

マンション再生の促進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・・・・・・・・・・ 3

施策の基本的な考え方

- マンションにおける居住環境を良好な状態に維持又は改善していくためには、計画的な維持管理を行うとともに、経年による劣化等の進行や現在求められる性能や機能を満たしていないなど、通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難な場合は、改修や建替え等により、その再生に取り組む必要がある。
- 私有財産であるマンションの再生は、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。その実施に当たっては、区分所有者間の合意形成を図る必要があり、その要となる管理組合が健全に機能していることが重要である。
- また、マンションの再生には、改修、建替え、建物敷地の一括売却など様々な手法があり、区分所有者や管理組合が、マンションの状況に応じた最適な再生手法を選択できるようにすることが必要である。
- 一方、マンションは、個人の私的生活の場にとどまらず、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、そのありようは、都市の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しており、マンションの再生を促進することは、公共性・公益性の観点からも重要である。
- 特に、耐震性の不足や保安上危険な状況等にあるマンションについては、その状態を放置することが、周辺の市街地環境にも悪影響を及ぼすことから、行政としても積極的に改善を求めていく必要がある。



《行政の役割と留意すべき視点》

- ・ 行政は、前頁の基本的考え方及びマンション再生を取り巻く状況※を踏まえ、以下の視点に留意して施策を推進する。

※ 老朽マンションの急増、高齢化や賃貸化の進行、既存不適格や郊外団地の問題、マンション建替法の改正、人口減少社会への移行等（第4回マンション部会資料等を参照）

（管理組合の活性化）

- ・ マンション再生を進めるうえで管理組合の役割が極めて重要であることから、各マンションの基本情報や管理組合の活動状況の把握に努めるとともに、活動が停滞している管理組合等に対しては、必要な支援等を実施し、管理組合の活性化を図っていく。

（適切な再生手法選択の支援・促進）

- ・ 管理組合等がマンションの状況に応じて最適な再生手法を選択できるよう、専門家や関係団体等と連携して、普及啓発や相談支援体制の充実を図るとともに、更なる法整備に向け取り組んでいく。また、いずれの再生手法を選択しても、円滑な再生が図られるよう、各種支援制度の充実等を図っていく。

（まちづくりとの連携）

- ・ 既存不適格状態のマンションや郊外の大規模団地など、敷地条件や建築規制等により建替えが困難なマンションについては、都市計画制度等を活用し、敷地の統合や再編、複合用途化の誘導など、地域の活性化等にも貢献するよう、まちづくりと一体となってマンションの再生を図っていく。

（メリハリのある施策展開）

- ・ 限られた財源や人材を効率的、効果的に活用するためにも、都市づくり（既成市街地の更新や集約型地域構造への再編、緊急輸送道路沿道の耐震化等）の観点から、マンションの立地や耐震性・老朽化の度合い等に応じて対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて施策を展開していく。

都と区市町村との役割分担と連携

- マンション再生の促進は、地域のまちづくりや住民生活に密着した課題
- マンション再生は、都市全体の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連する課題
- マンション再生に係る各種法令やガイドライン、マニュアル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、管理組合への支援・指導、まちづくりへの取組等については、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。