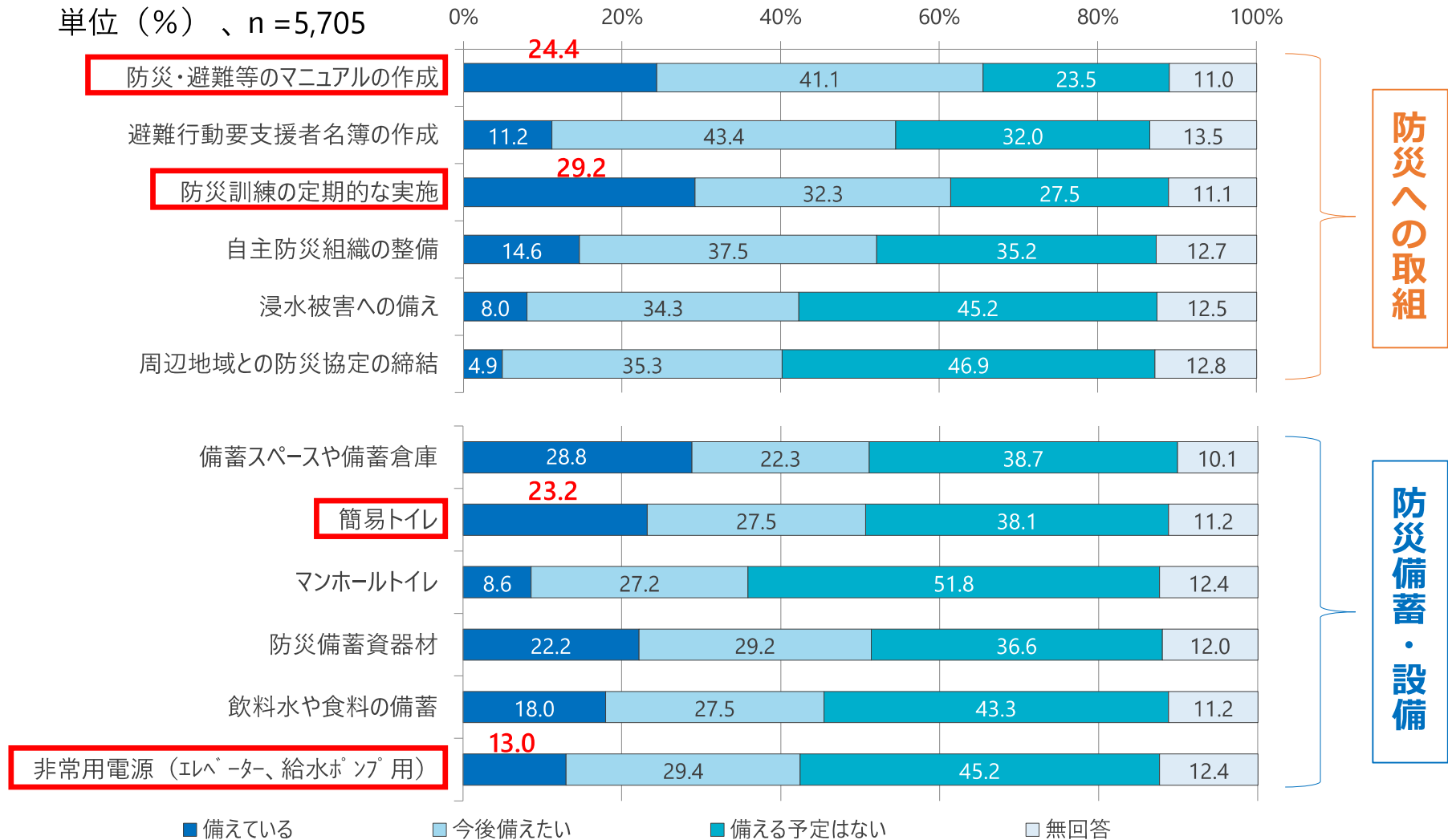
(⇒は、令和8年度の拡充内容)

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

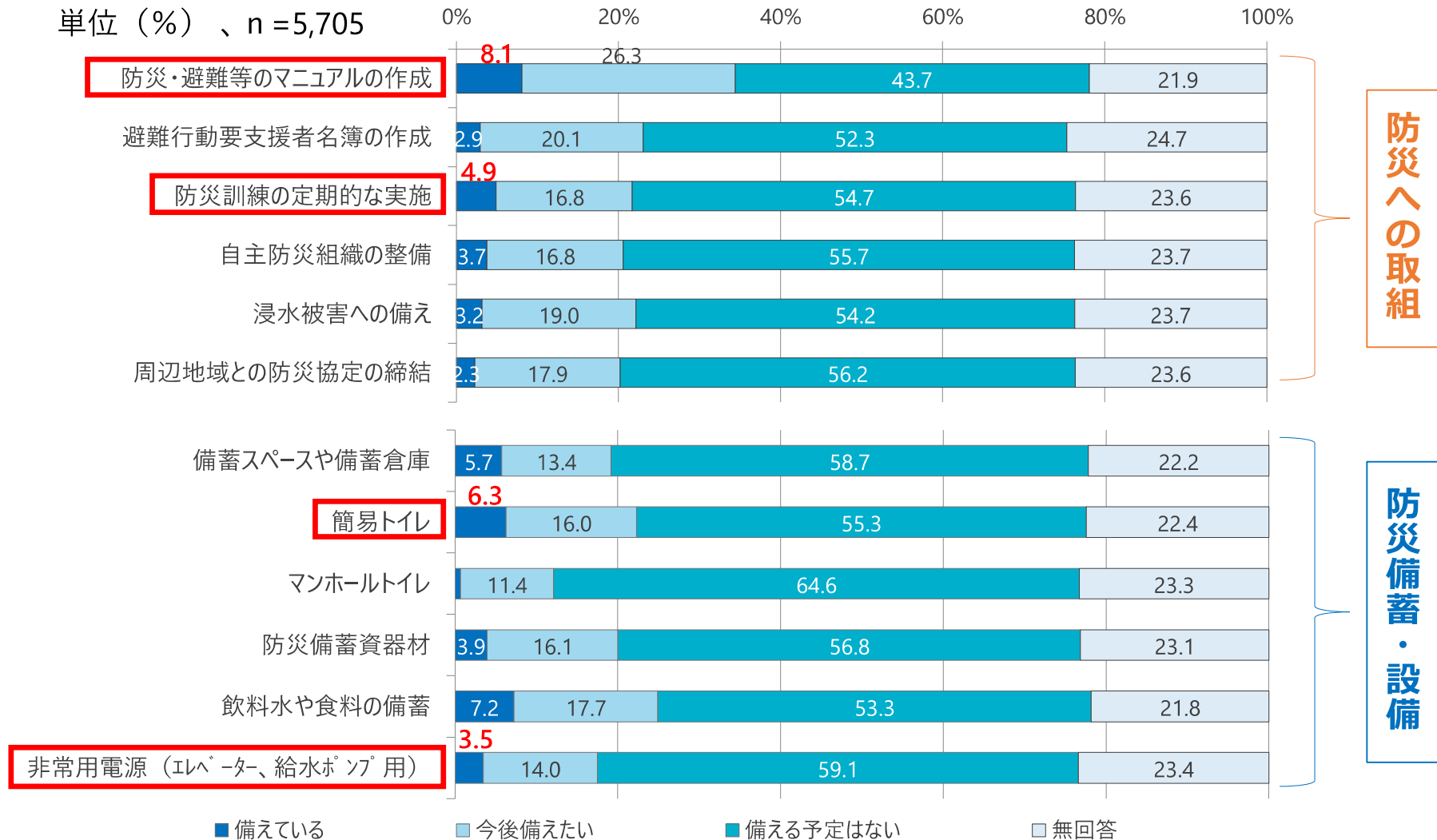
町会等と連携して合同訓練を実施すると補助UP (実績：R7年度17件)

➡ 東京とどまるマンションの将来像

- 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%



- 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 %



## 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。

## 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。

### 総論

- 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。
- 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。

### 実態把握

- 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。

### 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。
- 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。

### 修繕・改修工事対応等

- 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と。

### 専門家の活用

- 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。

### 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。
- 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。

### 外国人所有者への対応（続き）

- 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

- 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。
- 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。
- 都内には住宅数が多く、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と。
- 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と。

### 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。
- 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。
- 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。

## これまでのご意見の概要 【 マンション 】

- 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。

### 総論

- 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〉
- 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〉
- 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）

- 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。

### 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。
- 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

- 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。〈p4,31〉

## マンション施策に関する専門家等への意見聴取

- 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、裁判所の手続きが必要。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）も大きいいため、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いる一方、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る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、その選択肢を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。

# 参考資料（法改正の概要 ①）

## 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】

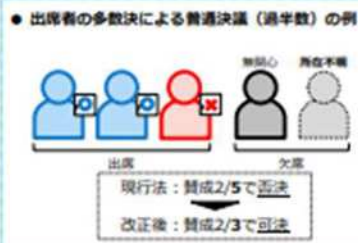
※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

##### 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）を兼ね工事等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



##### 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

#### 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. 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

【施行日：令和7年11月28日】

##### 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

## 参考資料（法改正の概要 ②）

### 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）、**専門家のあつせん、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

## 参考資料（法改正の概要 ④）

### 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）】

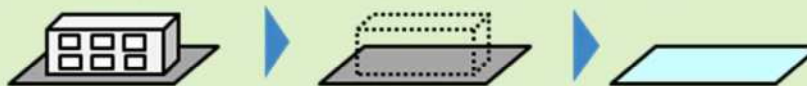
建替え決議：マンションを取り壊し、新たなマンションを建築



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

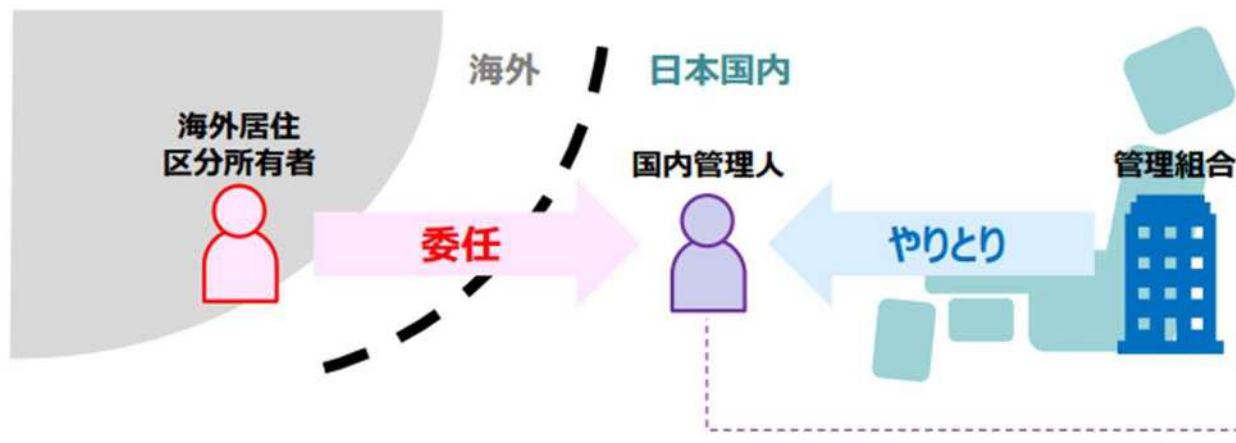
- 区分所有者が、国内に住所等を有しない場合又は有しないこととなる場合に、その専有部分及び共用部分の管理に関する事務を行わせるため、**国内管理人を選任することができる制度**を創設

- ※ 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