

(仮称) 東京都マンション施策推進計画

～安全で良質なマンションストックの形成を目指して～

素案（案）

平成 28 年 月

(目 次)

第1章	計画策定に当たって	1
1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の性格と位置付け	1
3	計画の期間等	3
第2章	東京が目指すマンション居住の将来像	4
1	マンションを取り巻く状況	4
2	マンション居住の将来像	17
第3章	施策展開に当たっての基本方針	22
1	施策の基本的考え方	22
2	施策全体に共通する視点	22
3	各主体の基本的役割	24
	(1) 都と区市町村との役割分担と連携	24
	(2) 関係者の果たすべき役割	24
第4章	マンション施策の目標と具体的な施策展開	27
1	マンションの適正な管理の促進	28
	目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進	28
	目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善	33
	目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成	38
	【目標1～3 主要施策の3か年の年次計画】	43
	【目標1～3に関連する政策指標】	44
2	老朽マンション等の再生の促進	45
	目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる 環境の整備	45
	目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進	50
	目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生	55
	【目標4～6 主要施策の3か年の年次計画】	61
	【目標4～6に関連する政策指標】	62
第5章	計画の推進に向けて	63
1	新たな条例の検討	63
2	推進体制の整備	63
3	国等への働きかけ	64
4	今後の検討課題と対応	66
5	計画の検証と見直し	69
	参考資料	71

本計画において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号のマンション
(いわゆる分譲マンション)

高経年マンション

建築後相当の年数を経たマンション

老朽マンション

建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の
陳腐化が進行したマンション

管理不全の兆候

管理に関するルールが整備されていない、又は、整備されていても重要なル
ールが守られていないなど、管理組合が機能しておらず、将来的に管理不全に
陥るおそれのある状態

管理不全

維持・管理や修繕が適切に行われず、居住環境はもとより、周辺にも悪影響
を与えている状態

第1章 計画策定に当たって

1 計画策定の背景と目的

貴重な都市空間を合理的に分ち合うことが強く求められる東京において、マンションという区分所有による集合住宅形態は、広く普及しており、都民にとって不可欠な生活基盤となっていると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。

その一方で、経年とともに、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が確実に進行している。

今後、人口・世帯数が減少局面を迎え、社会全体の高齢化も一層進むと見込まれる中、マンションにおいても、空き住戸の増加や管理組合の機能低下等によって管理不全に陥り、スラム化を招く可能性が指摘されている。一たびマンションがスラム化すれば、周辺環境にも悪影響を及ぼし、深刻な社会問題へと発展するおそれがある。

こうした事態を引き起こすことなく、「東京で生まれ、生活し、老後を過ごせて良かった」と誰もが実感できる都市にしていくためにも、長期的な視点に立って、マンションの適正な維持管理の促進や円滑な再生を図る施策を推進し、将来にわたって都民の豊かな住生活を支える安全で良質なマンションストックを形成していくことが必要である。

平成 27(2015)年 9 月の東京都住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」を踏まえ、国や区市町村、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図りながら、総合的・計画的に施策を推進するため、本計画を策定する。

2 計画の性格と位置付け

本計画は、都が、長期的かつ広域的な視点に立って、マンション施策を推進するための基本となる計画であるとともに、区市町村が地域の実情に応じたマンション施策を立案・実施する際の指針となるものである。

本計画は、「東京都長期ビジョン¹」及び「東京都住宅マスタープラン²」を上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画として位置付ける。

また、本計画の策定と同時期に改定を予定している「東京都耐震改修促進計画³」、「防災都市づくり推進計画⁴」など、関連する他の計画との整合・連携を図るものとする。

さらに、都は、2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋を示す「都市づくりのグランドデザイン(仮称)⁵」を平成 29(2017)年度までに策定する予定であり、現在、調査検討を進めている。2040 年代には、旧耐震基準で建てられたマンションが建築後 60 年以上となるなど、物理的な耐用年数を迎え、建替え等の必要に迫られるマンションが増加していく。こうした状況を見据えると、今後のマンション施策の在り方が、2040 年代の都市像にも少なからず影響を及ぼすものと考えられる。このため、本計画は、「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」への反映も意識して策定する。

¹ **東京都長期ビジョン**：平成 26(2014)年 12 月策定。『『世界一の都市・東京』の実現』という、東京が目指す将来像を達成するための基本目標や政策目標、その達成に向けた具体的な政策展開、更には 3 か年の実施計画などを明らかにしたもの。本ビジョンでは、2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会開催時とおおむね 10 年後の東京の姿を示している。

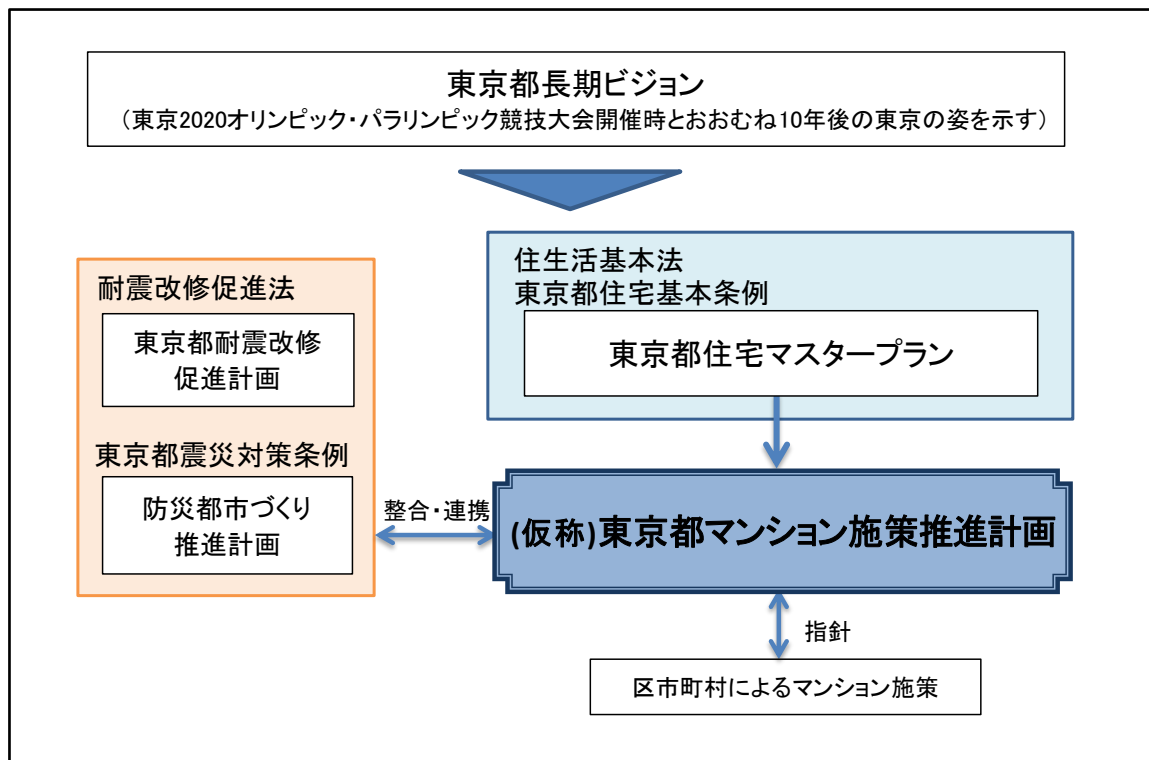
² **東京都住宅マスタープラン**：東京都住宅基本条例に基づいて策定され、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画。住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格を併せ持つ。

³ **東京都耐震改修促進計画**：建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年法律第 123 号）第 5 条第 1 項の規定に基づき策定するものであり、地震による建物倒壊等の被害から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、都内における住宅や建築物の耐震化を計画的かつ総合的に促進し、災害に強い東京を実現することを目的としている。

⁴ **防災都市づくり推進計画**：東京都震災対策条例第 13 条に基づき、防災都市づくりを推進するため、都が定める計画。災害に強い都市の早期実現を目指し、市街火災の延焼を防止する延焼遮断帯の整備、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等について、基本方針を定めるとともに、具体的な整備プログラムを定めている。地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を「整備地域」に、また、整備地域の中から、基盤整備型事業等を重点化して展開し早期に防災性の向上を図ることにより、波及効果が期待できる地域を「重点整備地域」に指定している。

⁵ **都市づくりのグランドデザイン(仮称)**：平成 27(2015)年 9 月 2 日に東京都都市計画審議会に対し知事から諮問が行われ、「2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋」について議論が行われている。答申後は「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」として策定される予定である。

【本計画の位置付け】



3 計画の期間等

本計画は、2040 年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後 10 年間(平成 28(2016)年度～平成 37(2025)年度)の目標と施策展開について定める。

本計画では、目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果等について検証を行っていくため、「政策指標」を設定する。設定に当たっては、都民等に対し、施策の効果が分かりやすく伝わることを意識するとともに、原則として、統計データ等により現状把握、フォローアップが可能な項目とする。

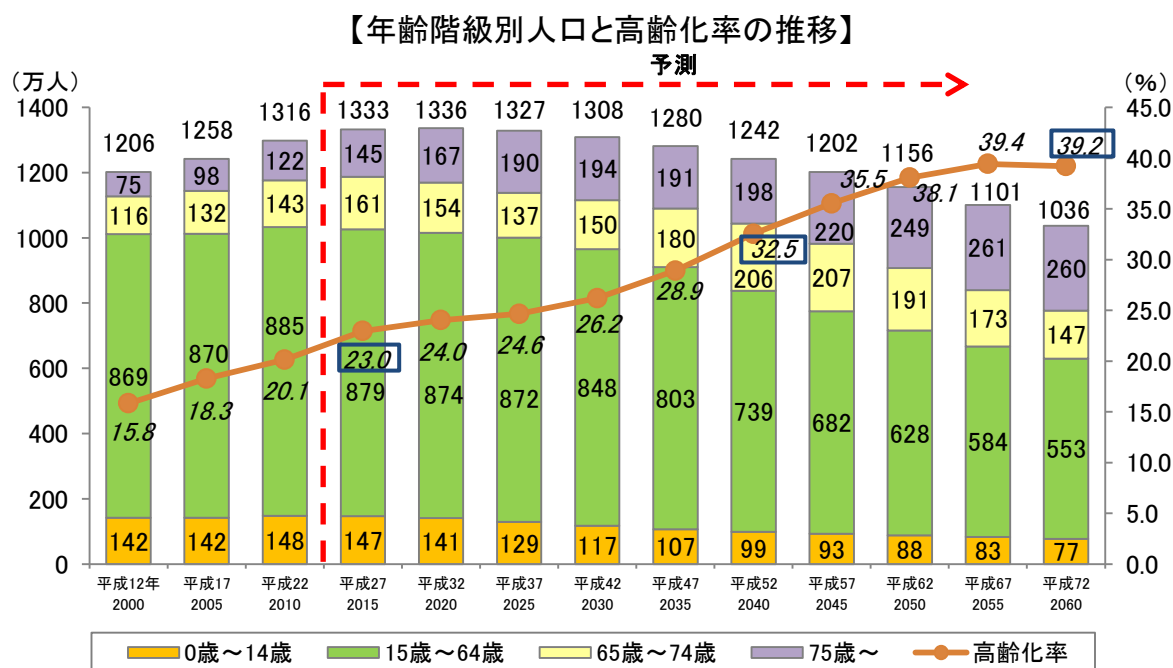
また、主要な施策については、平成 28(2016)年度からの 3 か年の年次計画を示し、その工程を明らかにする。

第2章 東京が目指すマンション居住の将来像

1 マンションを取り巻く状況

(本格的な少子高齢・人口減少社会の到来)

- 東京の人口は1,300万人を超え、今後もしばらくは増加を続けるものの、2020年頃をピークに減少に転じ、2040年代には1,200万人程度を維持しているが、2060年には約1千万人にまで減少すると予測されている。
- 2010年には約2割であった高齢化率（人口に占める老年人口の割合）は、2040年代には3割を超え、2060年には約4割に達するなど、高齢化が一層進行すると見込まれている。
- 世帯数は、単独世帯の増加を背景に2030年頃までは増加するが、その後、人口減少の影響により減少すると見込まれている。
- 高齢化の進行に伴い、世帯主の年齢が65歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる。65歳以上の単独世帯は、2010年の65万世帯から2040年代には110万世帯を超え、2060年には120万世帯に増加する。



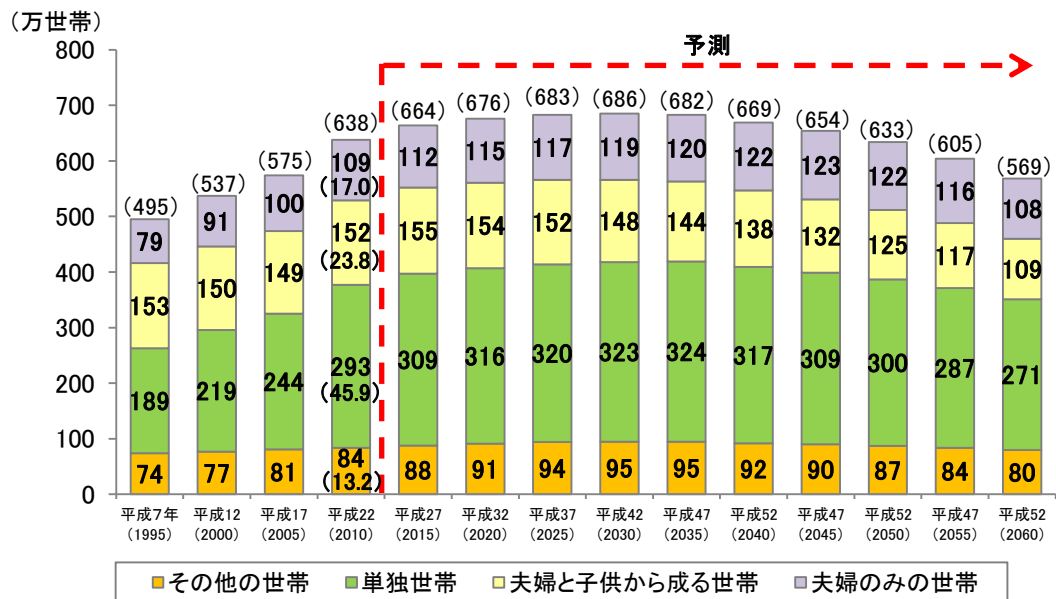
(資料) 東京都長期ビジョン（平成26(2014)年12月）を基に作成。

(備考) 1 東京都男女年齢（5歳階級）別人口の予測（平成25(2013)年3月）/東京都総務局、国勢調査/総務省等から作成

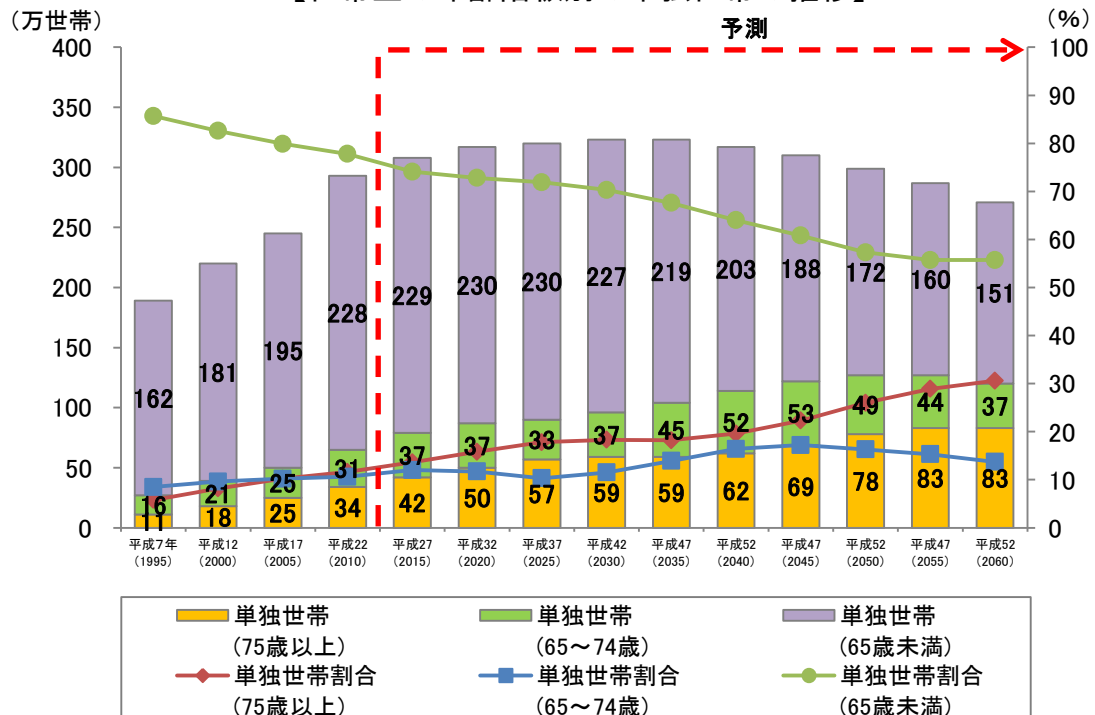
2 平成27(2015)年以降は東京都政策企画局による推計

3 四捨五入や、実績値には年齢不詳を含むことにより、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

【家族類型別世帯数の推移】



【世帯主の年齢階級別の単独世帯の推移】



(資料) 東京都長期ビジョン 平成26(2014)年12月を基に作成。

(備考) 1 「国勢調査」(総務省)等から作成

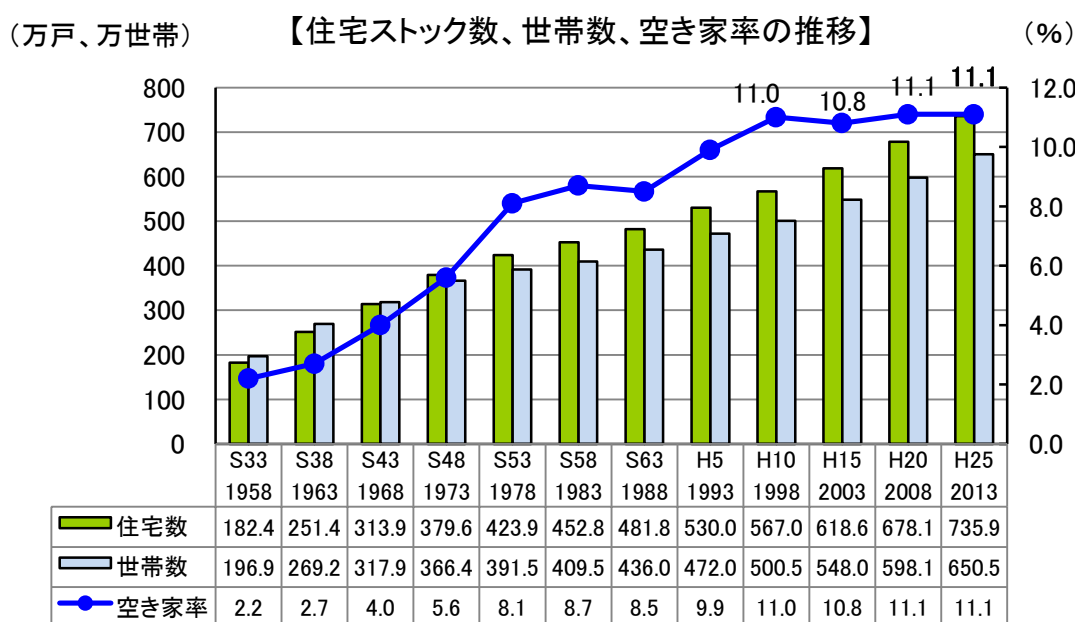
2 2015年以降は政策企画局による推計

3 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

4 四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

(空き家の増加)

- 高齢化と人口減少が進むにつれ、都内でも空き家が増加し、生活環境の悪化や地域活力の衰退が懸念されている。
- 平成 25(2013)年住宅・土地統計調査によれば、都内の空き家総数は約 82 万戸となっている。このうち「腐朽・破損あり」の空き家は約 16 万戸あり、こうした空き家の中には老朽化等により地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものもある。一方、「腐朽・破損なし」の空き家は約 66 万戸で、うち約 11 万戸は「居住世帯が長期不在等」の空き家となっている。このうち、「非木造の共同住宅の空き家」は 4.7 万戸となっており、その多くは、マンションの空き住戸であると考えられる。
- また、現状は空き家ではないが、高齢夫婦のみ又は高齢単身者が居住する持家が約 80 万戸あり、これらの中には、将来相続された際に利用されず、空き家に転じるものも相当数あると考えられる。



【空き家総数 81.7 万戸の内訳】

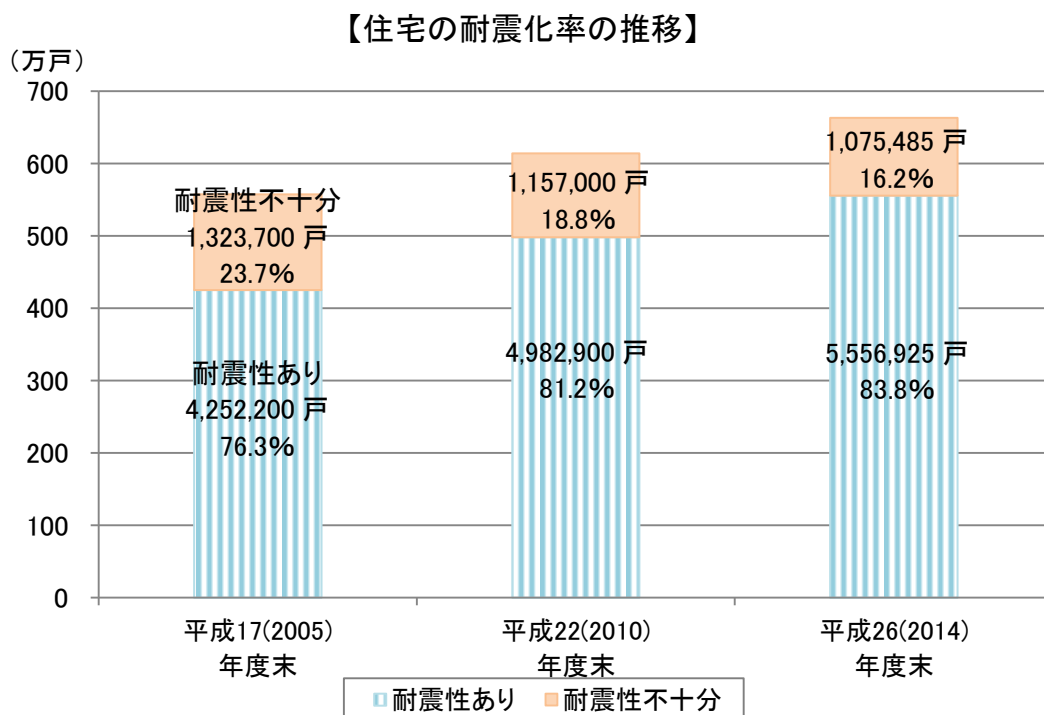
	賃貸用					その他(居住世帯が長期不在等(※))					二次的住宅 (別荘等)	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			木造	非木造				木造	非木造			
腐朽・破損なし (65.6万戸)	1.1万戸	0.7万戸	10.1万戸	37.0万戸	0.1万戸	4.9万戸	0.3万戸	0.9万戸	4.7万戸	0.2万戸	1.0万戸	4.6万戸
腐朽・破損あり (16.1万戸)	10.9万戸					4.2万戸					0.2万戸	0.8万戸
合計 (81.7万戸)	59.8万戸					15.2万戸					1.2万戸	5.4万戸

(※) 転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

(地震の脅威)

- 首都直下地震の切迫性が指摘される中、都内の住宅の耐震化率は、平成 17(2005)年度末の約 76%から平成 26(2014)年度末には約 84%まで上昇したが、依然として地震により倒壊の危険性のある住宅が多く残っている。
- 平成 23(2011)年に発生した東日本大震災では、東京においても、液状化による被害や大量の帰宅困難者が発生したほか、電力供給不足に伴う計画停電が実施されるなど、地震への備えの重要性が改めて認識された。
- 平成 24(2012)年 4 月に公表された「首都直下地震等による東京の被害想定」によれば、東京湾北部を震源とするマグニチュード 7.3 の地震が冬の夕方に発生した場合、建物全壊・火災焼失数は約 30 万棟、死者数は最大で約 9,700 人の被害を想定している。また、約 517 万人の帰宅困難者が発生するとしている。



(資料) 東京都耐震改修促進計画/東京都

(多様で膨大なマンションストックの形成)

- 東京では、1950 年代からマンションの供給が始まり、都心部や鉄道駅の周辺、幹線道路の沿道など、利便性の高い地域を中心に建設が進められた。
- 高度経済成長期には周辺区部や多摩地域を中心に大規模な住宅団地の開発が、近年は都心部や臨海部で超高層マンションの建設が盛んに行われるなど、時代の変遷とともに、また、立地状況に応じて、多様で膨大な数のマンションが供給されてきた。
- 都内のマンションの総戸数は、平成 26(2014)年末時点で約 168 万戸となり、約 4 世帯に 1 世帯はマンションに居住している。



日本初の分譲マンション
「宮益坂アパート」(昭和 28(1953)年)
提供:旭化成不動産レジデンス株式会社



民間初の分譲マンション
「四谷コーポラス」
(昭和 31(1956)年)



入居開始頃の多摩ニュータウン
(鎌倉街道上空より諏訪・永山方面
昭和 47(1972)年頃)
提供:公益財団法人多摩市文化振興財団



臨海部の超高層マンション



都心部に密集しているマンション



幹線道路沿道のマンション



工場跡地などの土地利用転換により公園などと一体的に開発されたマンション「シティタワー金町」



区部周辺部の大規模団地

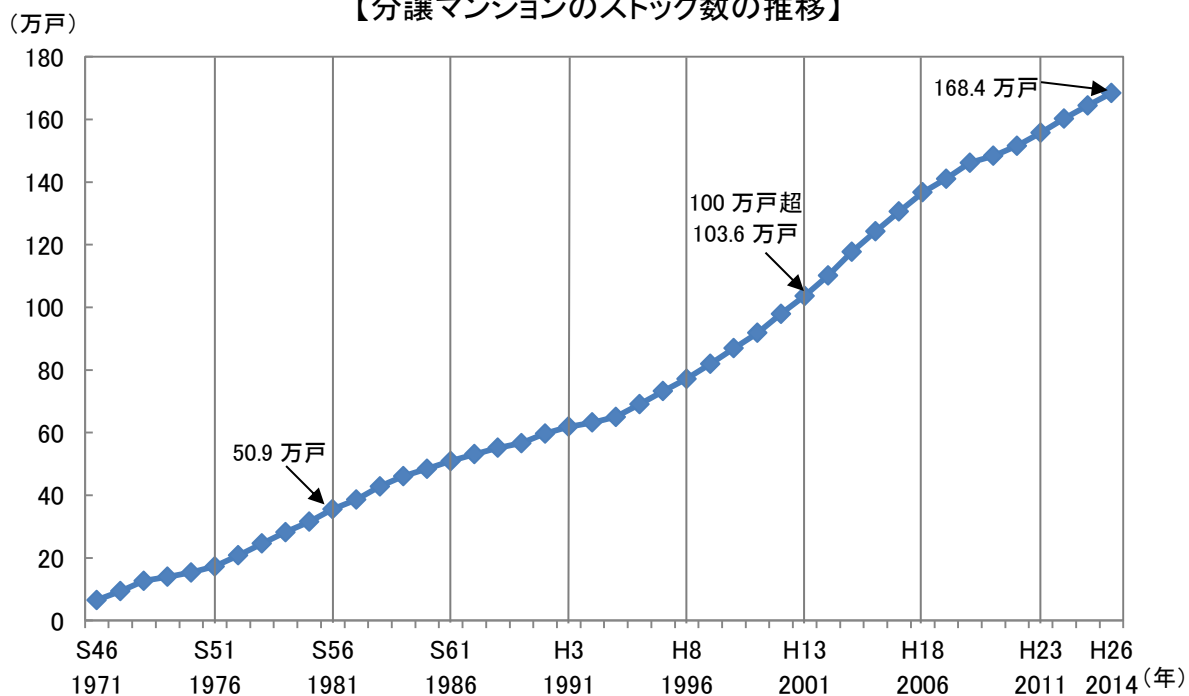


閑静な住宅街の中に立地するマンション



市街地再開発事業により整備されたマンション(武蔵小金井駅南口地区)
出典:小金井市 HP

【分譲マンションのストック数の推移】

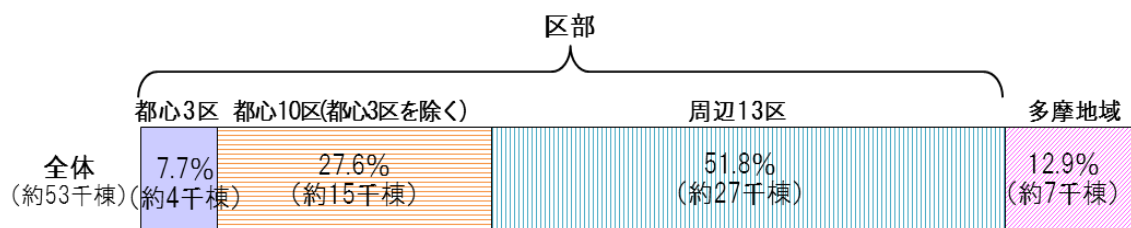


(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、都建築統計年報、住宅着工統計/東京都都市整備局

(備考) 1970 年以前のストック集計は「平成 10(1998)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

【マンション棟数の地域別構成割合】



都心3区: 千代田区、中央区、港区

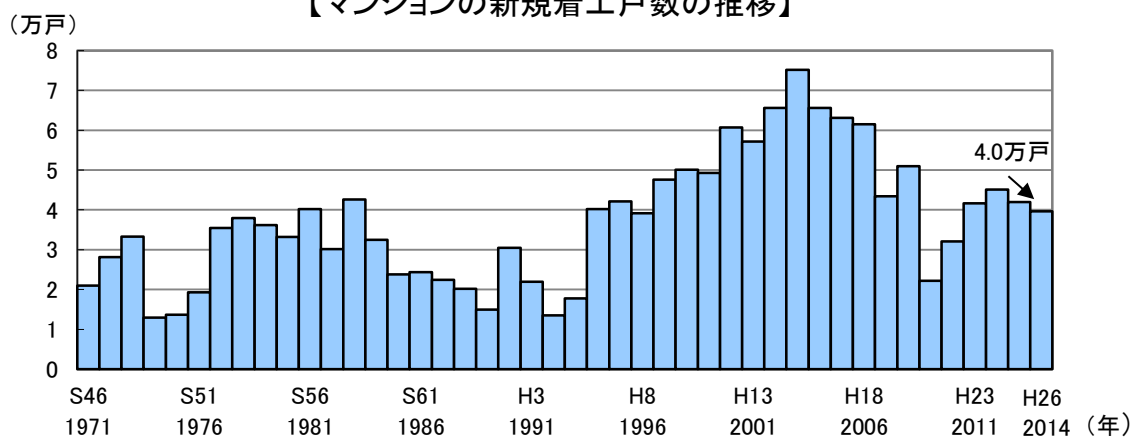
都心10区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) マンション実態調査結果 (H25(2013).3 公表) / 東京都都市整備局

(マンション市場の状況)

- 住宅着工統計によると、都内のマンションの年間着工戸数は景気等に左右され、年によって大きく増減しているものの、近年は4万戸程度で推移しており、一定量の新規着工戸数が維持されている。地域別に見ると、1990年代以降、都心区の割合が増加傾向にあり、近年は特に、都心3区(千代田区、中央区、港区)の割合が高まっている。
- 既存マンションの売買(成約)件数は、概ね増加傾向で推移しており、近年は1万6千戸を超えている。
- 都の調査によると、マンション購入時に重視した事項としては、「立地」、「販売価格」、「間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対しての配慮」等の管理に関する事項はあまり重視されていない。

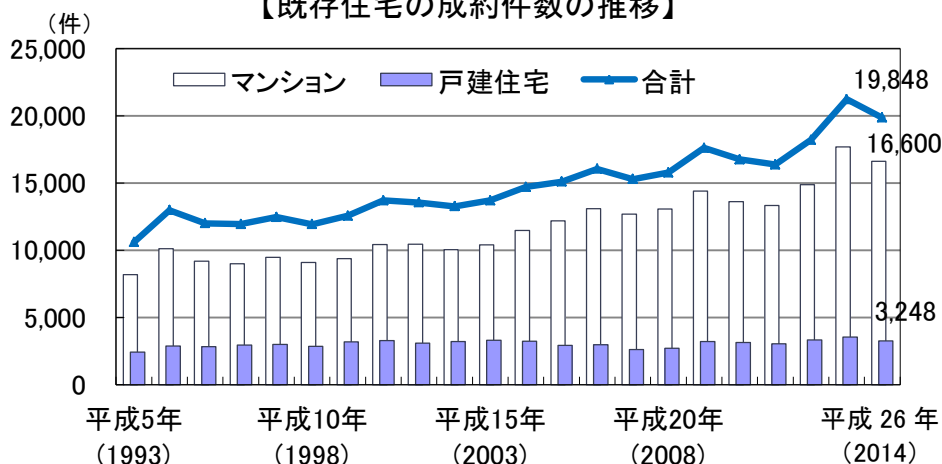
【マンションの新規着工戸数の推移】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、都建築統計年報、住宅着工統計/東京都都市整備局

(備考) 1970年以前のストック集計は「平成10(1998)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。

【既存住宅の成約件数の推移】

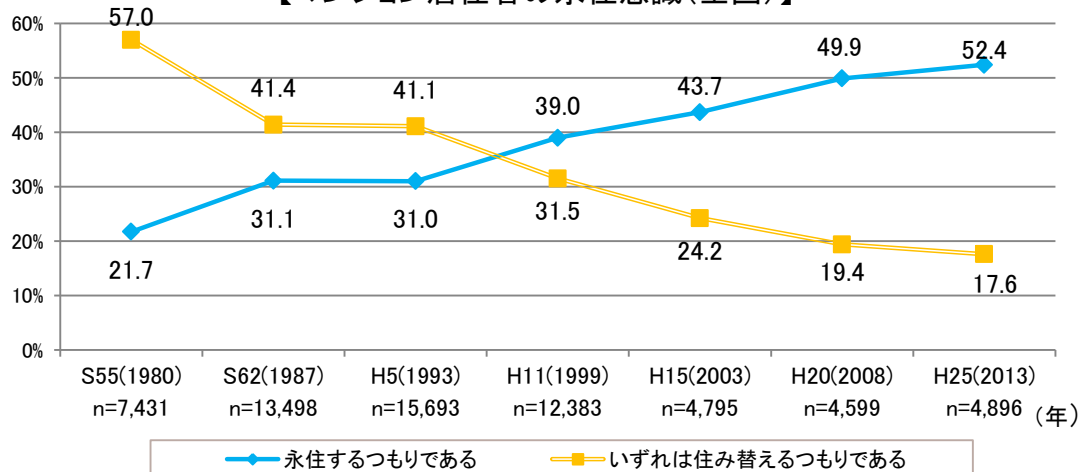


(資料) 公益財団法人東日本不動産流通機構

(マンションにおける「二つの老い」の進行)

- 国が平成 25(2013)年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が 52.4%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の 17.6%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきている。

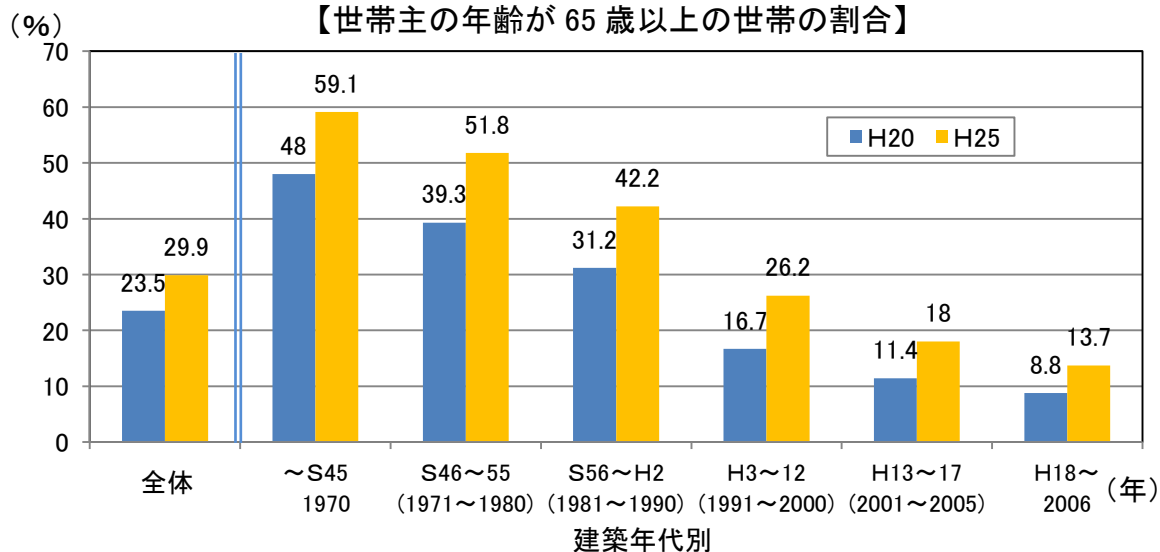
【マンション居住者の永住意識(全国)】



(資料) 平成 25 年度マンション総合調査結果(H26. 4 公表)/国土交通省

- 永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいる。平成 25(2013)年の住宅・土地統計調査によれば、世帯主の年齢が 65 歳以上の割合は、29.9%であり、前回平成 20 年調査の 23.5%から大きく増加している。また、建築年代別に見ると、古いマンションほど高齢化が進んでおり、昭和 55(1980)年以前に建てられたマンションでは 5 割を超えている。

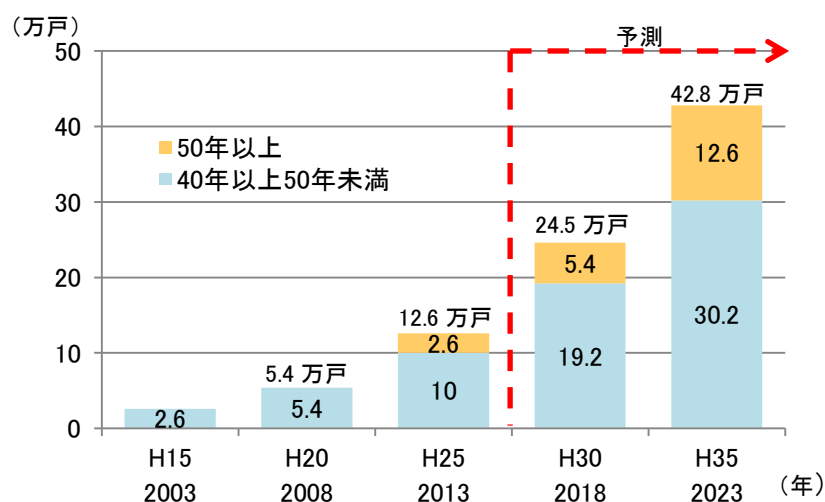
【世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯の割合】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

- 建物の高経年化も進行している。着工から 40 年以上経過したマンションの戸数は、平成 25(2013)年時点では約 12.6 万戸であるが、建替えが進まなければ、10 年後の平成 35(2023)年には約 3.4 倍の約 42.8 万戸にまで急増する見込みとなっている。
- 都のマンション実態調査¹によれば、高経年マンションほど、居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発となる傾向が見られる。

【着工から 40 年以上のマンションの推移】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局

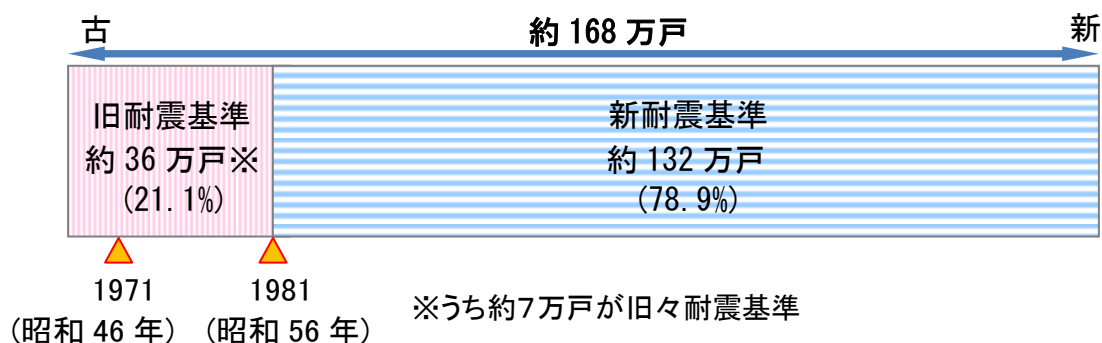
(備考) 築 50 年以上のマンション(平成 15(2003)年及び平成 20(2008)年)については、不明のため 0 推計とした。

¹ マンション実態調査：今後のマンション施策の推進に向け、実態を把握することを目的として都が実施した調査。調査の対象は、都内全ての分譲マンション(約 5.3 万棟)及び賃貸マンション(約 8 万棟)。調査内容は、①マンションの概要、②マンションの管理活動の状況、③旧耐震基準マンションの耐震化の状況、など。調査時点は、平成 23(2011)年 8 月 1 日。調査方法は、管理組合等へのアンケート、現地確認等により行われた。アンケートの回収率は分譲 17.1%、賃貸 31.4%であった。

(マンションの耐震化の状況)

- マンションストックの約2割に相当する約36万戸が、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準¹で建築されたものであり、さらに、そのうち、昭和46(1971)年以前の旧々耐震基準¹で建築されたものは約7万戸あると推計される。これらの多くは耐震性不足が懸念される。
- 都のマンション実態調査によれば、旧耐震基準マンション約1.2万棟のうち、アンケートに回答のあった約2,300棟の耐震診断実施率は約17%、耐震改修実施率は約6%となっており、この割合は、大規模なマンションほど高く、小規模なマンションほど低くなっている。
- 耐震診断や耐震改修を検討しない理由としては、費用負担が重いとするほか、高齢化や賃貸化により、区分所有者の耐震化への関心が低くなっていることを挙げているマンションが多い。

【建築時期別マンション戸数】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都都市整備局
(備考) 平成26(2014)年末現在

¹ 耐震基準：一定の強さの地震が起きても倒壊または損壊しない建築物が建てられるよう、建築基準法で定めている最低限の基準。昭和56(1981)年の建築基準法改正(※1)により導入された耐震基準は、「新耐震基準」と呼ばれている。それ以前の耐震基準は、「旧耐震基準」と呼ばれており、このうち、昭和46(1971)年の建築基準法改正(※2)以前の耐震基準については、「旧々耐震基準」と呼ばれている。

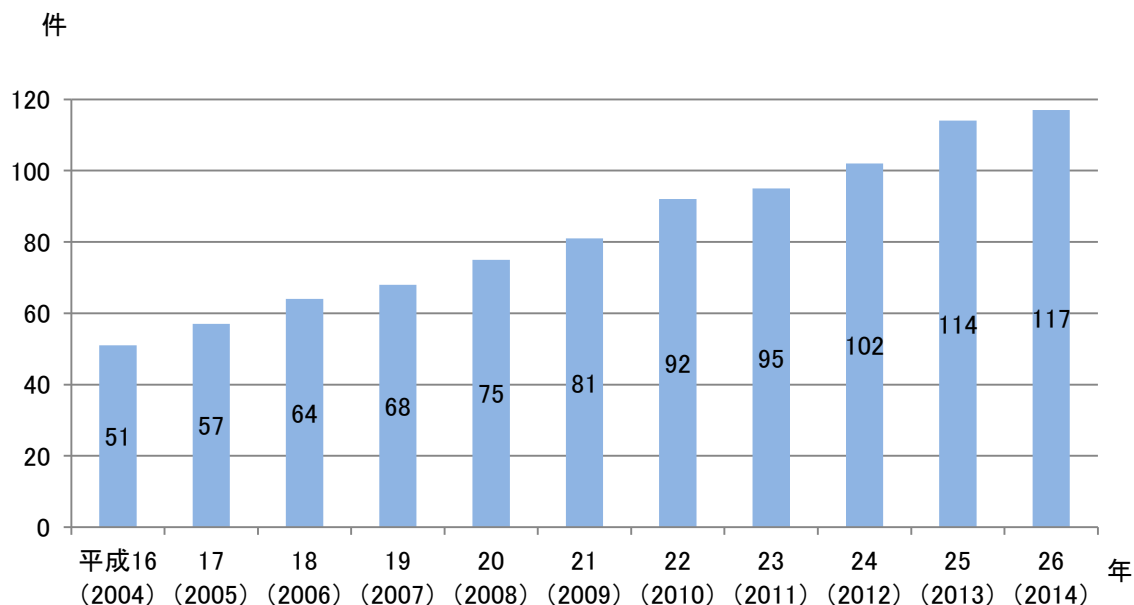
※1 昭和53(1978)年に発生した宮城県沖地震を契機に耐震基準が強化され、数十年に一度程度発生する中地震(震度5程度)に対してほとんど損傷しないことの検証に加えて、数百年に一度程度発生する大地震(震度6～7に達する程度)に対して倒壊・崩壊しないことを検証することとされた。

※2 昭和43(1968)年に発生した十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準が強化され、数十年に一度程度発生する中地震(震度5程度)に対してほとんど損傷しないことを検証することとされた。

(マンションの建替えの状況)

- これまでに都内で建替えが実現したマンションは約 120 件で、そのほとんどは、駅に近い、敷地が広い、容積率に余裕があるなど、条件に恵まれたものとなっている。
- しかし、建替え等を検討すべき高経年マンションの中には、敷地が狭いものや容積率に余裕がないもの、郊外型の団地型マンションなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多い。
- 都のマンション実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、又は検討予定のものは約 15% となっており、建替え検討時の課題としては、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率等の制限などを挙げているマンションが多い。

【マンション建替えの実施状況(工事完了済みの件数)】

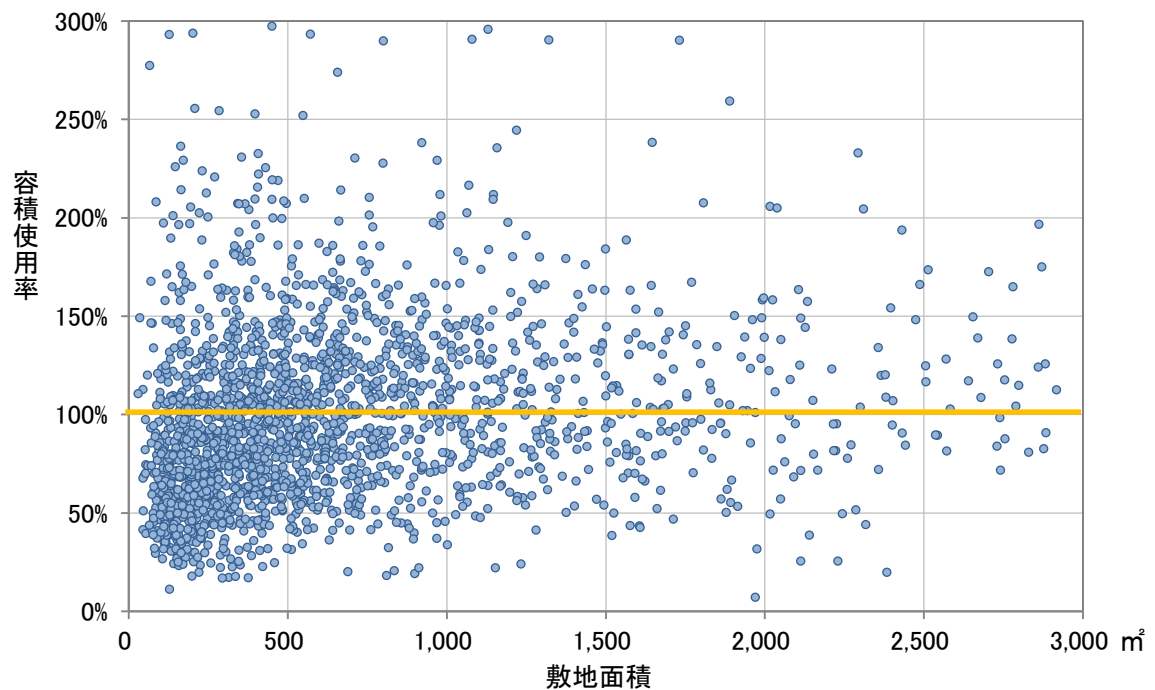


(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

(備考) 建て替えられたマンションのうち、建替え後物件のしゅん工年月が平成 26(2014) 年 6 月末までの物件を集計。各年ともに累積件数

物理的な建替えがあっても区分所有建物以外に建て替わったもの、一棟買い取りによって建替えが行われ、建替え後全戸分譲された物件、ワンルームマンション等、投資用物件に建て替わったもの、賃貸物件に建て替えられたものは除外している。

【高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況】



(資料) 平成 25 (2013) 年度東京都都市整備局調査による

(備考) 容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合。マンション実態調査結果、地形図、登記簿謄本等を基に都が推計
調査対象は、旧々耐震基準のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟

2 マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、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、「都市づくりのグランドデザイン(仮称)」の策定に向けた議論等も踏まえ、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する。

《全体像》

○ 2040 年代の東京では、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。

○ 地域包括ケアシステムや子供を安心して産み育てられる環境が整備された社会で、日頃から、マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれている。

また、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資器材の備蓄に取り組むなど、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしている。



マンション居住者と地元による防災訓練
出典：「マンションの Wa」HP

○ 市場におけるマンション供給は、既存マンションの流通が主流となっており、マンションの品質性能や管理に関する情報の開示が進み、適正な価格で取引されている。

- 市場では、管理が良好なマンションほど高く評価され、管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っている。



イベントによる区分所有者の交流
出典：「マンションのWa」HP

- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士¹等の専門家や自治体の支援も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理や必要な改修工事、建替え等の再生に自主的に取り組んでいる。

- マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が困難化・複雑化している一方で、外部の専門家を活用した管理方式なども普及し、合理的な管理が行われている。

- 耐震性が不足していたマンションについては、耐震改修や建替え、除却などが行われ、全てのマンションで耐震性が確保されており、マンションストック全体の良質化・長寿命化が進んでいる。



耐震改修されたマンション

¹ マンション管理士：マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく国家資格。管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などのマンションの管理に関し、管理組合の管理者や区分所有者等の相談に応じ、専門的知識や経験を通して助言、指導を行うこと等を業務としている。

《地域像》

(都心部・都心周辺部・臨海部)

- 充実した公共交通網、整備された緑や水辺の空間、歴史と伝統、最先端の商業・交流・医療・芸術文化施設等が身近にあり、生活を支える設備やサービスが備わった質の高いマンションで、外国人も含め多様な人々が、便利で快適な生活を楽しんでいる。
- 老朽化したマンションを含む再開発が活発化し、単独では建替えが難しかった小規模なマンション等の再生も進んでいる。
- 超高層マンションでは、管理組合運営の合理化・健全化が図られ、計画的な維持管理や防災対策が行われている。公開空地や共用スペース等を活用した地域との交流も盛んに行われ、地域社会との共存共栄が実現している。
- 幹線道路の沿道では、耐震化され管理の行き届いた中高層マンションが、緑あふれる街路樹とともに、落ち着いた街並みを形成している。



中高層マンションが建ち並ぶ沿道の街並み

(区部周辺部)

○ 駅の周辺などでは、街区の再編等により、老朽化したマンションの建替えと基盤整備、商業・文化・福祉施設等の整備が一体的に進められ、にぎわいのある生活の拠点の形成が図られている。環状方向の公共交通利便性の改善等により、生活の拠点間の交流も活発化している。

○ マンションと周辺の木造住宅等との一体的な再開発等も行われ、かつての木密地域では、市街地の不燃化が実現するとともに、水と緑の潤いのある良好な住環境が形成されている。



水と緑の潤いのある良好な住環境

○ 大規模な住宅団地の建替え等に併せて緑地空間が整備されるなど、緑の回復・保全が図られている。マンションの周辺では、都市農地がよみがえり、地域の人々に開放され、マンションに暮らす人々も日常生活の中で農を楽しんでいる。



マンション建替えに併せて整備された緑地

(多摩都市部)

- 駅などを中心とした徒歩圏内に、生活に必要な店舗、公共サービス機関、保育所、医療機関、文化交流施設などとともに、利便性の高い高層マンションとゆとりのある中低層マンション等がバランス良く整備され、公共空間や建物のバリアフリー化も進み、歩いて暮らせるまちが実現している。

- 多摩ニュータウンなどの大規模団地では、計画的な修繕やバリアフリー、省エネ改修等により、既存ストックの有効活用が図られるとともに、建替え等を機に福祉施設や商業施設等との複合用途化が進むなど、多様な世代の人々が暮らし、交流する地域の拠点として再生が図られている。多摩南北道路・南多摩尾根幹線等の整備や多摩モノレールの延伸により、拠点間の交流も活性化している。



大規模団地の建替え

- 駅から遠いなど立地条件に恵まれないマンションについては、非現地での建替えや敷地売却による住み替えが進むなど、マンション立地の適正化と市街地の集約化が図られている。

第3章 施策展開に当たっての基本方針

1 施策の基本的考え方

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、適正かつ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のマンションに求められる性能・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になっている場合は、改修や建替え等により再生を図る必要がある。

マンションは私有財産であり、その管理や再生は、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。しかしながら、マンションは、敷地と一体となった建物を多くの区分所有者が共有しており、個々の区分所有者では、管理や再生に係る意思決定ができないという特殊性がある。

また、マンションは、その規模の大きさや居住人数の多さなどから、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になっているとともに、利便性の高い地域に数多く立地し、都市の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、個人の私的生活の場にとどまらず、高い社会性を有している。

さらに、マンションの適正な管理や再生に取り組むには、技術、法律などの専門的な知識が不可欠である。

こうしたマンションの特性を踏まえ、公共性・公益性の観点から行政が適切に関与し、前章に示した将来像の実現に向け、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱として積極的な展開を図るものとする。

特に、管理不全のおそれが切迫化しているマンションや、耐震性が不足しているマンション等については、その状態を放置することが、周辺の市街地環境にとって大きな悪影響を及ぼすリスクがあるため、行政としても改善に向けて強く働きかけていく。

2 施策全体に共通する視点

上記の基本的考え方及びマンションの管理・再生を取り巻く状況等を踏まえ、以下の視点に留意して、マンションの適正な管理の促進及び老朽マンション等の再生の促進に係る施策を推進する。

(管理組合の活性化)

- 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・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、自主的に適正な管理や再生に取り組むよう誘導していく必要がある。
- 専門家や関係団体等と連携して、管理組合等への普及啓発を行うとともに、組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している組合に対しては、必要な支援や指導を行うなど、管理組合の活性化を図っていく。

(市場機能の活用)

- 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や適切な改修等が施された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よう、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要である。
- マンションの管理状況や耐震性に関する情報開示の促進、消費者への普及啓発など、市場の環境整備に取り組み、その機能を活用して、適正な管理や再生に向けた管理組合の自主的な取組を促していく。

(地域との連携)

- マンションと地域との連携を進めることは、都市における良好なコミュニティの形成を図る上で重要であるとともに、災害への対応においても大変有効である。
また、周辺敷地と一体的にマンションの再生を図ることが有効な場合もあり、その際の合意形成を円滑に進めるためにも、日頃からマンション住民と地域住民とが良好な関係を築いていることが重要である。
- まちづくりや防災対策等とも連携を図りながら、マンションと地域との連携を支援・促進していく。

(メリハリのある施策展開)

- 都内には、立地も規模も建築時期も異なる数多くのマンションが存在しており、全てを対象に一律に支援策を講じることは困難である。
- 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、管理組合の活動状況や周辺市街地に与える影響等に応じて施策対象を重点化し、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。

3 各主体の基本的役割

(1) 都と区市町村との役割分担と連携

東京には、全国のマンションの約3割が集積しており、建物の老朽化や居住者の高齢化など、マンションに係る課題が最も先鋭的に現れてきている。都民の安全で豊かな住生活を確保する責務を担う都として、これらの課題に対し率先して取り組んでいく。

一方、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、基礎的自治体である区市町村の積極的な関与が不可欠である。マンションの適正な管理や円滑な再生を効果的・効率的に促進するため、広域自治体である都と基礎的自治体である区市町村が適切な役割分担の下、連携して施策に取り組んでいく。

(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、財政面から支援していく。
- また、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、主に都が担うものとする。
- あわせて、マンション施策に係る業界団体や専門家等に対しても積極的に協力を求めていく。

(区市町村の役割)

- 区市町村は、都が定める基本的な方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進する。
- 個々のマンションの実態把握や管理組合への支援・指導、まちづくりやコミュニティ形成のための取組等については、原則として、区市町村が主体となって担うものとする。

(2) 関係者の果たすべき役割

適正な管理や円滑な再生を総合的・重層的に推進するため、都や区市町村のみならず、以下に示す関係者の主体的な役割を期待する。

(管理組合、区分所有者等の役割)

- 管理組合は、区分所有者の意見を十分に反映するとともに、長期的な見通しを持って適正な運営に努める。
また、適正な管理に向けた努力、管理情報の開示等を通じて、区分所有者に対してはもとより、地域社会に対しても責務を果たすよう努める。
- 区分所有者は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的にその活動に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める。

(事業者の役割)

- マンション管理業者は、管理組合にとって身近で信頼できるパートナーとして、管理組合の運営等に対し、専門的見地から提案や助言を行い、共に課題に取り組むなど、管理組合が適正かつ円滑に管理を行える環境を整え、その活動の活性化につながる積極的な役割を果たすよう努める。
- 分譲事業者は、長期優良住宅認定制度¹や東京都優良マンション登録表示制度²の利用等により、良質で管理にも十分配慮したマンションを供給するよう努める。
また、マンションの購入者や購入検討者に対し、管理に関する事項について十分な説明・情報提供を行うとともに、分譲後に管理組合が円滑に設立されるよう、分譲後も支援・協力するよう努める。
- 仲介事業者は、マンション購入希望者への的確な情報提供や適切な価格査定等を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努める。
- 各事業者の団体は、行政と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各事業者への情報提供や技術的支援等に努める。

(専門家や関係機関の役割)

- マンション管理士や建築士などの専門家は、管理組合の運営や建物の修繕・改修・建替え等、マンションの管理や再生に関して、専門的知識を持って、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適切に行うよう努める。
- 公益財団法人マンション管理センター(以下「マンション管理センター」という。)は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき国

¹ 長期優良住宅認定制度：長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、劣化対策・耐震性・可変性・省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅を、長期優良住宅として所管行政庁が認定する制度。

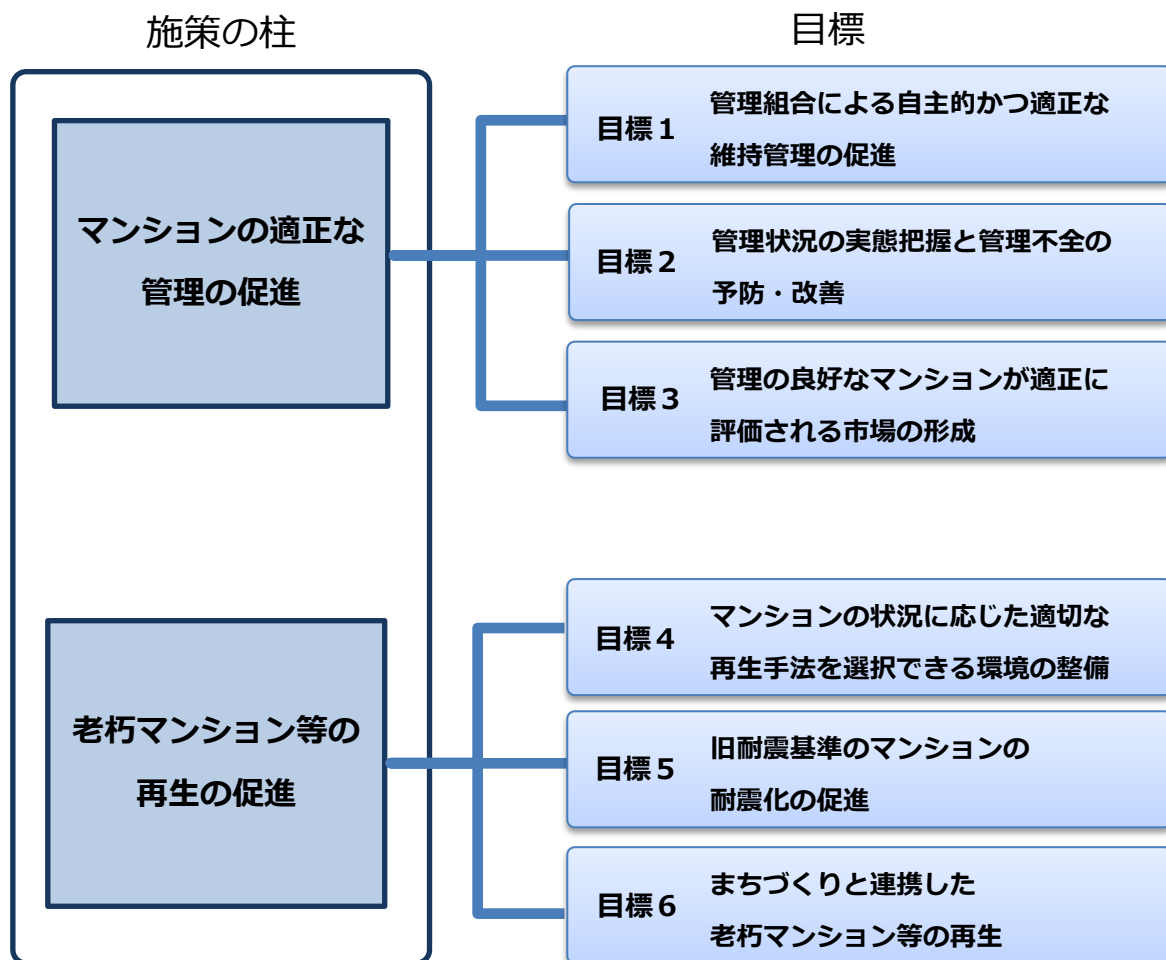
² 東京都優良マンション登録表示制度：建物（共用部分）の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度。都民に情報を提供することにより、良質な住宅形成を図るとともに、都民が安心して住宅を購入できる市場を整備することを目的としている。都が制度の基本方針及び実施基準を定め、認定機関及び登録機関を指定している。

から指定を受けている唯一のマンション管理適正化推進センターとして、自治体及び関係機関・関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報・資料の提供を行うなど、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する。

- 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）は、マンションの管理や建替え・改修に関するアドバイザーの派遣・育成、耐震化に向けた相談・啓発業務など、都や区市町村と連携・協力して施策を推進するよう努める。
- 東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）及び独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）は、長年の住宅供給・管理の実績と公的機関ならではの公平性・透明性をいかして、マンションの建替え等に関する相談・コーディネート業務や工事中の仮住居の紹介を行うなど、マンションの再生に取り組む管理組合等を支援するよう努める。

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

前章の基本方針に掲げた二つの施策の柱である、「マンションの適正な管理の促進」及び「老朽マンション等の再生の促進」について、それぞれ三つの目標を設定し、その実現に向け、具体的な施策を展開していく。



1 マンションの適正な管理の促進

目標 1：管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

- マンションの管理は、区分所有者等で構成される管理組合が自らの責任で行うことが基本であるが、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、区分所有者等だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。
- 管理組合による自主的かつ適正な維持管理を促進するため、マンション管理士等の専門家や管理業者等と連携して、管理の重要性や方法等について普及啓発を図るとともに、管理組合の取組を支援していく。

これまでの取組状況

- 都は、マンションの管理の適正化を図るため、「マンション管理ガイドライン¹」や「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック²」等の作成、「マンション管理アドバイザー制度³」や「マンション改良工事助成制度⁴」の実施などにより、管理組合の運営や計画的な修繕等に対する普及啓発や支援に取り組んできた。
- マンション管理ガイドラインは、管理組合が適正な管理を行うための手順や方法等を取りまとめたもので、普及啓発を図るための基本となる重要なツールである。平成 17(2005)年度に策定し、業界団体や区市町村等と連携して普及啓発に努めてきたが、順守義務がないことなどから、十分に周知・活用されていない。

¹ マンション管理ガイドライン：マンションの維持管理について、分譲事業者等が購入者などに対して説明することが望ましい事項と、管理組合が適正な維持管理を行うための具体的な手順や方法などを、取りまとめたもの。管理組合の適正な管理を誘導し、マンションの維持管理の向上に資することを目的としている。

² 分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック：計画的な修繕の実施を誘導し、管理組合が自らの責任と負担の下で積極的な取組が行われるよう、長期修繕計画や修繕積立金などの基本的な知識について分かりやすく解説したガイドブック

³ 東京都マンション管理アドバイザー制度：マンションの管理組合等からの申込みに基づき、マンション管理士等の専門家を派遣して、マンションの維持管理に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、マンションの良好な維持管理に資する支援を行うことを目的とした制度。都が定める基本方針を受け、実施機関としてまちづくりセンターが制度を運用している。

⁴ 東京都マンション改良工事助成制度：独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けて建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、当該融資額を対象として金利が1%（1%未満の場合は、当該金利）低利になるように、最長で7年間を限度として、都が利子補給を行う制度。居住性能の回復及び管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境の形成を実現することを目的としている。

- マンション管理アドバイザー制度は、管理組合等からの求めに応じてマンション管理士や建築士等の専門家を派遣するものであり、利用した管理組合からは一定の評価を得ているものの、利用実績は低調である。
- マンション管理士については、現状では認知度が不足している上、マンション管理士ごとの経験・能力・得意分野等に差があり、管理組合の期待に十分応えられていない例も見受けられる。
- 高経年マンションにおける管理組合役員の成り手不足等の問題が顕在化しつつあるほか、新築マンションでも大規模化や複合用途化など物件の多様化が進み、より高度で複雑な管理が求められるケースが生じている。このため、国は「マンション標準管理規約¹」を改正し、外部の専門家を活用した管理方式を選択肢の一つとして定めることを予定している。
- 東日本大震災を契機として、マンションにおける防災対策への関心が高まっている。区市によっては、管理組合による防災マニュアル作成や物資の備蓄等に対して独自の支援を行っているところもある。

今後の展開

《マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進》

- 現行のガイドラインについて、建物の老朽化や居住者の高齢化の進行、防災対策への関心の高まりなど、マンション管理をめぐる状況の変化や、マンション標準管理規約の改正等の国の動きなども踏まえて改定を行う。また、改定後も適宜検証・見直しを行い、内容の充実を図っていく。
- ガイドラインの普及を促進するため、本編とは別に概要版を作成し、管理業者等の協力を得て、広く管理組合や区分所有者への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。
- ガイドラインの実効性を高めるための方策について検討する。

¹ マンション標準管理規約：管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、国土交通省が作成、周知しているもの。これまで、マンションに関する法制度の改正やマンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行っている。

《マンション管理士等の専門家の活用促進》

- 管理組合の円滑な運営を図る上で、管理業務を受託する管理業者のほか、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を活用することも大変有用であり、マンション管理ガイドラインに、それぞれの立場や役割、適正な業務の在り方等について記載するなど、管理組合の運営において専門家を効果的に活用するよう促していく。
- マンション管理士の団体と連携し、管理不全の予防・改善対策等の施策に取り組むことなどにより、管理士の実務経験の蓄積と認知度の向上を図る。
- マンション管理アドバイザー制度の一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員や適切な研修の実施、支援メニューの見直し、区市町村との連携によるアドバイザー派遣費用の助成の検討など、制度の充実と周知に取り組む。

《外部専門家を活用した管理方式の導入に対する支援》

- 役員の成り手不足や、管理に関する専門的知識の不足などにより、区分所有者である理事長が管理者となる従来の業務体制・運営方式では、適正な管理が難しい場合もあることから、管理組合の役員あるいは区分所有法上の管理者として、外部の専門家を活用することも選択肢の一つと考えられる。
- マンション標準管理規約の改正や管理組合の意向等を踏まえ、都としても、マンション管理ガイドラインに外部の専門家の活用に当たっての考え方や留意事項等について記載するなど、導入を検討する管理組合に対する支援策等について検討を進める。

《設計図書・修繕履歴等の保管の徹底》

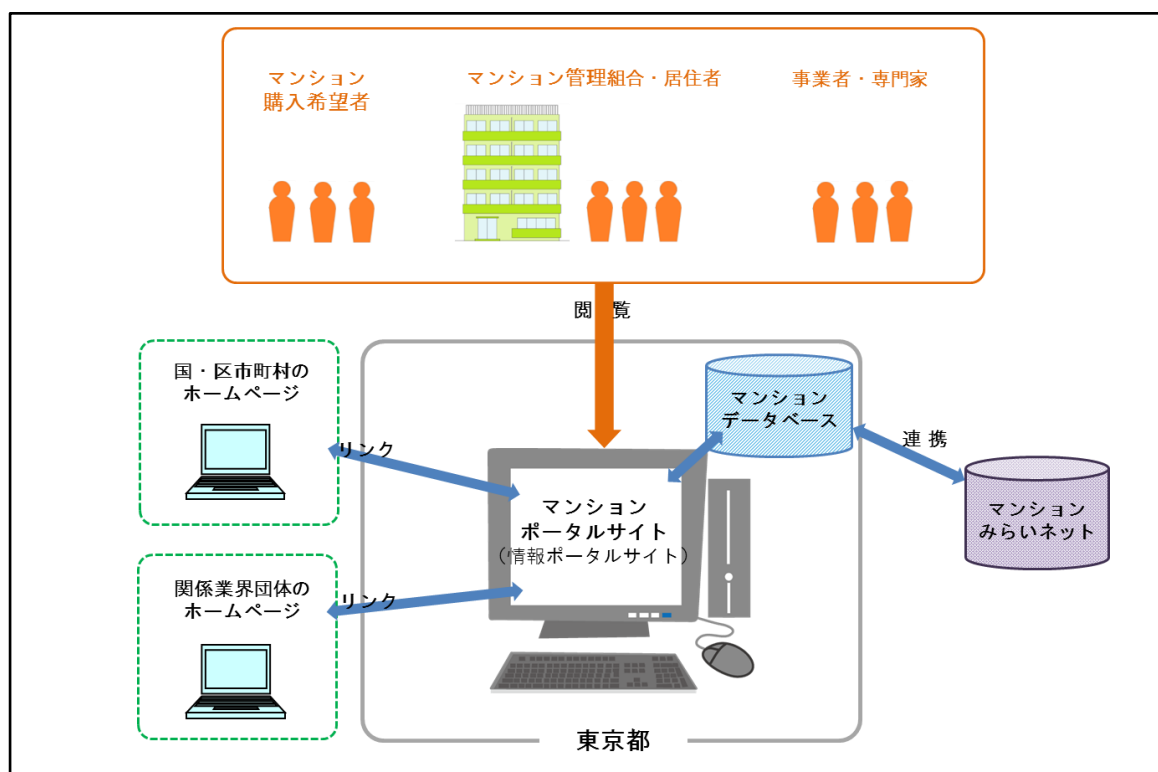
- マンション管理ガイドラインにおいて、設計図書や修繕履歴を適切に保管することの重要性を示すとともに、保管すべき図書等の種類や保管方法、管理者（理事長）や管理業者が変更となった場合の円滑な引継ぎ方法等について具体的に示し、管理組合や管理業者への普及啓発を図る。

- 設計図書や修繕履歴の保管に当たり、マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット¹」などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であり、都のマンションデータベース²や東京都優良マンション登録表示制度との連携等により、普及促進を図る。

《情報ポータルサイトの開設》

- インターネットを活用してマンションの管理等に役立つ情報を発信するため、「(仮称) 東京都マンションポータルサイト」を開設する。
- ポータルサイトには、マンション施策に関するインターネット上の様々な情報を集約して容易にアクセスできるよう、国、区市町村、関係機関、業界団体のホームページなどとのリンクを積極的に追加し、連携して幅広く普及啓発を行う。

【東京都マンションポータルサイトのイメージ】



¹ マンションみらいネット：マンション管理のレベルアップの支援、マンション購入希望者に対する管理情報の提供などを目的として、個々のマンション管理組合の運営状況等（建物の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）をマンション管理センターのデータベースに登録し、インターネットを通して登録情報の一部を閲覧できるようにするほか、管理規約や設計図書などの書類を電子化して保管することができるシステム

² マンションデータベース：平成 23(2011)年度に実施した都のマンション実態調査により得られた情報を都がデータベース化したもの。区市町村と連携して情報共有を行いながら効果的なマンション施策の検討や、きめ細やかな普及啓発等を進めるために活用している。

《管理組合による防災対策への取組の促進》

- マンションの防災力を高めるためには、管理組合が防災マニュアルの作成や防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策に主体的に取り組むことが重要であり、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、防災対策に関する内容の充実を図るとともに、管理業者等にも協力を求め、管理組合に取組を促していく。
- 区市が独自に行っている管理組合への支援等の取組に関する情報を収集し、他の自治体にも提供することなどにより、同様の取組を促していく。

《良好なコミュニティの形成》

- マンションにおけるコミュニティ形成は、円滑な管理組合運営を行っていくためにも、また、日常的なトラブル防止や防災、防犯などの観点からも重要であり、管理組合は居住者間の良好な関係づくりや地域コミュニティとの連携などに継続的に取り組むことが望ましい。このため、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、コミュニティ形成に関する記載内容の充実を図る。
- 管理業者の団体では、管理組合等による様々な工夫や活動を紹介するサイトを開設しており、こうした取組とも連携し、コミュニティ形成に積極的に取り組んでいる管理組合の情報を広く提供していく。

目標 2：管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- 多くのマンションでは、管理組合が自主的・自律的に適正な管理に取り組んでいるが、一部には、管理組合の活動が不活発で、修繕等も行われず、著しく劣化が進行するなど、適正な管理が行われていない例が見られる。
- 建物の老朽化や居住者の高齢化等がますます進行する中、手をこまぬいていれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。
- マンションの管理状況等を的確に把握し、管理不全の予防又は改善を図り、地域における安全性や活力を維持向上するため、従来よりも踏み込んだ実効性のある施策を講じていく。

これまでの取組状況

- 都は、平成 23(2011)年度に実施したマンション実態調査において、管理組合の活動状況や耐震化の状況などについて管理組合等へのアンケート調査を実施したが、回収率は約 17%にとどまった。
- マンション実態調査によって得られた情報はデータベース化し、利用協定を締結した区市町村とともに、マンション施策の基礎データとして活用できる仕組みとして、マンションデータベースを構築している。しかし、アンケート回収率が低かったことに加え、協定未締結の区市町村も多いため、データ更新も難しいなど、現状では、情報の質・量ともに不十分な状況にある。
- 都は、マンション実態調査で回答のなかったマンションの中から、管理組合活動が不活発なマンションを 5 件選定し、マンション管理士を派遣して組合活動の活性化に向けた取組を支援するモデル事業を平成 25(2013)年度に実施した。各マンションにおいて一定の成果を得ることができたが、一方で、5 件を選定する過程では、支援を持ちかけても拒否されるケースも多かった。

- このように、アンケート等による任意の調査方法では、管理状況を十分把握することは難しく、仮に把握できたとしても、行政が管理組合の運営に関与できる法的な根拠はないため、管理組合に拒否あるいは無視されれば、支援・指導することができない。
- こうした中、豊島区では、全国に先駆け、平成 24(2012)年に豊島区マンション管理推進条例を制定し、管理組合等が取り組むべき事項を定め、合意形成の円滑化等を図るとともに、実効性を確保するため、管理状況の届出を義務付け、届出をしないマンションに対する指導や勧告・公表等も定めている。

今後の展開

《マンションの基本情報の把握》

- マンションの所在地や連絡先、建物・敷地の概要、管理者、管理形態など、必要最小限の基本情報については、行政において網羅的かつ効率的に把握できるようにするため、管理組合等からの申請に基づき、基本情報をマンションデータベースに登録する「(仮称) マンション基本情報登録制度(以下「基本情報登録制度」という。)」を創設する。
- 登録の促進を図るため、制度試行(37 ページ)の結果等を踏まえ、誘導策や登録の義務化等について検討する。

《マンションの管理状況の把握》

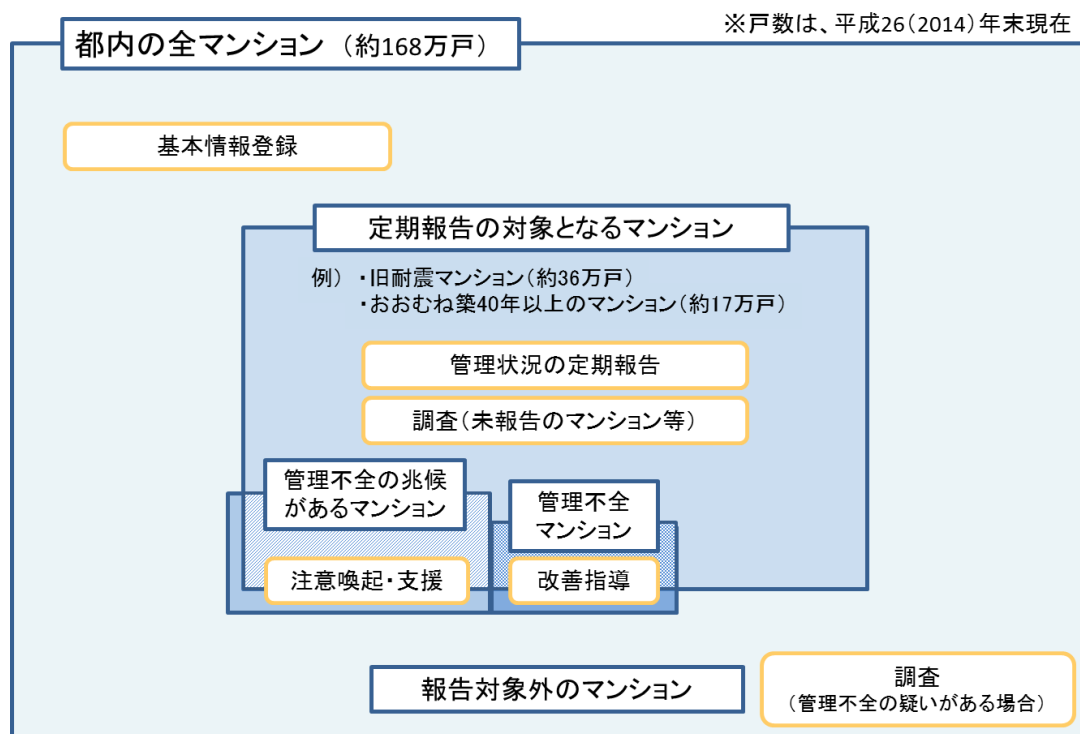
- 管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンションを把握するため、管理組合が行政に対して、管理組合の運営状況等を定期的に報告する「(仮称) マンション管理状況報告制度(以下「管理状況報告制度」という。)」を創設する。
- 報告の対象とするマンションについては、一定の高経年マンション等に限定することとし、制度試行の結果等を踏まえて設定する。また、報告の義務化等についても検討する。
- 報告内容から管理不全が疑われるものについては、現地確認や管理組合へのヒアリング等が必要である。また、報告対象であるにもかかわらず報告が行われないケースや、報告対象ではないものの管理不全が疑われるケースなども想定される。このため、管理状況の確認が必要なマンションに対して、行政が随時調査等を行うことができる仕組みも併せて整備する。

- これらにより把握した情報は、マンションデータベースに登録するとともに、マンションごとに管理状況の評価・判定を行い、管理不全の兆候があるマンションや管理不全と認められるマンションを具体的に把握する。
- 評価・判定の基準については、マンション標準管理指針¹等を参考に、試行の結果等も踏まえて策定する。

《管理不全の予防・改善のための支援・指導》

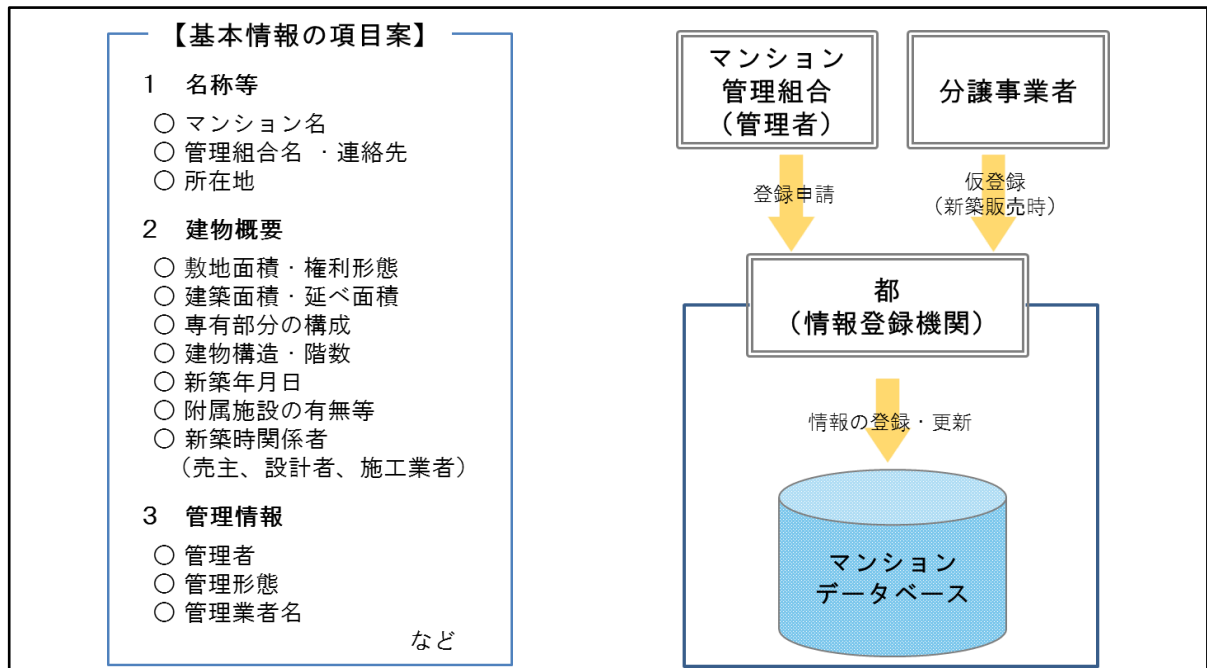
- 管理状況の評価・判定した結果、管理不全の兆候が認められるマンションに対しては、管理組合への注意喚起を行うとともに、管理組合からの申出に応じて、マンション管理アドバイザーを派遣するなど、管理不全に陥らないよう、重点的に支援を行う。
- 管理不全と認められるマンションに対しては、改善計画書の提出及びその履行状況の報告を求めるなど、マンション管理士等とも連携して、改善に向けた助言・指導等を行う。
- 管理不全の判定や改善指導等の実施に当たっては、第三者委員会を設置し、意見を聴くなど、公正性を確保するための方法を検討する。

【実態把握及び支援・指導等の対象のイメージ】

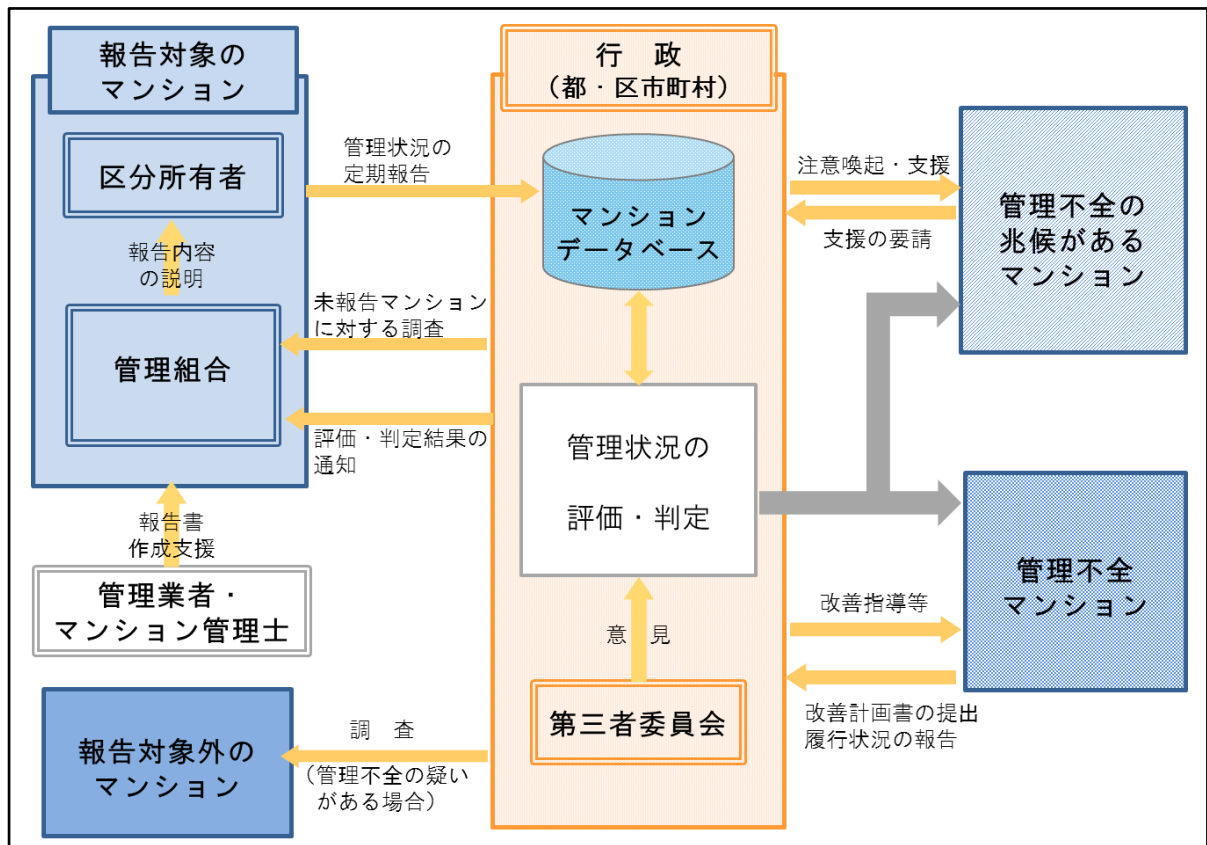


¹ マンション標準管理指針：マンションの維持管理のため、「何を」「どのような点」に留意すべきかの標準的な指針を示したもの。マンション管理に関する基本事項(66項目)について、管理組合が取り組むべき「標準的な対応」、「望ましい対応」を明示している。平成17(2005)年12月に国土交通省が策定

【基本情報登録制度のイメージ】



【管理状況の把握及び管理不全の予防・改善策のイメージ】



《基本情報登録制度及び管理状況報告制度の試行》

- 基本情報登録制度及び管理状況報告制度の構築並びに評価・判定基準の策定に当たっては、基礎的自治体である区市町村の意見を十分踏まえるとともに、課題の把握や有効性の検証等を行うため、区市町村、関係機関及び関係業界団体と連携して、制度の試行を行う。

目標 3：管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

- マンションの管理に関する情報が購入希望者に円滑に提供されることは、消費者の保護を図り、取引が適正に行われるための重要な前提であると同時に、管理組合や区分所有者にとっても、管理情報を開示・提供することによって、管理状況が市場で適切に評価され、資産価値の維持向上につながれば、適正な管理を行っていく上でのインセンティブになる。
- マンションの購入希望者や宅地建物取引業者等が管理情報を円滑に入手できるようにするとともに、管理情報を積極的に公開することが、適正な管理の実施に向けたインセンティブとして機能するよう、市場の環境整備に取り組む。

これまでの取組状況

- マンションの取引に際しては、不動産広告表示や宅地建物取引業法に基づく重要事項説明¹（以下「重要事項説明」という。）において、管理情報についても一定程度提供がなされている。
- 広告表示については、不動産業界の自主規制として、「不動産の表示に関する公正競争規約²」が定められているが、マンションの売買における、管理に関する表示事項は、「管理費及び修繕積立金」及び「管理方式」のみとなっている。
- 重要事項説明は、マンションの管理に関する詳細な情報を購入希望者に提供する重要な機会であり、業界団体では、共通フォーマットを作成し、適切な情報提供に努めているが、それが浸透しきれておらず、提供される情報にバラつきが見られるなど、購入希望者にとって必ずしも十分とは言えない場合もある。

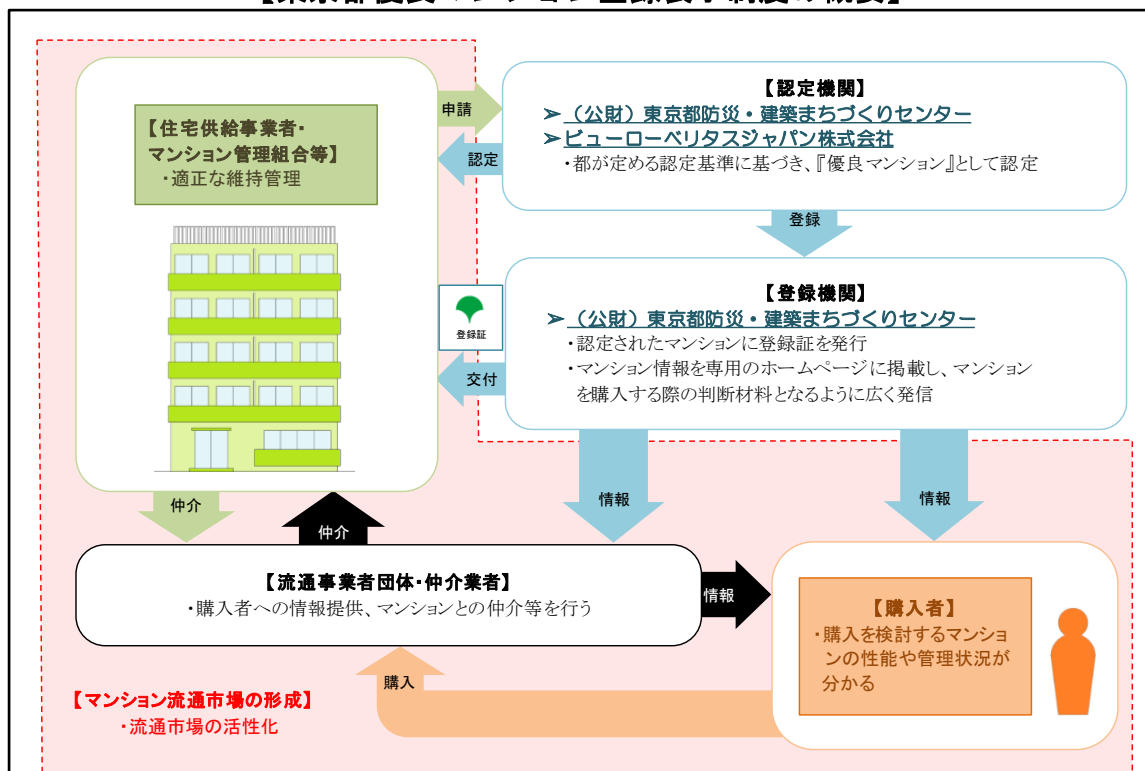
¹ 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明：宅地建物の取引に際して、宅地建物取引業者が取引の相手方に対し、契約に関する重要事項(注)について、書面を交付して説明すること。

(注)取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法律上規定されている。

² 不動産の表示に関する公正競争規約：不当景品類及び不当表示防止法第 11 条第 1 項の規定に基づき、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けて制定された不動産広告に関する不動産業界の自主規制ルール。不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、不当な顧客の誘因を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保することを目的としている。

- 既存マンションの価格査定は、一般的に取引事例比較法に基づき、実際に売買された近傍同種のマンションと比較して行われるが、「維持管理状況」については、外観調査だけでは確認が困難なため、十分な調査がなされず、結果として査定に反映されない場合がある。
- マンションみらいネットは、履歴情報登録サービスのほか、インターネットを通じてマンションの管理情報を公開し、マンション購入希望者に対して管理情報を提供することで、市場における流通の促進等を図ることも重要な目的の一つとなっているが、現状では管理情報を公開することのメリットが少なく、普及が進んでいない。
- 都は、マンションの適正な維持管理の推進とともに、流通市場の活性化を目的として、東京都優良マンション登録表示制度を平成 15(2003)年度から実施しているが、市場における認知度が必ずしも高くないことや、認定取得による経済的なメリットが十分でないことなどから、普及が進んでおらず、認定・登録を受けたマンションについても更新を行わないものが多い。

【東京都優良マンション登録表示制度の概要】



■ 認定基準

	建物の性能（ハード面）	維持管理の状況（ソフト面）
新築	①構造の安定 ②火災時の安全性 ③劣化の軽減 ④維持管理への配慮 ⑤高齢者への配慮 ※「日本住宅性能表示基準」で定める等級に基づき、各項目について基準を規定。	①管理組合 ②管理規約 ③長期修繕計画 ④修繕積立金 ※認定基準の内容は下記既存住宅の基準と同様。
既存	①構造の安定 （検査済証等により判定。旧耐震マンションについては耐震診断が必要。） ②建物の劣化等の状況 （現況調査により外部から確認できる部分について、「日本住宅性能表示基準」に基づき判定。）	①管理組合 管理組合があり、管理規約・管理者が定められており集会所が開設されている。 ②管理規約 管理規約に一定の事項が定められている。 ③長期修繕計画 長期修繕計画が一定の基準を満たしている。 ④大規模修繕の実施 築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。 ⑤修繕積立金 修繕積立金が一定の要件を満たしている。 ⑥法定点検 規定の法定点検が適用される場合、報告等を実施している。

今後の展開

《マンションデータベース等を活用した情報公開》

- 都のマンションデータベースは、都内のマンション全体の情報を網羅した貴重なデータベースであり、今後、基本情報登録制度及び管理状況報告制度の創設を契機として、登録情報の充実を図るとともに、市場の環境整備にも資するよう、個人情報の保護や権利・利益の侵害防止等に配慮しながら、登録情報の外部への公開について検討する。
- 公開する情報については、基本情報のほか、行政において把握が可能な「マンションみらいネットへの登録」、「長期優良住宅の認定」、「東京都優良マンションの認定・登録」、「東京都耐震マークの交付¹」などの付加価値情報についても、データベースに登録し、公開することを検討する。
- マンション管理ガイドラインにおいて、マンションみらいネットの活用等による自主的な管理情報の開示を推奨するとともに、マンションデータベースとマンションみらいネットとの連携を図り、管理組合の同意を前提に、より詳細な管理情報の公開についても進めていく。

《東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進》

- 東京都優良マンション登録表示制度の利用促進に向け、現行制度の検証を行うとともに、管理組合や分譲事業者の意見等も踏まえ、制度の改善を図る。
- 認定を取得したマンションについては、不動産販売広告において消費者に分かりやすい形で表示を行うことを検討するなど、制度の認知度の向上を図る。
- 制度が市場に普及定着するまでの促進策として、認定を取得したマンションに対する優遇策について検討する。

《既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映》

- 重要事項説明において、マンションの管理情報が購入希望者に対する確に提供されるようにするため、マンション管理ガイドラインにおいて、業界団体が作成している共通フォーマットを例示し、利用を推奨するなど、団体と連携して市場への普及を図る。

¹ 東京都耐震マーク表示制度：耐震性を有する都内の建築物を対象とし、都が耐震マークを交付する制度。耐震マークを建築物の入り口等に掲出することにより、建築物利用者等に耐震性に関する情報を提供し、建物の耐震性に関する安全意識の向上を図るとともに、建築物の耐震化を促進することを目的としている。

- マンションの販売広告における管理情報の表示内容の充実に向け、業界団体への働きかけを行う。
- 公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マニュアル¹」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、同センターや国に要請する。
- マンションの管理情報の収集や価格査定への反映の方法等について、査定を行う宅地建物取引業者に対し、関係団体と連携して研修を実施するなど、周知を図る。

《分譲事業者への要請》

- マンション管理ガイドラインでは、「分譲事業者編」を設け、新築分譲時においても、分譲事業者が購入希望者や購入者に対し、管理に関する事項についての情報提供・説明に努めるよう求めており、改めて、分譲事業者にマンション管理ガイドラインの内容を周知し、ガイドラインに即して、マンション購入者に対し、管理に関する事項について十分な説明等を行うよう要請する。
- 長期優良住宅認定制度や東京都優良マンション登録表示制度の利用等により、管理に十分配慮したマンションを供給するよう、分譲事業者に求めていく。

《消費者への普及啓発》

- 管理組合や事業者側の取組と併せて、マンションを売買する消費者側の意識改革や知識レベルの向上を図ることも重要である。
- 都が平成 20(2008)年度に作成した「安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）²」等を活用し、関係団体等とも連携して消費者向けセミナーを開催するなど、マンション購入を検討している消費者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方、マンションみらいネットや東京都優良マンション登録表示制度等について普及啓発を図る。

¹ 価格査定マニュアル：宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者が媒介価額について意見を述べる際に、その根拠を示さなければならない旨義務付けられているため、根拠を明示する合理的手法として活用できるよう、公益財団法人不動産流通推進センター（旧 不動産流通近代化センター）が策定したもの

² 安心して住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）：既存マンションを安心して売買できる環境を整えることにより、その流通を促進することを目指し、都が作成したもの。マンションの品質や性能、管理の状況等を理解するための「大切な視点」、既存マンションを安心して取引するために確認すべき「チェックリスト」、「不動産取引と契約に際しての留意事項」について示している。

【目標 1 ～ 3 主要施策の 3 か年の年次計画】

取組内容	H27まで (2015)	年次計画		
		H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進				
マンション管理ガイドラインの内容充実と普及啓発	冊子の有償頒布及び局ホームページへの掲載により周知	検討 → 改定	周知 必要に応じて内容を見直し	→
マンション管理アドバイザー制度の見直し	派遣件数の累計 約 250 件	実施機関調整 → 制度改正	周知・活用促進	→
情報ポータルサイトの開設		開設	普及啓発・情報提供	→
目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善				
基本情報登録制度の構築	試行準備	試行・検証 制度検討		→ 制度構築
管理状況報告制度の構築、評価・判定基準の策定	試行準備	試行・検証、 制度・基準検討		→ 制度構築 基準策定
目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場環境の整備				
東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進	登録件数の累計 211 件 〔新築 197 件 既存 14 件〕 平成 27 年 12 月現在の登録件数 88 件	検証・制度検討 →	制度改正	→ 周知・普及促進

【目標 1 ～ 3 に関連する政策指標】

政策指標	現況	目標
目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進		
① 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の割合	32% ^{※1} 平成23(2011)年度末	70% ^{※2} 平成37(2025)年度末
目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善		
② 基本情報登録を行っているマンションの割合	—	80% 平成37(2025)年度末
③ 管理状況報告を行ったマンションの割合	—	報告対象マンションの 80% 平成37(2025)年度
目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成		
④ 東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数	88 件 平成26(2014)年度末	2,500 件 平成37(2025)年度末
⑤ 管理情報を自主的に公開しているマンションの数	82 件 ^{※3} 平成26(2014)年度末	1,000 件 ^{※3} 平成37(2025)年度末

※1 マンション実態調査による数値

※2 管理状況の定期報告等により測定

※3 マンションみらいネットの登録件数による

2 老朽マンション等の再生の促進

目標4：マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

- 管理組合等がマンションの再生を進めるには、価値観や経済状況等の異なる多数の区分所有者間の合意形成を図る必要があるが、専門的な知識の不足に加え、資金の不足、居住者の高齢化、仮住まいや住み替え等の負担、敷地条件や建築規制など、様々な要因により、合意形成が進まない状況が見られる。
- こうした様々な阻害要因に対応し、管理組合等が、改修、建替え、建物敷地の一括売却など、様々な再生手法の中から、マンションの状況に応じた最適な手法を円滑に選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、普及啓発や支援策の充実強化に取り組んでいく。

これまでの取組状況

- マンションの建替えや改修等について、国や都においては、マニュアルやガイドブックを作成し、補助、融資、税制等の支援も実施している。
- 都は、毎年、マンション再生セミナーを開催し、専門家による講演や無料相談を実施するとともに、「東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度¹」を設け、知識と経験のあるアドバイザーを派遣し、管理組合等による建替えや改修等の自主的な取組を支援している。

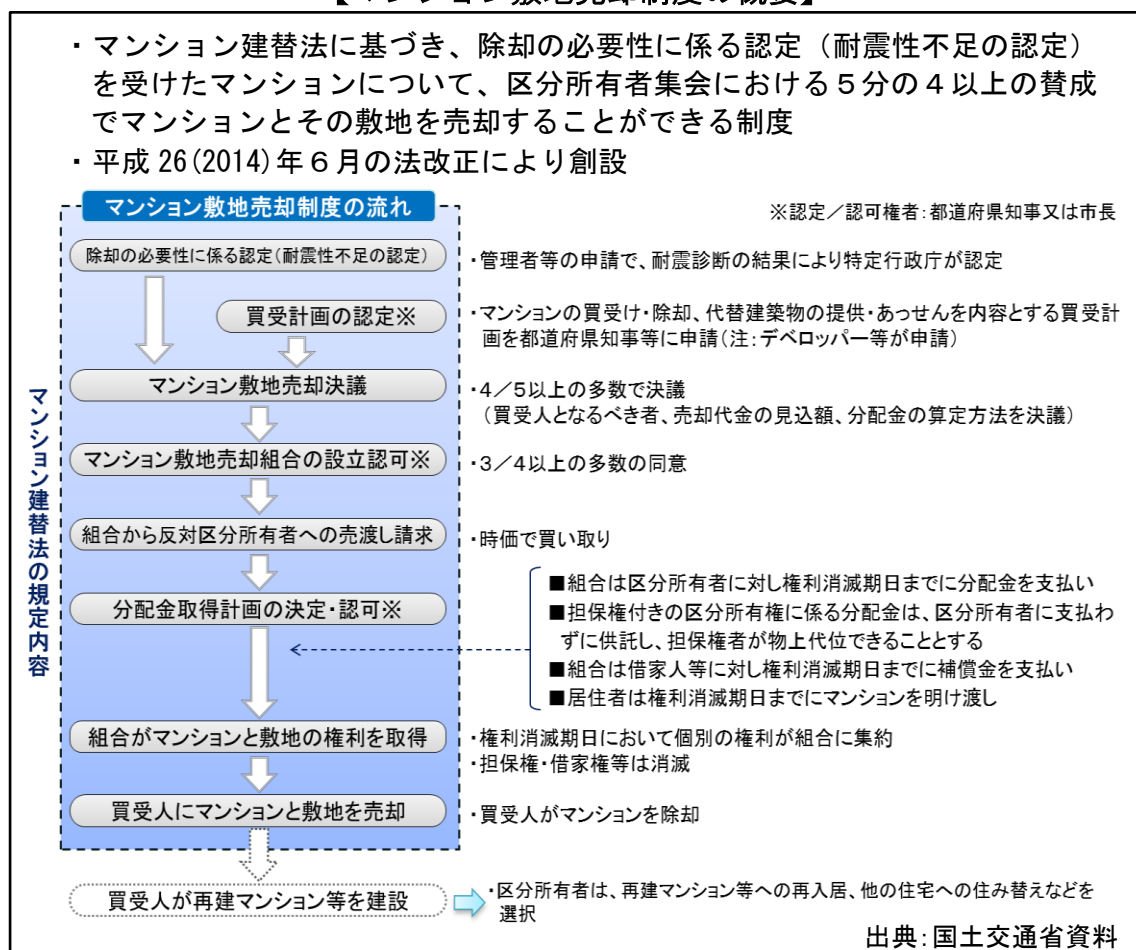


再生セミナーの様子

¹ 東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度：マンションの管理組合等からの申込みに基づき、知識と経験のある専門家を派遣して、マンションの建替えや改修に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、マンション管理組合等による建替えや改修の自主的な取組の支援を行うことを目的とした制度。都が定める基本方針を受け、実施機関としてまちづくりセンターが制度を運用している。

- また、建替えに係る費用負担の軽減を図るため、東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域内を対象に、区市と連携し、建替えに係る調査設計計画費や共同施設整備費の一部を補助する「都市居住再生促進事業¹（マンション建替えタイプ）」を実施している。
- さらに、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）に基づく建替事業を対象に、工事期間中の仮住居として、都営住宅を期限付きで提供するとともに、公社や都市再生機構と連携し、区分所有者等のニーズに応じた公社住宅・UR賃貸住宅の空室情報を取りまとめ、管理組合への情報提供を行っている。
- 平成 26(2014)年のマンション建替法の改正により「マンション敷地売却制度」が創設され、建替えが困難なマンションの再生を促進する有効な手段の一つとして期待されているところである。

【マンション敷地売却制度の概要】



¹ 都市居住再生促進事業：東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域において、一定の要件を満たす住宅を供給するマンションの建替えや共同化事業等を行う区市町及び公社に対し、事業に要する経費の一部について都が補助金を交付する事業

今後の展開

《マンションの再生に向けた管理組合の取組を促すための普及啓発》

- 築年数が一定以上経過したマンションについて、区市町村とも連携し、改修や建替えなど再生に向けた検討状況や管理組合の意向等の把握に努める。
- マンション再生の進め方やノウハウ、各種支援制度の内容等について、区分所有者や管理組合に対し、分かりやすく理解を深めてもらうため、平成 18(2006)年度に作成した「マンション建替えガイドブック¹」の改定等を行う。
- マンション管理ガイドラインに「マンション再生」の項目を追加し、区分所有者や管理組合に対し、早い段階から将来の再生についての意識を持たせ、再生方針の検討や再生に必要な資金確保等に取り組むよう促していく。
- 毎年 10 月の住生活月間に合わせて、マンションの再生に向けた機運の醸成を図るためのキャンペーンを実施し、集中的に広報を展開したり、マンション再生セミナーをはじめ、都内各地域で各種イベントを開催するなど、効果的な普及啓発活動を推進する。

《専門家・関係団体等と連携した相談支援体制の強化》

- 行政と専門家・関係団体等が連携して、マンション再生に係る相談支援ネットワークの構築を図る。
- 東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度について、登録アドバイザーの育成・充実、支援メニューの見直し、マンション建替法改正により新たに創設されたマンション敷地売却制度等への対応等を図るとともに、区市町村との連携による派遣費用への助成を検討するなど、制度の充実と活用の促進を図る。

《高齢者等に対する支援》

- マンションの再生に向けた合意形成の円滑化を図るため、高齢者など住宅の確保に特に配慮が必要な区分所有者や借家人への支援の充実を図る。

¹ マンション建替えガイドブック：マンションの建替えを検討・計画し、実施する場合に、管理組合や区分所有者としてあらかじめ知っておくべき事項や留意すべき事項等について、マンション建替えの実施例などを参考に都が取りまとめたもの

- 建替え等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、管理組合等の求めに応じて、地元区市町村や公社、都市再生機構、宅地建物取引業者や家主の団体、金融機関等と連携して、事業中・事業後の住まいや生活に関する相談、住宅の提供・あっせん等を実施する。
- 特に、公的住宅については、従来の建替事業に加え、改修工事やマンション敷地売却事業に伴う仮住居や、住み替え先として活用することについても検討する。
- 高齢者の資金面での負担軽減を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構などの公的金融機関や民間金融機関等と連携して、高齢者向け融資制度の充実に取り組む。

《改修によるマンション再生に対する支援》

- 都市居住再生促進事業について、長寿命化やバリアフリー化、断熱性能の向上等を図る一定の改修工事にも活用できるよう、国や区市町村と連携した支援の在り方等について検討する。
- マンション改良工事助成制度については、利用実態やニーズを踏まえ、助成期間の拡大等、より活用されやすい制度への改善に向けた検討を行う。
- 専有部分の工事を伴うなど、改修工事に伴い仮移転が必要になる場合もあるため、一定の改修工事についても、都営住宅を活用した仮住居の提供等の支援の対象とすることを検討する。

《マンション敷地売却制度の活用に対する支援》

- マンション敷地売却制度について、今後の制度活用の状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、アドバイザーの派遣や建物除却費用の負担軽減措置、売却後の仮住居や住み替えに対する支援など、効果的な支援制度について検討を行う。

【外断熱改修によるマンション再生の事例】

多摩ニュータウンのエステート鶴牧 4・5 住宅は、全 29 棟のうち 22 棟が旧耐震基準であるが、耐震診断で問題がないことが分かった。しかし、壁式構造で断熱性能が悪いため、外断熱改修を検討した。積立金不足で 1 度は断念したが、国土交通省の提案型補助事業に申請し採択されたことで、4 分の 3 の改修決議が成立し、改修工事を実施することができた。これにより躯体寿命も 45 年から 90 年に延ばすことができた。

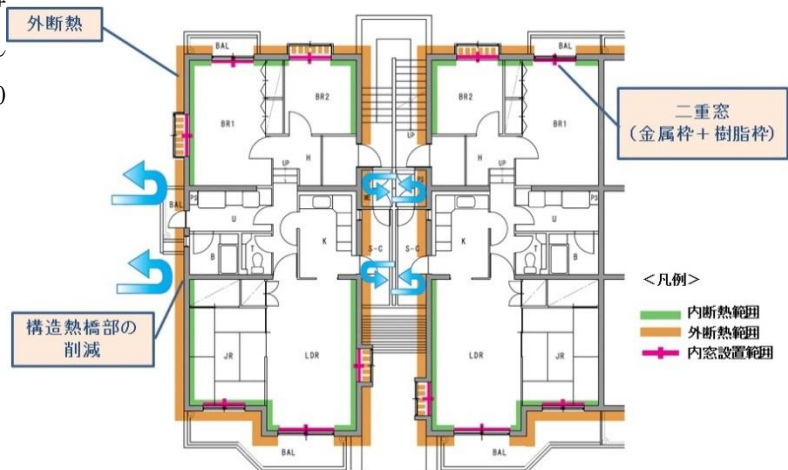
【工事期間】

平成 25 年 2 月～

平成 26 年 3 月

【工事費用】

約 11 億 4,000 万円



壁の外断熱工事



既存サッシの内側に樹脂サッシを新設

(エステート鶴牧 4・5 住宅の概要)

所在地：東京都多摩市鶴牧、総戸数：356 戸（全 29 棟）、構造・規模：RC 造 2～5 階建、
建築年月：昭和 57 年 3 月

目標 5：旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- マンションは、戸建て住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶ上、合意形成の難しさから、その再建には一般の建物以上に困難を伴うことが多く、震災後の復興や新たなまちづくりの障害となる可能性もある。このため、耐震性が不足するマンションについては、耐震改修や建替え等により耐震化を図ることが急務である。
- マンションの耐震化の一層の促進を図るため、管理組合等に対する普及啓発や支援を強化するとともに、公共性・公益性等の観点から対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて効率的、効果的に施策を展開していく。

これまでの取組状況

- 都は、「東京都耐震改修促進計画」において、マンションを「重点的に耐震化を図るべき建築物」に位置付け、施策に取り組んできた。
- マンションの耐震化の状況を把握するため、平成 23(2011)年度のマンション実態調査において、旧耐震基準の全てのマンションを対象にアンケートを実施したが、回収率が低く、十分な状況把握はできていない。
- 「マンション啓発隊¹」の派遣や「マンション耐震セミナー」の開催、「東京都耐震マーク表示制度」の推進等により、普及啓発にも取り組んでいる。中でも、マンション啓発隊は、個別訪問により耐震化に向けた助言等を行うもので、管理組合の役員等から直接話を聴くことができるなど有意義な取組であるが、1回の訪問だけでは必ずしも十分な成果に結び付いていないのが実情である。



マンション啓発隊による訪問の様子

¹ マンション啓発隊：マンションの耐震化を促進するため、都内にある旧耐震基準のマンションを対象に、平成 24(2012)年から都職員、地元自治体職員、専門家(建築士又はマンション管理士)の3人一組で管理組合等を直接訪問し、耐震化に向けた取組について助言等を実施している。

- 耐震化に要する区分所有者の費用負担の軽減を図るため、「東京都マンション耐震化促進事業¹」を設け、区市と連携し、耐震診断助成、耐震改修助成、耐震アドバイザー派遣助成を実施している。区部については、ほぼ全ての区がこの事業を活用した助成制度を有する一方で、市部については一部の市にとどまっている。
- 耐震診断の実施には、構造図や構造計算書などの設計図書が必要となるが、それらを保管していないマンションも多く、また、設計図書の復元には相当の費用を要するため、管理組合が耐震診断の実施に踏み切れない大きな要因ともなっている。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物²については、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例による耐震診断の義務付け及び手厚い助成制度等により、重点的に耐震化を促進してきた。その結果、沿道のマンション約 1,200 棟のうち、既に 96%が耐震診断を実施しており、今後は、耐震性が不足していたマンションの耐震化を推進していく必要がある。
- 平成 25(2013)年の建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正により、自治体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物について耐震診断の義務付け等が可能となるなど、規制措置の強化が図られるとともに、耐震改修の必要性の認定を受けたマンションについては、大規模な耐震改修を行う場合の決議要件が緩和されるなどの措置も設けられた。

今後の展開

《旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握》

- 基本情報登録制度及び管理状況報告制度の創設により、マンションデータベースの登録情報の充実を図るとともに、マンション啓発隊活動を通じて得られた情報等も整理・活用して、旧耐震基準のマンションの耐震化の取組状況や管理組合の取組意向等の的確かつ継続的な把握に努める。

¹ 東京都マンション耐震化促進事業：旧耐震基準で建築されたマンションの耐震化を促進し、震災に強い都市づくりを進めるため、マンションの耐震診断及び耐震改修等に関する助成事業を行う都内の区市町村に対し、都が補助を実施する事業

² 特定緊急輸送道路沿道建築物：震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路（緊急輸送道路）のうち、特に重要で早急に沿道建築物の耐震化を図るべき道路として、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例に基づき指定された道路の沿道建築物

《耐震化促進に向けた普及啓発》

- 耐震化に向けた継続的な普及啓発を図るため、地元区市町村や管理業者、マンション管理士・建築士等とも連携し、マンション啓発隊活動のフォローアップを行う。実施に当たっては、啓発隊活動を通じて得られた知見や情報を最大限活用し、個々のマンションの状況に応じたきめ細かな助言を行うなど、効果的・効率的に取り組む。
- マンション耐震セミナーについては、区市町村との連携・協力の下、専門家等による講演会と耐震改修工事の現地見学会を併せて行うなど、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、毎年2回の耐震キャンペーンに合わせて継続実施する。
- 東京都耐震マーク表示制度について、管理業者等と連携して管理組合への周知を徹底するとともに、交付手続の簡素化や交付手段の多様化など、積極的に制度の普及を図る。また、耐震マークを交付したマンションについては、マンションデータベースに情報を登録するとともに、マンションポータルサイトを通じて広く情報提供を行うことを検討する。

【耐震マークの交付を受けたマンション】



アウトフレーム工法による耐震補強



エントランスに貼付された耐震マーク



《耐震化に対する支援》

- 助成制度の創設を各市に強く働きかけるとともに、設計図書の復元についても支援の対象とするなど、東京都マンション耐震化促進事業の充実を図る。
- 地震による倒壊の危険性が高いとされる I_s 値¹0.3 未満のマンションなどでは、 I_s 値を地震による倒壊の危険性が低いとされる 0.6 以上に一気に引き上げる耐震改修工事を行うことが費用面などから困難な場合もあることから、段階的な耐震改修に対して、計画の履行を担保する仕組みを整備した上で、各段階において工事費への助成を行う制度について検討する。検討に当たっては、既に実施している自治体の状況や課題等も踏まえながら、実効性のある制度の構築を目指す。

【ピロティ部分の耐震補強の事例】



柱の補強（鋼管巻き補強）
（昭和 45(1970)年築）



開口部の補強（鉄骨ブレース設置）
（昭和 47(1972)年築）

出典：マンションの耐震化のすすめ/東京都都市整備局

¹ I_s 値（構造耐震指標）：建築物の耐震性を評価した指標であり、建築物の保有水平耐力及び^{じん}靱性を勘案して算出される。多くのマンションで採用されている構造である「鉄骨造」「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨鉄筋コンクリート造」の I_s 値の算出方法については、国土交通省告示第 184 号において「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」により定められている。

- 金融機関と連携し、一般のマンションについても、緊急輸送道路沿道建築物を対象とした「耐震改修等支援融資制度¹」と同様の融資制度を設けるなど、金融面からの支援の充実について検討する。
- 住宅の耐震改修に対して国が実施している税制優遇措置（所得税の特別控除、固定資産税の軽減措置）の継続・拡充を求めていく。なお、都が独自に実施している耐震化促進税制²については、平成 30 年 3 月 31 日まで継続する。

《重点的・集中的な耐震化の促進》

- 特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、「東京都耐震改修促進計画」に基づき、引き続き最優先で耐震化の促進を図っていく。特に、倒壊危険性が高いとされる Is 値 0.3 未満のマンションについては、最重点で耐震化を図る。
- 一般緊急輸送道路の沿道のマンションについても、特定緊急輸送道路沿道に準じて、優先的、重点的に耐震化の促進を図っていく。
- 次のマンションについて、区市町村と連携して耐震化を促進するための方策を検討する。
 - 防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の防災生活道路の沿道のマンション
 - 避難道路又は避難場所と緊急輸送道路を結ぶ道路等の沿道のマンション
 - 延焼遮断帯となる道路の沿道に位置し、倒壊により延焼遮断機能を損なうおそれのあるマンション
 - 区市町村の防災対策に協力し、震災時の在宅避難の準備や避難者・帰宅困難者の一時受入れ等に取り組もうとするマンション

¹ 耐震改修等支援融資制度：緊急輸送道路沿道建築物の所有者の耐震改修等費用の負担軽減を図ることにより、沿道の建物の耐震化を促進することを目的とするもので、都が公募により選定した金融機関（以下「実施金融機関」という。）に対し、貸付原資の一部として無利子で預託金を預託することにより、建物所有者は、耐震改修等に要する費用について、実施金融機関が定める通常利率より低い利率の融資を受けることができる。

² 耐震化促進税制：住宅の耐震化促進のため、区部で行われた建替えや耐震改修を対象に、固定資産税・都市計画税を一定期間全額減免する特例措置

目標6：まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- 都内には、老朽化が進み、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制により、建替えが困難なマンションが相当数存在している。
- こうした状況に鑑み、都市計画制度や市街地整備手法等を活用し、敷地の統合・再編やマンションを取り込んだ都市開発を誘導するなど、まちづくりと連携して、マンションの建替えを円滑化する仕組みの充実を図っていく。
- また、駅周辺でのマンションを含む再開発、緊急輸送道路沿道のマンション建替え、木造住宅密集地域内の老朽マンションと周辺の木造住宅との共同化、大規模な住宅団地の再生など、地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について、重点的な支援を実施していく。

これまでの取組状況

- 都は、老朽マンションの建替えを支援するため、都市開発諸制度¹の一つである総合設計制度に「共同住宅建替誘導型」を設け、他の総合設計のタイプに比べ、適用要件や容積率割増の条件等を緩和している。
- 平成 26(2014)年のマンション建替法改正により創設された「容積率の緩和特例制度²」は、従来の総合設計制度のように、公開空地の確保を主な目的としないため、比較的小規模な敷地においても活用しやすいものと考えられ、都においては、いち早く許可要綱を制定し、運用を開始している。

¹ 都市開発諸制度：公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る制度。再開発等促進区を定める地区計画、特定街区、高度利用地区、総合設計の4制度がある。

² 容積率の緩和特例制度：除却の必要性に係る認定（耐震性不足の認定）を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率が緩和される制度

- 近年、区市において絶対高さを定める高度地区¹等の導入が進んでいるが、既存建築物の建替えに当たっての制約となることも考えられることから、一定の条件の下に緩和措置が設けられている。
- 隣接地等との共同建替えや大規模な団地型マンションの再生は、地域の防災性の向上やゆとりのある都市空間の創出など、市街地環境の改善等にも寄与するものと考えられるが、一般的なマンションの建替えに比べ、合意形成により多くの時間と労力を要するため、都は、合意形成に向けた管理組合の取組や初期検討を支援するためのモデル事業²を実施した。
- 国は、平成 26(2014)年度に「住宅団地の再生のあり方に関する検討会³」を設置し、老朽化した住宅団地の建替え、改修を含めた再生を進めるための施策の在り方について、まちづくりの観点も含め、幅広く検討を進めている。
- 都は、まちづくりと連携してマンションの再生を推進する新たな制度の構築に向け、平成 27(2015)年度から 3 地区で、区市と連携して先行モデル事業（次ページ）に取り組んでいる。

¹ **高度地区**：都市計画法に基づく地域地区の一つ。用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

² **東京都マンション共同化建替えモデル事業**：容積率制限等により単独敷地での建替えが困難な分譲マンションにおいて、隣接地等との共同化建替えを行おうとする管理組合に対し、初期段階での検討費用を都が補助するモデル事業。マンションの共同化建替えに係る課題の整理や解決策の検討等を行うことを目的としている。事業実施期間は、平成 26(2014)年度及び平成 27(2015)年度

東京都マンション建替え円滑化モデル事業：区分所有者が多く、建替えに向けた合意形成が難しい大規模団地を対象に、合意形成に向けた管理組合の取組に対し都がモデル的に支援する事業。大規模団地の建替えにおける課題の把握と解決策の検討を行うことを目的としている。事業実施期間は、平成 23(2011)年度から平成 25(2013)年度まで

³ **住宅団地の再生のあり方に関する検討会**：老朽化した住宅団地の建替、改修を含めた再生を進めるための施策の在り方について、まちづくりの観点を含め、幅広く検討を行うことを目的に、国土交通省が設置した検討会

【先行モデル事業の概要】

1 事業の概要

- 区市を対象に、マンションの再生を含むまちづくりに関する提案を募集し、3地区を選定

(対象地区の要件)

- ・市街地の更新を促進すべき地域等に位置付けられていること。
 - ・地区面積が1ha以上であること。
 - ・地区内に旧耐震基準マンションが一定以上集積していること。
 - ・法規制等により現状では建替えが困難なマンションが存すること。
 - ・マンションの建替え等が市街地環境の改善に寄与すること。
- 区市によるまちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助するほか、都市計画等に関する技術的支援を実施
 - 区市の取組や意見などを制度構築に反映

2 事業年度 平成 27～28 年度（2 か年）

3 選定地区の概要（区市からの提案概要）

大崎西口駅前地区(品川区)約 1.3ha

マンションを含む再開発による副都心にふさわしい魅力とにぎわいのあるまちづくり



方南町駅周辺地区(杉並区)約 4.5ha

環七沿道の耐震性に課題のあるマンションの再生と駅周辺のまちづくりとの連携による災害に強く魅力ある生活拠点の形成



諏訪・永山地区(多摩市)約 170ha

多摩ニュータウン初期入居地区における大規模住宅団地の再生による地域の活性化と駅周辺の拠点形成



今後の展開

《建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和》

- 都市開発諸制度の活用方針に「老朽マンションの建替え」の視点を追加し、地域の実情を踏まえた上で、老朽マンションの建替えを伴う良好な都市開発を誘導できる仕組みを検討する。
- マンション建替法に基づく容積率の緩和特例制度について、特定行政庁である区市においても地域特性を踏まえた許可要綱の制定や円滑な運用が図られるよう、技術的な助言等を行っていく。
- 老朽マンションの建替えの円滑化に資する高さの制限の運用などについて、必要に応じて技術的な側面から区市の主体的な取組を支援していく。

《共同建替えや団地再生に対する支援》

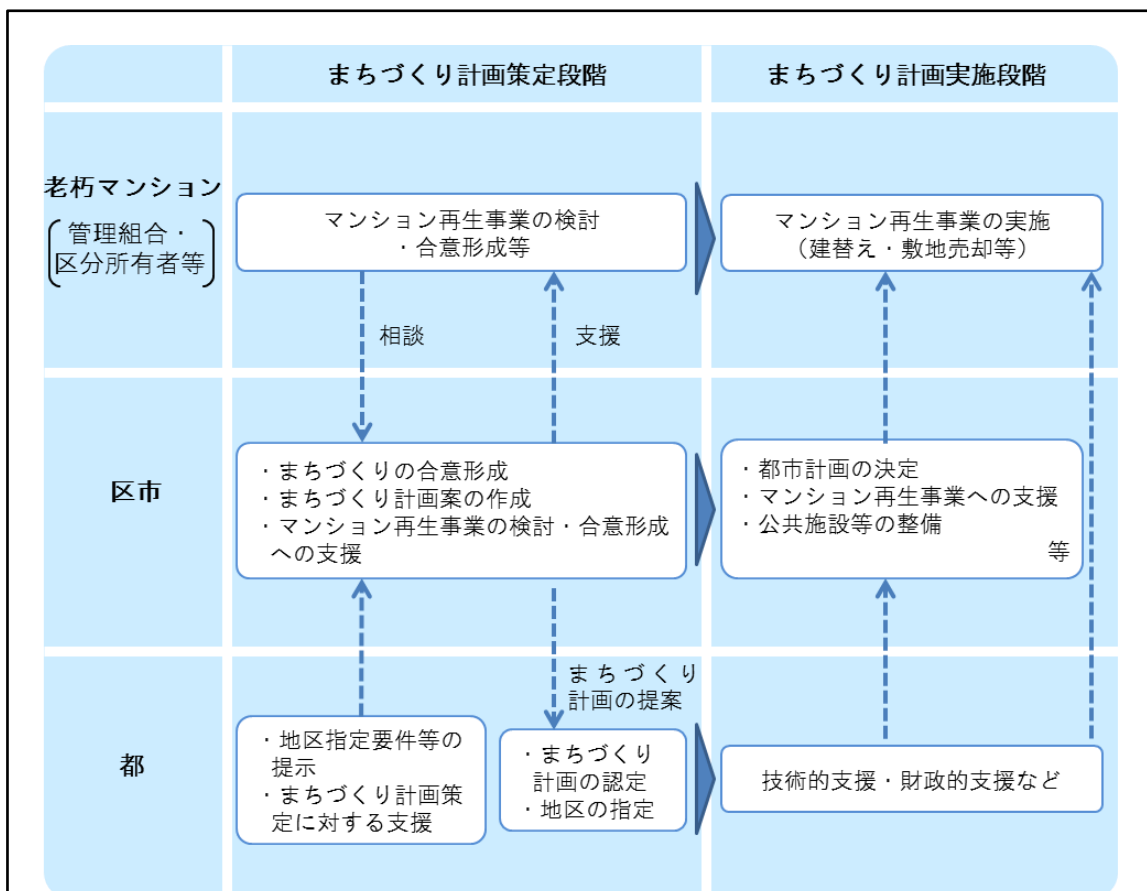
- モデル事業の成果や国の検討状況等も踏まえ、地域の市街地環境の改善に寄与するなど、一定の条件を満たす共同建替えや団地再生の計画に対して、初期段階の検討費用に対する支援や、管理組合による合意形成のための活動に対する支援を行うことを検討する。
- 地域の核となる大規模な団地型マンションの再生に当たっては、地域のまちづくりの方針等に即して、にぎわい施設や高齢者福祉施設・子育て支援施設等との複合用途化を図るなど、都市計画や福祉施策等とも連携し、地域の活性化や福祉の向上にも寄与するような取組を誘導・支援する。
- 公的住宅と一体的に開発された団地型マンションにおいては、再生に当たっても、それぞれがバラバラに取り組むのではなく、一体的な方針や計画の下で取り組むよう誘導したり、公的住宅の建替えによる創出用地をマンションの建替えの種地として活用するなど、公的住宅の再生・再編と連携して団地再生を図ることも検討する。

《(仮称) マンション再生まちづくり制度の創設》

- 老朽化したマンション等が集積し、防災、福祉、景観、活力等の課題を抱えている地域を対象に、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進し、地域の課題解決を図る新たな制度として、「(仮称) マンション再生まちづくり制度」を創設する。

- この制度は、老朽マンションの再生を含むまちづくりに取り組もうとする地区について、区市町村からのまちづくり計画の提案に基づき都が区域を指定し、区市町村と連携して、取組を積極的に進めようとするマンション管理組合や地元地権者等に対して、重点的な支援を行うものである。
- より有効に機能する制度の構築に向け、先行モデル事業を通じて得られた成果や区市からの意見等を反映させながら、実効性の高い制度の構築を目指す。

【(仮称) マンション再生まちづくり制度のイメージ】



【制度を活用したまちづくりの例】

- 老朽マンション等が建ち並ぶ駅周辺区域の再開発により、駅の改良や基盤整備等と併せて地域の生活や交流の拠点を形成
- 緊急輸送道路沿道のマンションの建替えや、耐震改修を促進することにより、都市の防災性を向上
- 木造住宅密集地域内において、老朽マンションと周辺の木造住宅等を一体的に再開発することにより、市街地の不燃化を促進
- 大規模な住宅団地の再生に併せて多様な機能を導入することにより、地域の活力や福祉を向上
- 老朽マンションの建替えや敷地売却に併せて緑地空間を整備することにより、市街地の緑化を推進

【目標4～6 主要施策の3か年の年次計画】

取組内容	H27まで (2015)	年次計画		
		H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
目標4 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環境の整備				
マンション建替え・改修アドバイザー制度の見直し	派遣件数の累計 約 220 件	実施機関調整 → 制度改正	制度運用	→
マンション改良工事助成制度の改善	助成件数の累計 約1,250 件 (約71,000 戸)	制度改正検討	→	制度改正 →
都市居住再生促進事業の充実	地区数の累計 (マンション建替えタイプ) 7地区	制度改正	制度運用	→
目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進				
マンション啓発隊活動のフォローアップの実施	【啓発隊訪問実績】 11,800 棟 (H24～H27)	啓発隊の再訪問・進捗状況確認 (1,890 棟)	(未定)	(未定)
東京都マンション耐震化促進事業の拡充	耐震アドバイザー派遣 (20 区6市) 耐震診断助成 (23 区7市) 耐震改修助成 (23 区4市)	未実施の市への働きかけ		
		制度の拡充(設計図書復元費用の補助の追加等)		
重点的・集中的な耐震化の促進	東京都耐震改修促進計画の改定 (平成27年度末)	(特定緊急輸送道路沿道) 建物所有者への働きかけ、支援、指導、指示等 新たな規制誘導策、広域的な緊急輸送道路ネットワークの構築		
		(一般緊急輸送道路沿道) 建物所有者への働きかけ、支援、指導、指示等		
		(その他) 区市との協議	-----→	
		区市の耐震改修促進計画への反映	-----→	
			区市への支援	-----→
目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生				
(仮称)マンション再生まちづくり制度の創設	先行モデル事業実施 (3 地区)	→ 制度構築	制度本格実施	→

【目標４～６に関連する政策指標】

指 標	現 況	目 標
目標４ マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備		
⑥ マンションの建替え等の件数(累計)	約 120 件 平成 26(2014)年度末	約 240 件 平成 37(2025)年度末
目標５ 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進		
⑦ 旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	17% ^{※1} 平成 23(2011)年度末	おおむね 100% ^{※2} 平成 37(2025)年度末
⑧ 耐震性を有するマンションストックの割合	88% ^{※3} 平成 26(2014)年度末	95%超 ^{※2} 平成 37(2025)年度末
⑨ 耐震マークの交付を受けているマンションの割合	約 2% ^{※4} 平成 27(2015)年度末	50% 平成 37(2025)年度末
目標６ まちづくりと連携した老朽マンション等の再生		
⑩ (仮称)マンション再生まちづくり制度の適用地区数(累計)	3 地区 ^{※5} 平成 28(2016)年度末	30 地区 平成 37(2025)年度末

※1 マンション実態調査による数値

※2 マンションデータベースや管理状況の定期報告等により測定

※3 平成 25 年住宅・土地統計調査(賃貸住宅を含む「共同住宅・非木造」)を基にした推計値

※4 マンション実態調査結果を基にした推計値

※5 先行モデル事業の実施地区数

第5章 計画の推進に向けて

1 新たな条例の検討

前章に掲げた施策については、広く都民や事業者、区市町村の理解と協力を求めながら、総合的かつ計画的に推進する必要がある。

また、耐震性不足や管理状態が劣悪であるなど、安全性や生活環境等に深刻な懸念が生じていることが明白であるにもかかわらず、行政の助言や支援を受け入れようとしないマンションに対しては、一定の強制力を伴う施策も必要である。

こうした観点から、マンションの適正な管理及び再生の促進に関する都及び関係者の責務、基本的な施策や制度、管理組合等に対する報告等の義務付け、行政の調査・指導権限等について、条例で定めることも視野に検討を進める。

義務付けや調査・指導権限の付与など、強制力を伴う施策の条例化については、立法事実等の法的課題を整理するとともに、新たに構築する制度の試行・検証の結果等も踏まえ、法律の専門家の意見も聴きながら、必要性・妥当性等について十分な検討を行う。

また、区市町村との適切な役割分担及び効果的な連携の在り方についても検討し、区市町村と十分な協議を行っていく。

2 推進体制の整備

施策の推進に向けて、国や区市町村はもとより、公社や都市再生機構、まちづくりセンターやマンション管理センター等の関係機関、専門家、民間の企業・団体など、関係者相互の連携強化を図ることが重要である。

また、施策に従事する行政職員や施策推進のパートナーとなるマンション管理士や建築士など専門的人材の育成・確保に努めることも重要である。

このため、以下の取組を進め、推進体制の整備を図っていく。

（（仮称）東京都マンション施策推進協議会の設立）

- 本計画に示した施策や取組について、関係者が相互に意見を出し合い、実効性のあるものとしていくとともに、目標の実現に向け、関係者が一体

となって、社会的機運を高めるための運動を展開したり、各関係者がそれぞれの立場から、具体的な取組を円滑に進めていくことができるようにするため、平成 28(2016)年度中に、行政及び関係団体等により構成される「(仮称) 東京都マンション施策推進協議会」を設立する。

(行政間の連携強化)

- 行政間での連絡会議などを定期的を開催し、国や業界の動向、区市町村による独自の取組状況等について情報共有を図るとともに、課題や今後の取組について意見交換を行うなど、国、都、区市町村が十分に連携を図りながらマンション施策に取り組んでいく。
- 特に、有効な取組については、他の自治体への波及を促すなど、総合力を発揮して施策を推進していく。

(専門的人材の育成・確保)

- マンション施策に従事する行政職員を対象とした研修の実施、行政連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、行政職員の資質・能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図っていく。
- 行政と専門家の団体が連携して、管理不全の予防対策や建替え・改修アドバイザーの育成等の施策に取り組むことなどにより、専門家のスキル向上や実務経験の蓄積を図っていく。

3 国等への働きかけ

マンションに関して、国においては、法令や標準管理規約等の整備、マニュアル・ガイドブックの作成、補助、融資、税制等による支援等、様々な取組が行われているが、本計画の推進に当たっては、なお不十分な面があり、更なる法整備や支援策の拡充等を求めていくことが必要である。

当面、以下の事項について、区市町村や道府県・大都市とも連携を図りながら、国や関係機関に働きかけていく。

事項	提案要求の内容
マンションの管理水準の向上・地域との連携の促	・質の高い管理を行っているマンションや地域への貢献を積極的に行うマンションに対する優遇措置（税制特例措置、金融面での優遇措置、損害保険料の割引措置等）
既存マンション取引時における管理情報の開示促進等	・標準管理規約及び標準管理委託契約書の関係規定等の充実 ・既存マンションの販売広告における管理に関する表示事項の充実 ・公益財団法人不動産流通推進センターが作成する「価格査定マニュアル」における、維持管理に関する査定条件の充実等
改修によるマンション再生の促進	・時限的措置となっている優良建築物等整備事業における「ストック活用型」の継続・拡充
耐震性不足マンションの早期解消	・住宅の耐震改修促進税制の継続・拡充 ・耐震性が特に低いと認められるマンションについて、建替えや敷地売却に必要な決議要件の緩和及び建替え決議の成立をもって借家契約の解約を可能とする等の措置
既存不適格等により自己敷地のみでの建替えが困難なマンションの再生の円滑化	・非現地での建替えを特別多数決議で可能とする仕組みの創設 ・非現地での建替えや隣接地等との共同建替えを権利変換手続で行うことができる新たな事業手法の創設及び税制の優遇措置 ・マンション敷地売却制度の適用要件の緩和（耐震性不足のマンション以外にも適用、既存マンションの除却を要件としない等）
団地型マンションの再生の円滑化	・段階的・部分的な建替えや、改修・売却などを含め棟ごとに異なる再生手法の選択をしやすくする仕組みの創設 ・団地一括建替え決議に係る棟別要件の緩和 ・建築基準法に基づく一団地認定の廃止等に係る全員同意要件の緩和

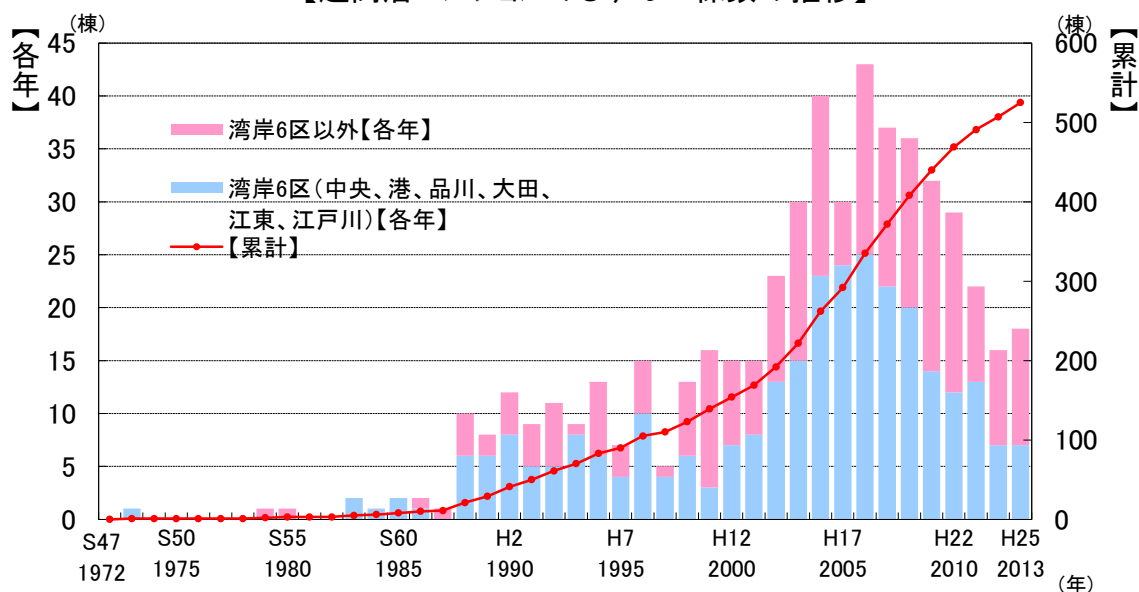
4 今後の検討課題と対応

将来像の実現に向けて、近年顕在化している、あるいは、今後予想される以下のような状況についても、実態や課題の把握に努め、必要に応じて適切な対策を講じていく。

(超高層マンションの増加)

- 東京では、バブル経済崩壊後の地価の下落と企業所有地の放出等によりまとまった規模の用地の供給が進んだことや、都心居住の推進を目的として住宅に対する建築規制の緩和が図られたことなどにより、1990年代後半から都心部や臨海部を中心に、超高層マンションの供給が活発化した。
- 現在、東京には、分譲・賃貸合わせて約550棟もの超高層マンション(高さはおおむね60m以上、階数はおおむね20階以上のマンション)が存在しており、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、都心部の人口増加をけん引してきた。一方で、既に住宅が量的に充足し、将来的には、人口・世帯数とも減少に向かう中にあって、今後の供給や維持管理の在り方が問われている。
- 新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境等にも大きな影響を与える超高層マンションの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制・誘導の在り方等について検討を進めていく必要がある。
- 超高層マンションでは、維持管理に係るコストの高さや技術的な難しさなどに加え、区分所有者の多さ、区分所有者間の価値観や経済状況の相違、再開発の場合などに見られる権利関係の複雑さや多様な用途の混在等から、一般的なマンション以上に管理組合の運営や大規模修繕等の実施が難しいといった問題が指摘されている。
- 東日本大震災では、長周期地震動により超高層マンションが大きく揺れ、家具の移動・転倒等の被害が発生した。建物自体の被害は免れたとしても、エレベーターやライフラインの停止により、居住継続が困難になることも想定されるなど、地震に対する脆弱性も指摘されている。
- 今後、超高層マンションの居住者や管理の実態、防災対策への取組状況等を調査し、適正な管理・防災対策等の促進に向けた課題や具体的な方策について検討していく。

【超高層マンションのしゅん工棟数の推移】



(資料) 1 「建築統計年報(平成 25(2013)年度版)」(東京都)に基づき、昭和 39(1964)年から平成 25(2013)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以上の建築物(分譲・賃貸を含む。)

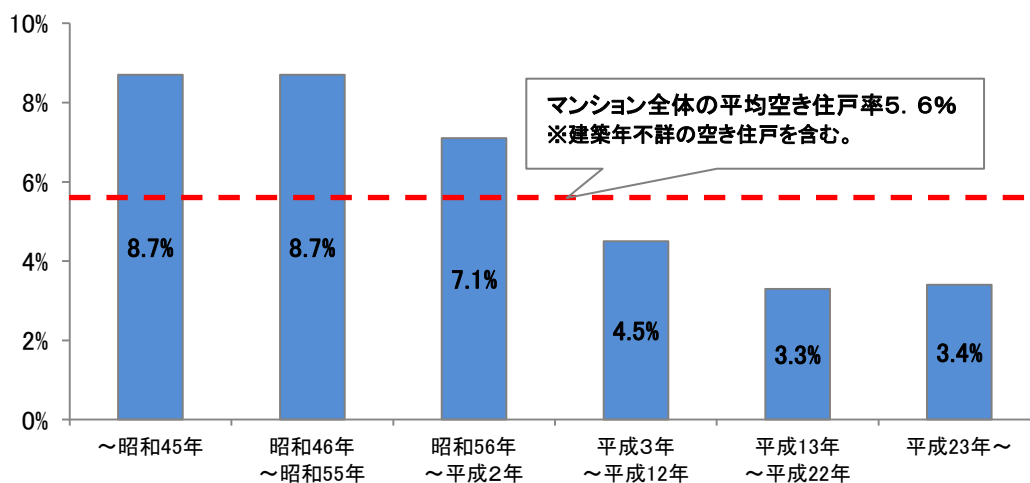
(居住以外の目的でのマンションの所有・利用)

- 東京では、以前から、単身者向けのワンルームマンションを中心に、投資用マンションの供給が行われてきたが、近年は、外国人が投資目的で、立地条件が良く、資産価値の高いマンションを購入するケースが増えていると指摘がなされている。
- また、富裕層を中心に、相続税対策として超高層マンションを購入する動きが見られる。
- 東京を訪れる外国人旅行者が増加する中、所有するマンションの住戸を、旅行者にホテル代わりに提供する「民泊」も広がりを見せている。
- さらに、介護や子育て支援などの目的で使用されているケースも見られる。
- これらの区分所有者は、自らマンションに居住していないため、管理に対する関心や責任感が希薄になりやすい。また、外国人所有者は、マンション管理に関する日本の一般的なルールに対する知識・理解が不足している場合がある。このため、管理費や修繕積立金の滞納・未払い、合意形成の困難化等、管理上の問題を生じる懸念が高いと考えられる。
- 民泊利用のケースでは、宿泊利用者のマナー等をめぐって、マンション居住者との間でトラブルも生じている。
- こうしたマンションにおける区分所有者の実態や利用の状況、管理組合の運営状況、管理規約上の使用目的などについて調査し、適正な管理に向けた課題や具体的な方策について検討していく。

(マンションにおける空き住戸)

- 国の推計によれば、都内のマンションの平均空き住戸率は5.6%であり、現状ではそれほど高くはないが、建築年代別に見ると、古いものほど空き住戸率が高くなる傾向が見られる。
- また、マンションでは、区分所有者の高齢化が進んでおり、今後、住戸の相続が行われるケースも増えていくものと考えられ、相続後に利用されず、放置される可能性もある。
- こうしたことから、マンションにおいても、今後、空き住戸が増加していくものと考えられる。
- 空き住戸の多いマンションでは、管理組合活動が停滞し、管理不全に陥る危険性が高まるだけでなく、その様なマンションが増えれば、活力の低下や、景観や治安の悪化など、地域の生活環境にも深刻な影響を及ぼしかねない。
- マンションにおける空き住戸は、把握が難しく、必ずしも実態が明らかではないため、今後、実態を調査し、適正な管理や有効活用に向けた具体的な方策について検討していく。

【都内のマンションの空き住戸発生状況(建築年代別)】



(資料) 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(平成27年11月18日)資料
(備考) 平成25年住宅・土地統計調査、平成22年国勢調査から推計

5 計画の検証と見直し

今後、本計画に基づき、目指すべきマンション居住の将来像の実現に向けて新たな一步を踏み出すことになるが、マンションに関する課題は多岐にわたっており、本計画に掲載した施策のみをもって将来像の実現が図られるものではない。また、社会経済状況の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられる。

このため、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。

参 考 資 料

(目 次)

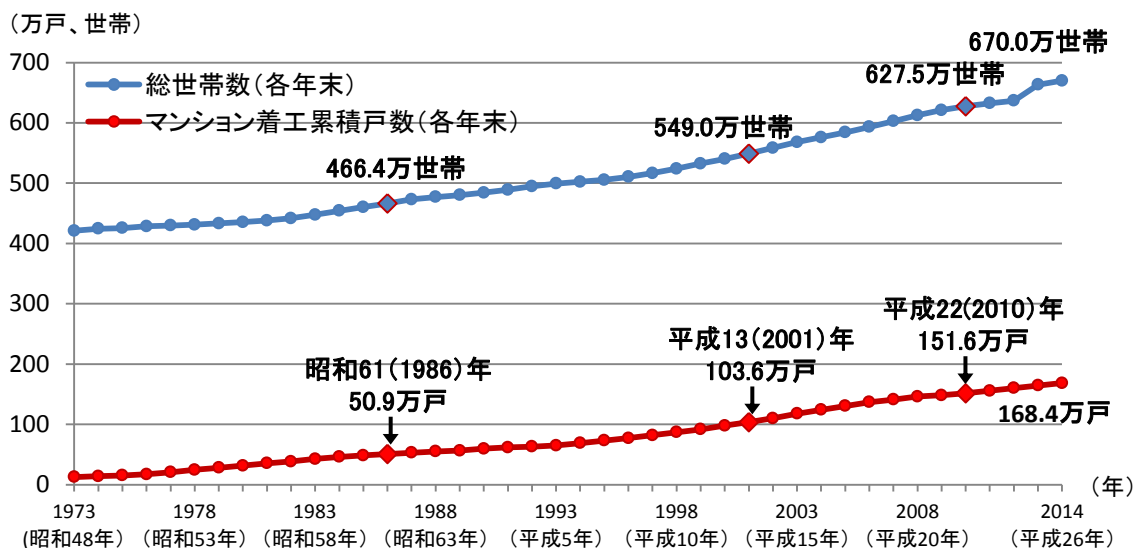
1 関連データ	74
(1) マンションストックの状況	74
図1 都内総世帯数とマンション戸数の推移	74
図2 旧耐震基準マンションの分布(用途地域別)	74
図3 団地型マンションの状況	75
(2) マンション市場の状況	75
図4 住宅着工戸数及び総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移	75
図5 マンション供給戸数の地域別割合の推移	76
図6 既存住宅の平均成約価格の推移	76
図7 マンション購入時に重視した事項	77
図8 マンション購入の際に必要なと考える管理に関する情報	77
(3) マンションの管理等の状況	78
図9 管理組合の有無	78
図10 管理規約の有無	79
図11 総会の開催状況	80
図12 役員会・理事会の開催状況	81
図13 管理費等滞納の住戸の有無(全国)	82
図14 日常管理の問題	83
図15 管理委託の状況	84
図16 管理者の選任状況(全国)	85
図17 専門家の活用状況(全国)	86
図18 長期修繕計画の有無	87
図19 設計図書等の保管状況	88
図20 保管している設計図書の種類	89
図21 設計図書の保管方法	89
図22 修繕履歴の保管状況(全国)	90
(4) マンションの建替えの状況	91
図23 都道府県別建替え実績	91
図24 都内区市別建替え実績	91
図25 建替え事例の分析	92

図 26 建替えの検討状況(旧耐震基準のマンション)	93
(5) マンションの耐震化の状況	94
図 27 耐震診断の実施状況	94
図 28 耐震改修の実施状況	95
2 マンション管理ガイドライン	96

1 関連データ

(1) マンションストックの状況

図1 都内総世帯数とマンション戸数の推移

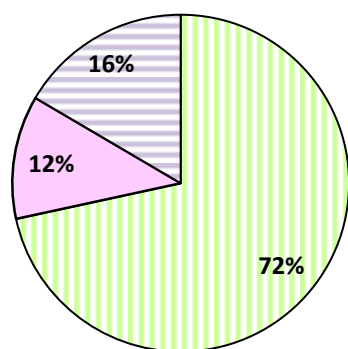


(資料) 住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局
住宅着工統計/東京都都市整備局

図2 旧耐震基準マンションの分布(用途地域別)

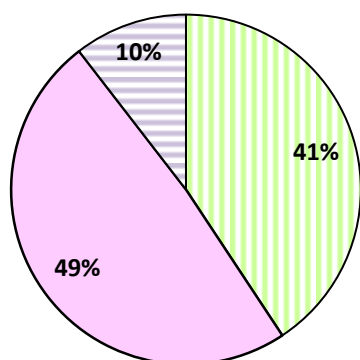
	一低層	二低層	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
指定区域面積(k㎡)	410.5	7.7	191.3	36.3	115.7	20.8	14.9	58.5	73.4	145.1	25.9	13.3
旧耐震マンション(棟)	643	31	1,487	398	1,313	407	188	1,821	3,537	1,075	74	0
マンション密度(棟/k㎡)	1.6	4.0	7.8	11.0	11.3	19.6	12.6	31.2	48.2	7.4	2.9	0

指定区域面積の割合



□ 住居系
□ 商業系
□ 工業系

旧耐震マンション棟数の割合

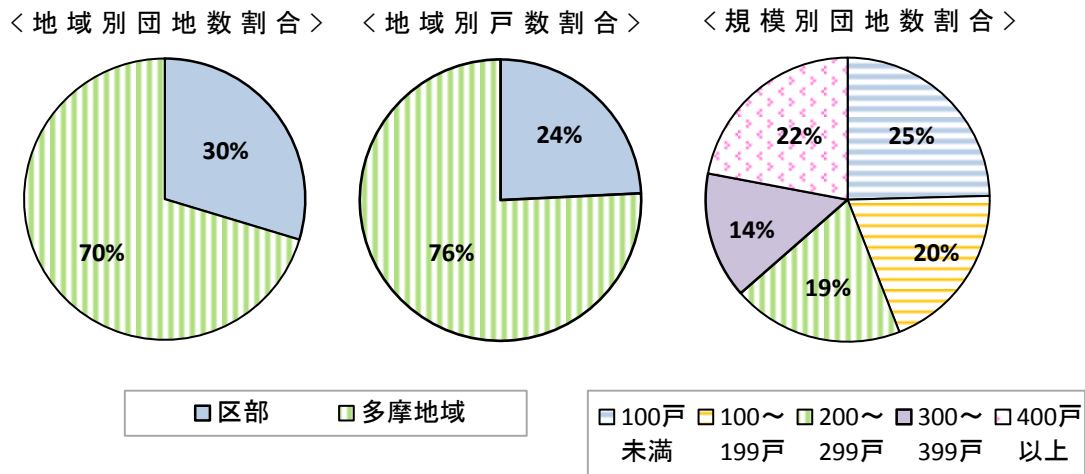


□ 住居系
□ 商業系
□ 工業系

(資料) 平成25年度東京都都市整備局調査による

図3 団地型マンションの状況

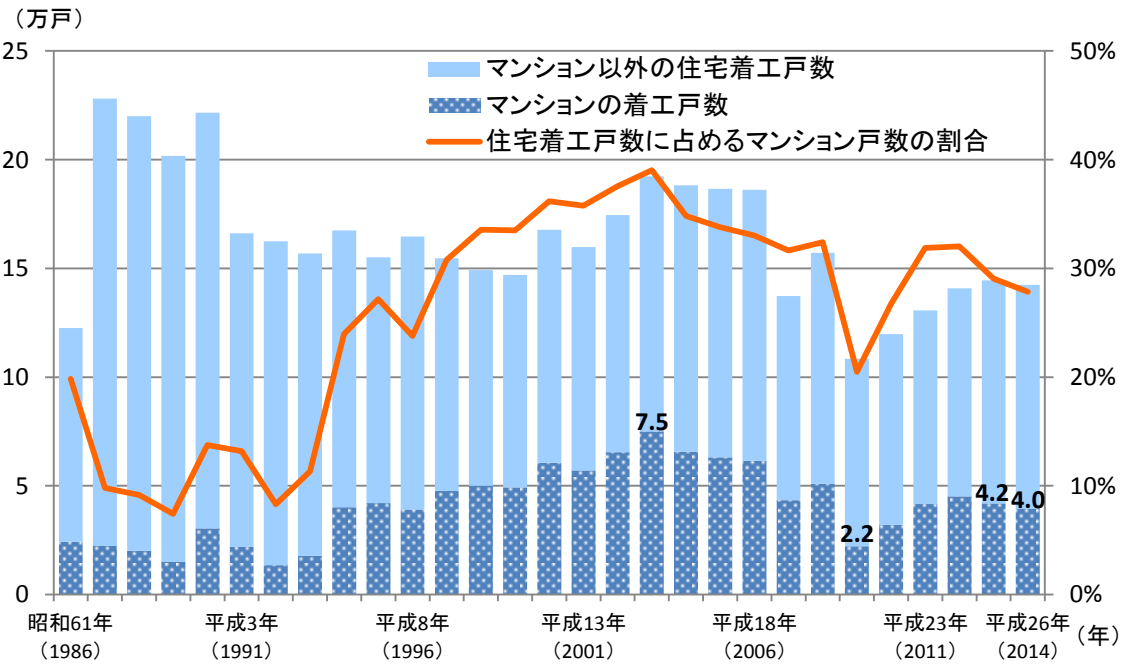
(調査対象) 旧公団・公社が分譲した旧耐震基準の団地型マンション(約120団地、約35,000戸)



(資料) 平成25年度東京都都市整備局調査による

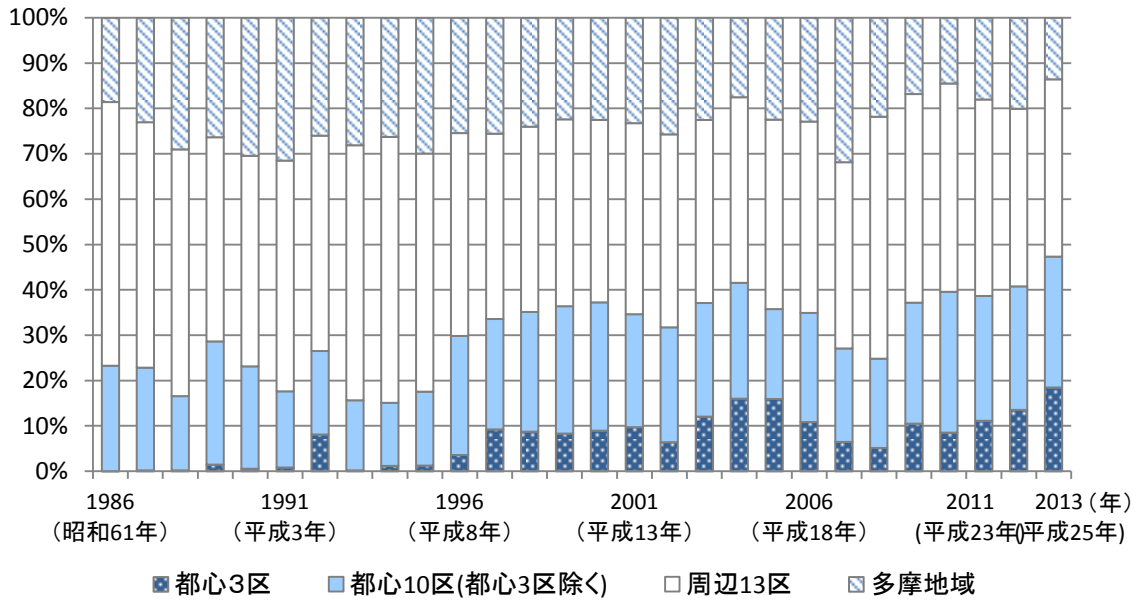
(2) マンション市場の状況

図4 住宅着工戸数及び総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移



(資料) 住宅着工統計/東京都都市整備局

図5 マンション供給戸数の地域別割合の推移

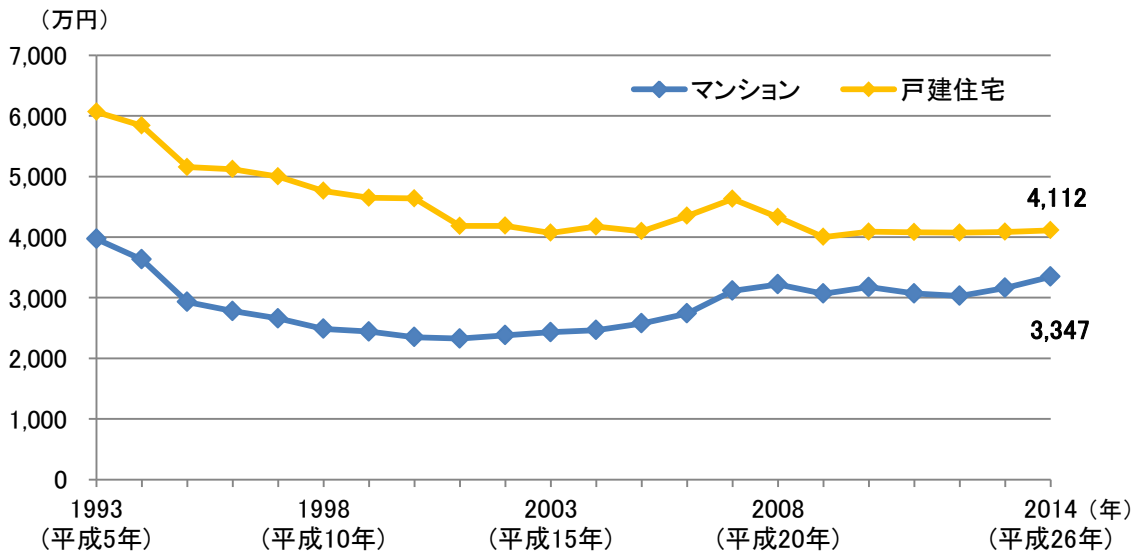


都心3区:千代田区、中央区、港区

都心10区:千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(資料) 全国マンション市場動向/(株)不動産経済研究所

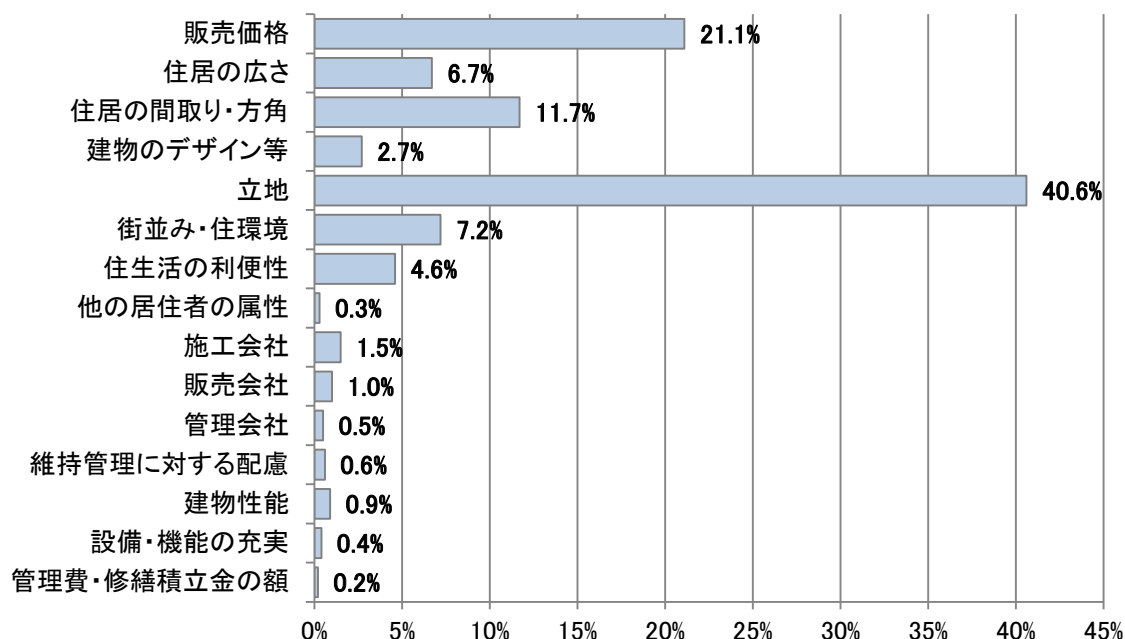
図6 既存住宅の平均成約価格の推移



(資料) (公財) 東日本不動産流通機構

図7 マンション購入時に重視した事項

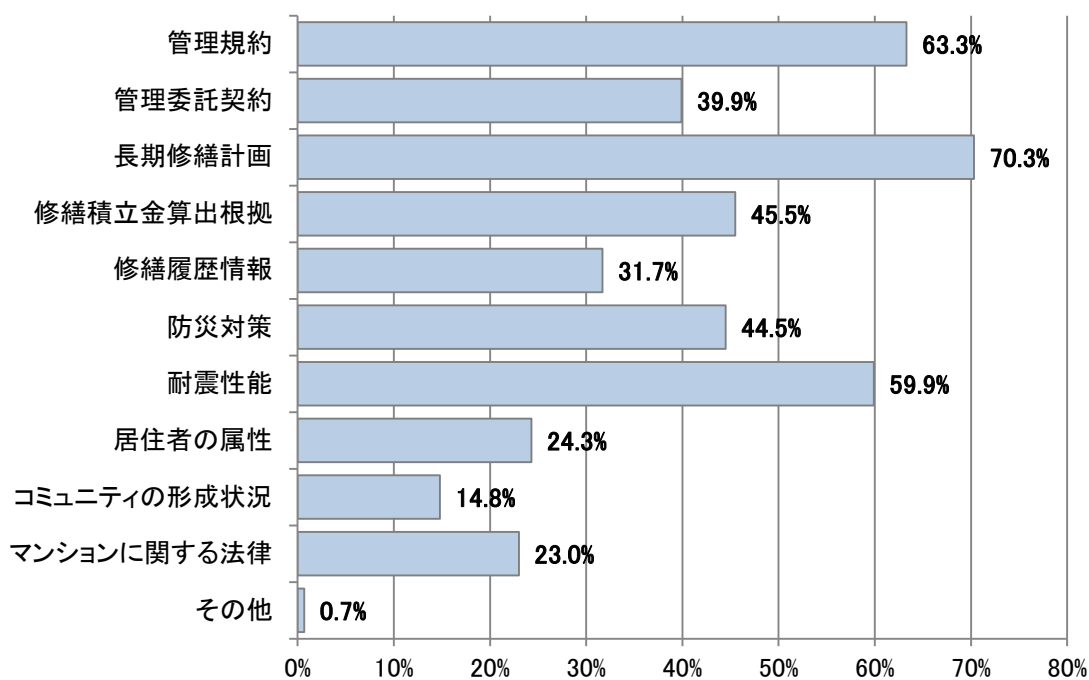
(注) インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。



(資料) マンション施策に関する検討調査 (H22) / 東京都都市整備局

図8 マンション購入の際に必要と考える管理に関する情報

(注) インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。

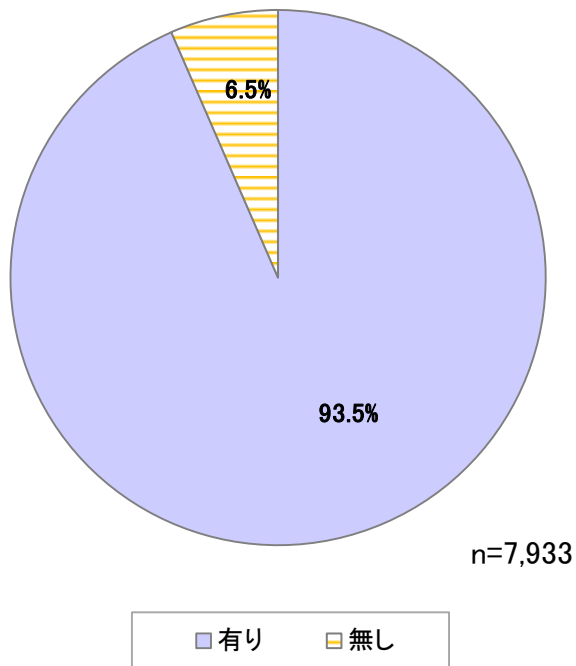


(資料) マンション施策に関する検討調査 (H22) / 東京都都市整備局

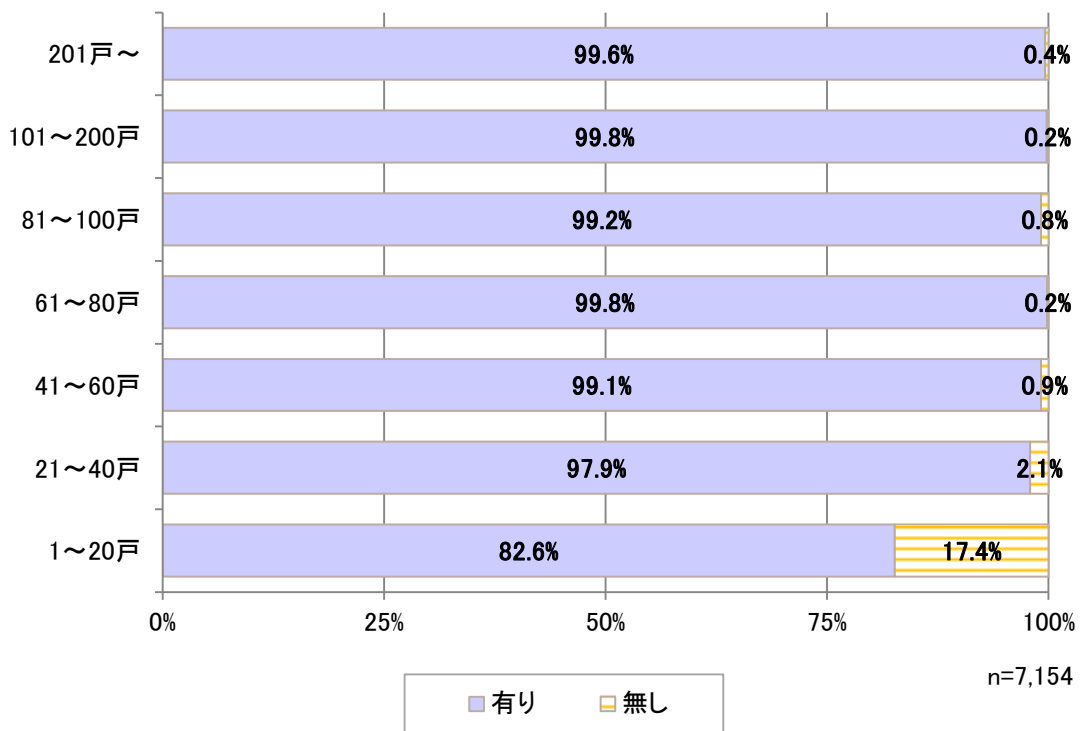
(3) マンションの管理等の状況

図9 管理組合の有無

(全体)

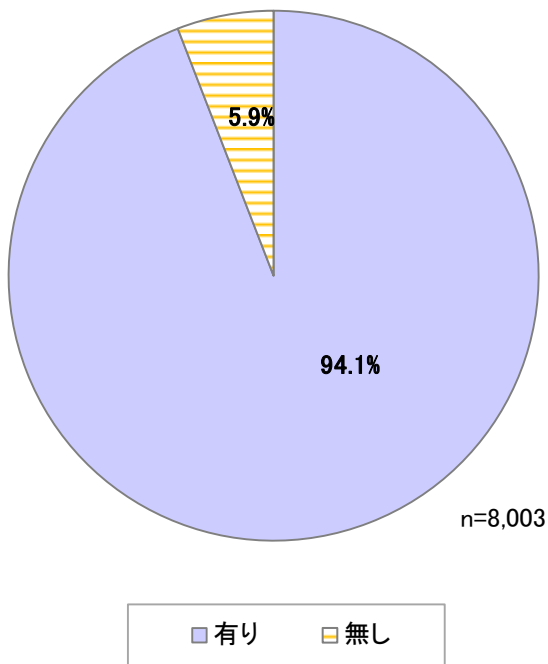


(戸数別)

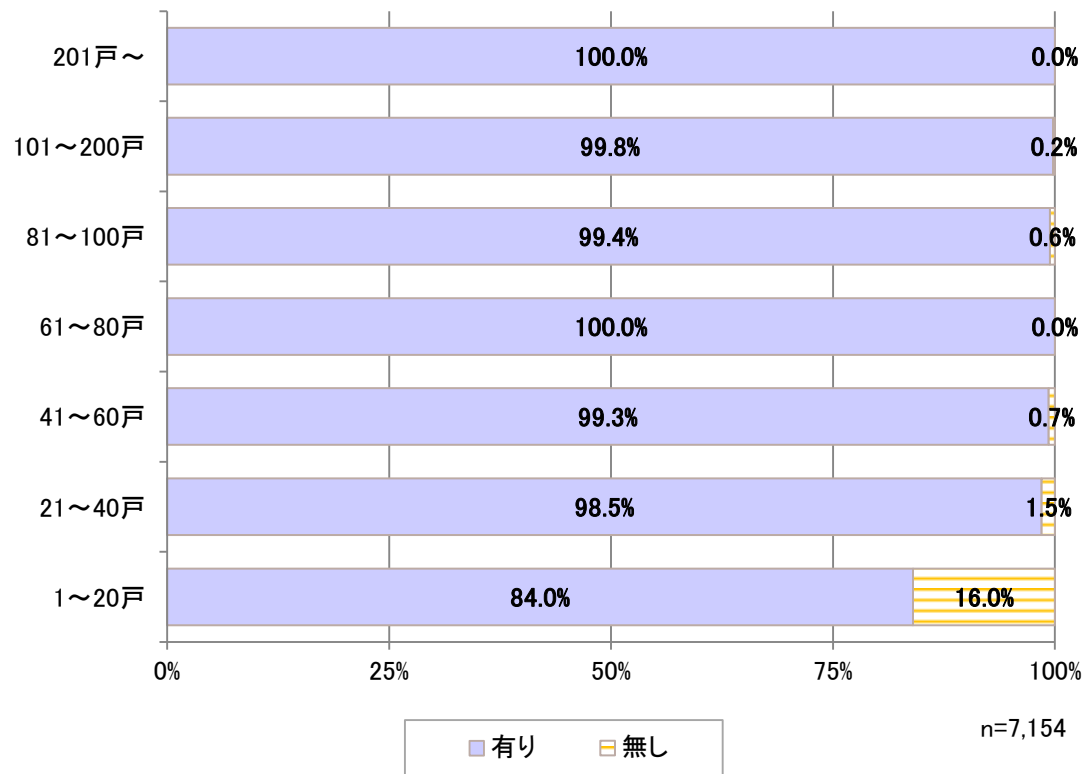


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表) / 東京都都市整備局

図10 管理規約の有無
(全体)

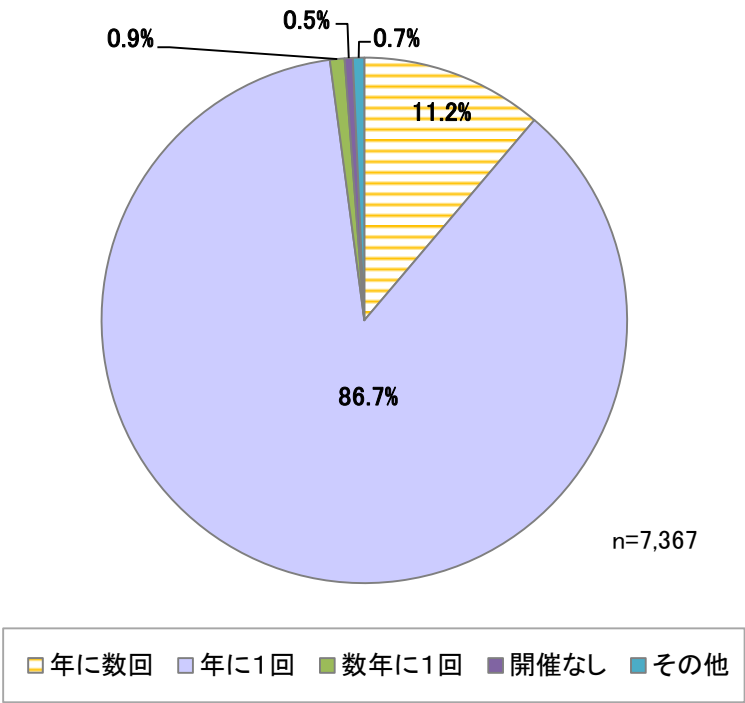


(戸数別)

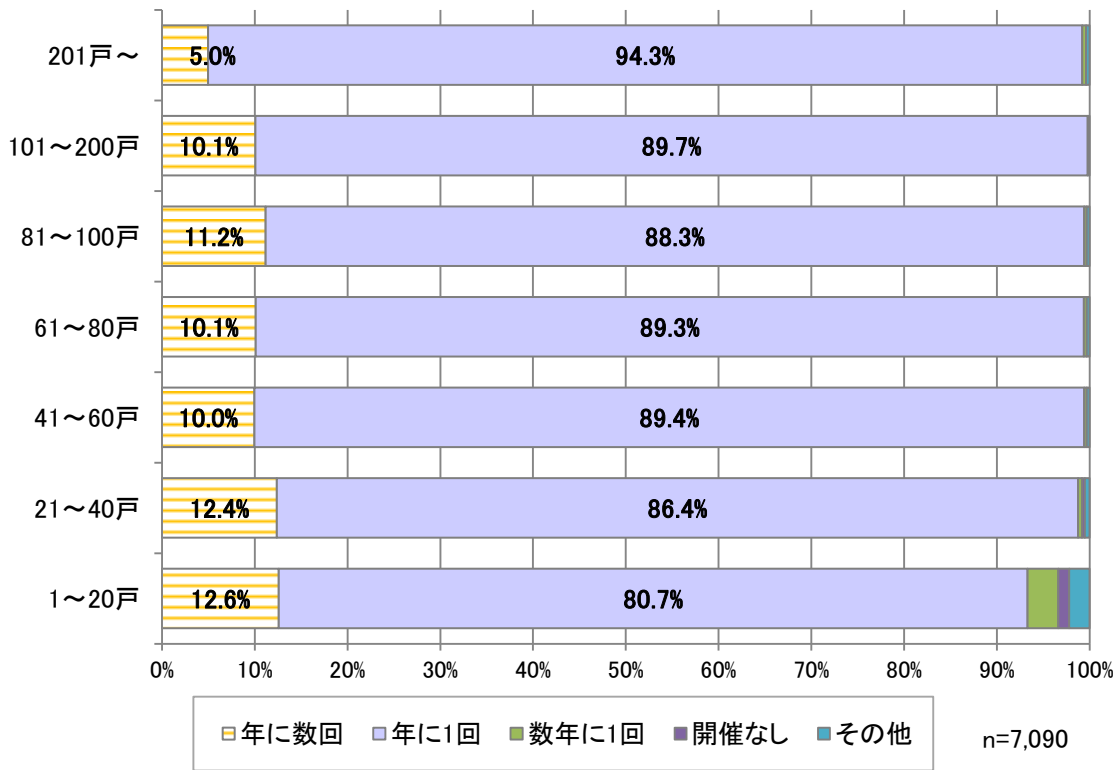


(資料) マンション実態調査結果(H25.3公表) /東京都都市整備局

図11 総会の開催状況
(全体)

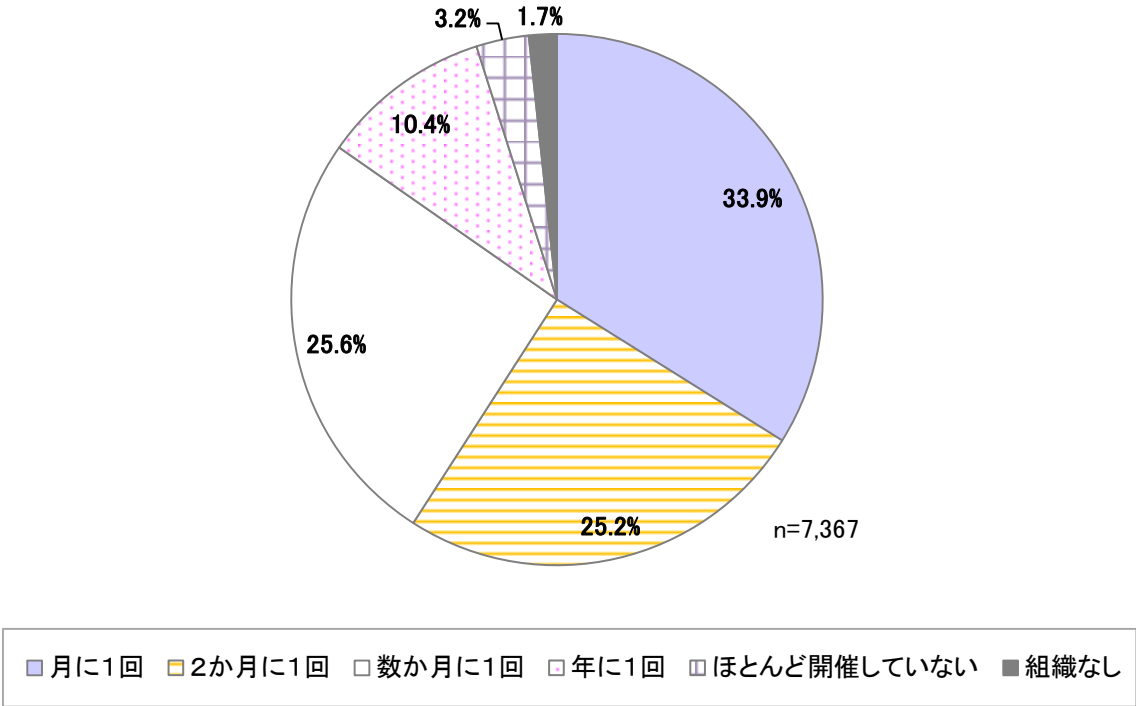


(戸数別)

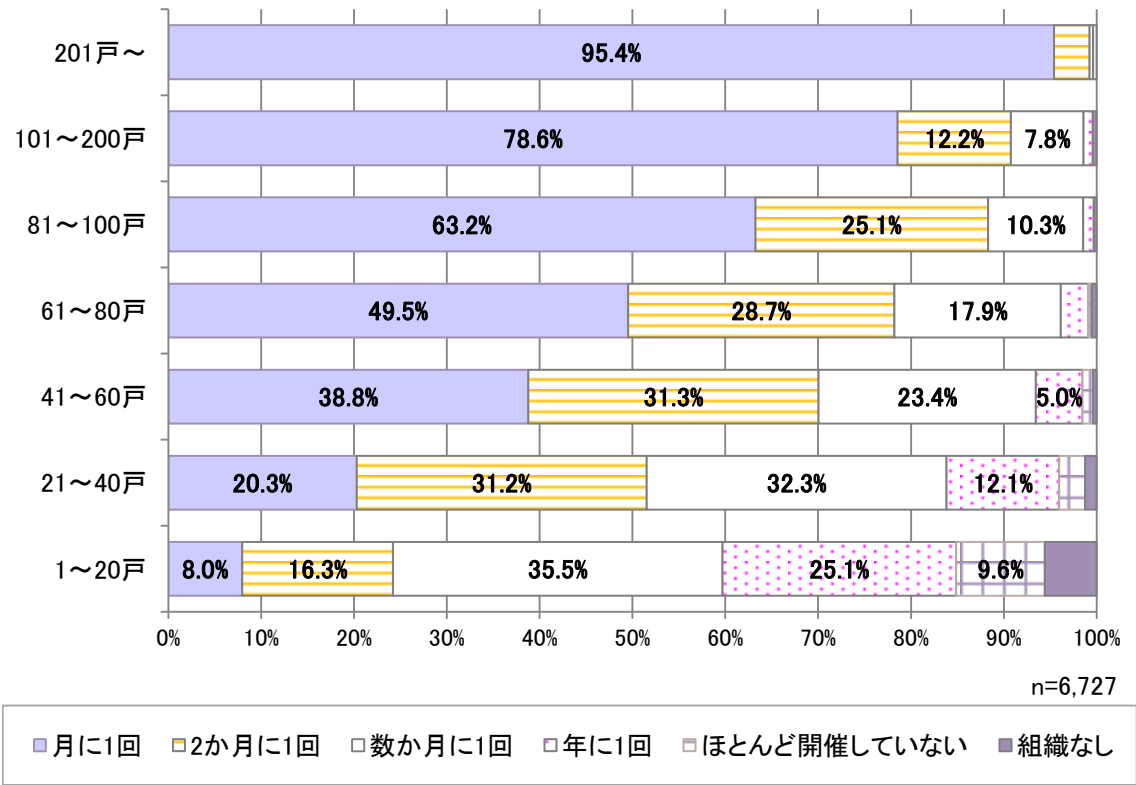


(資料) マンション実態調査結果(H25. 3公表)/東京都都市整備局

図12 役員会・理事会の開催状況
(全体)



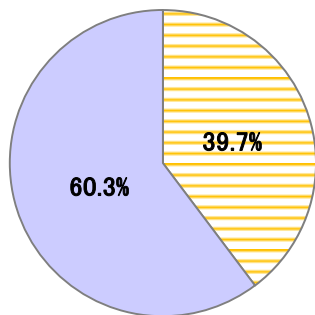
(戸数別)



(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

図13 管理費等滞納の住戸の有無(全国)

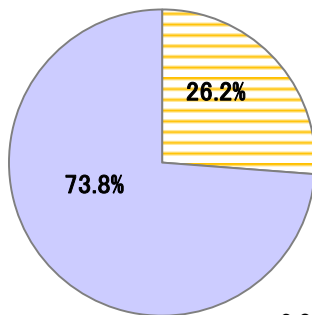
(管理費等3ヶ月以上
滞納の住戸の有無)



n=2,162

□有り □無し ※「不明」を除く

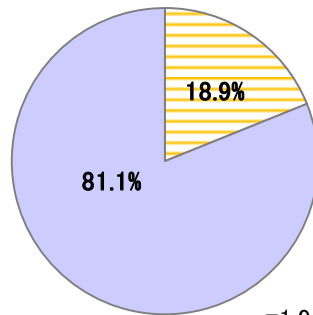
(管理費等6ヶ月以上
滞納の住戸の有無)



n=2,015

□有り □無し ※「不明」を除く

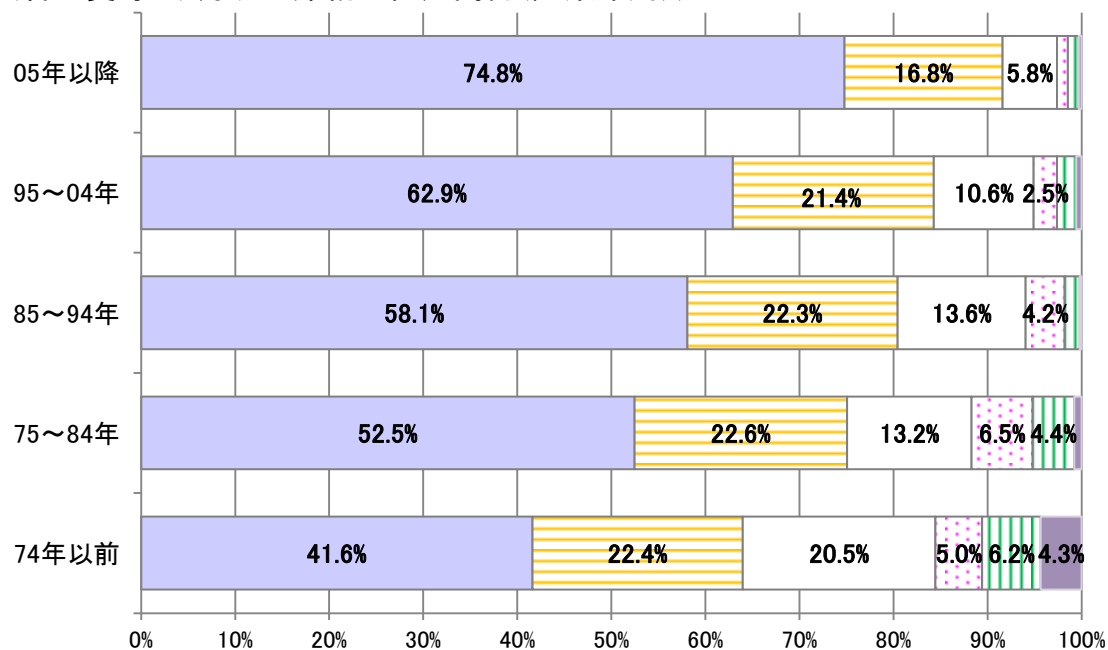
(管理費等1年以上
滞納の住戸の有無)



n=1,958

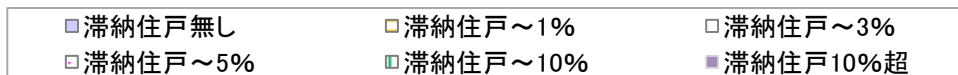
□有り □無し ※「不明」を除く

(管理費等3ヶ月以上滞納の住戸割合(建築年別))



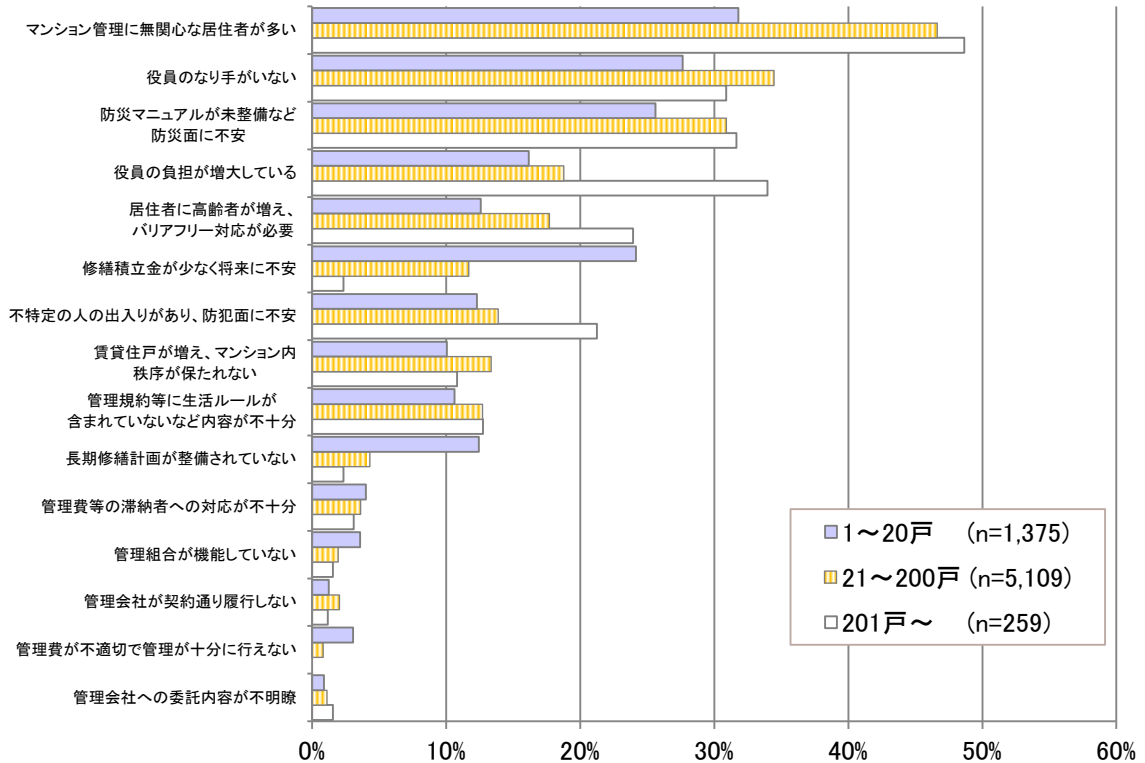
n=2,085

※「不明」を除く

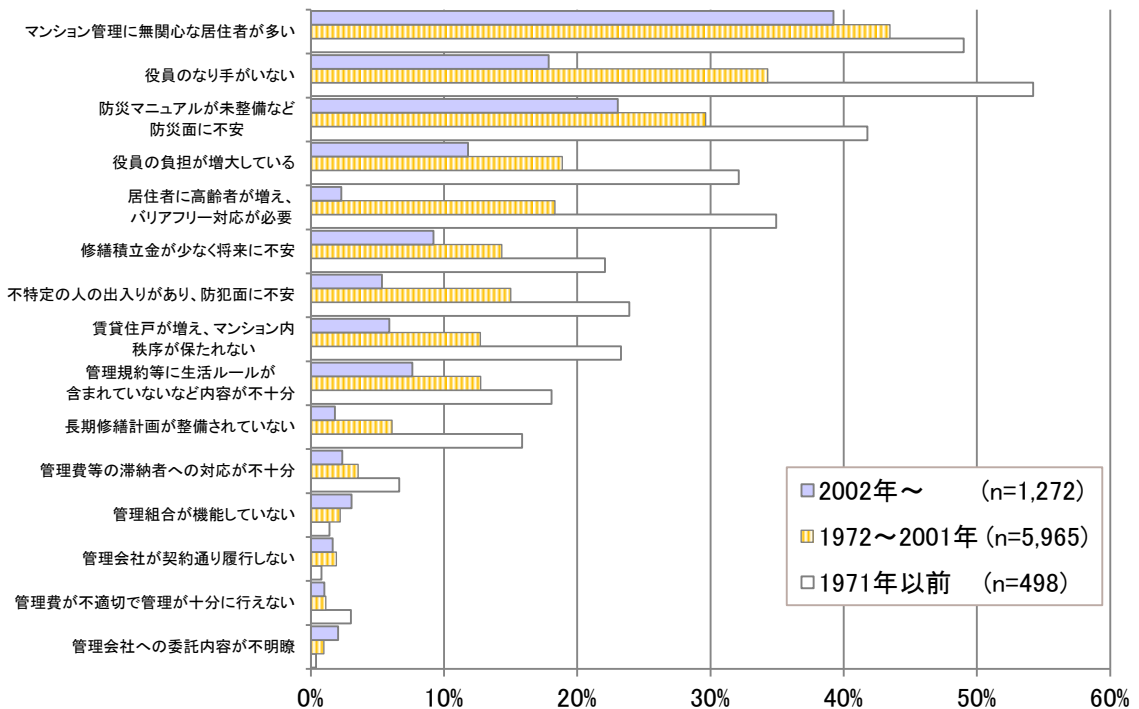


(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

図14 日常管理の問題
(戸数別)

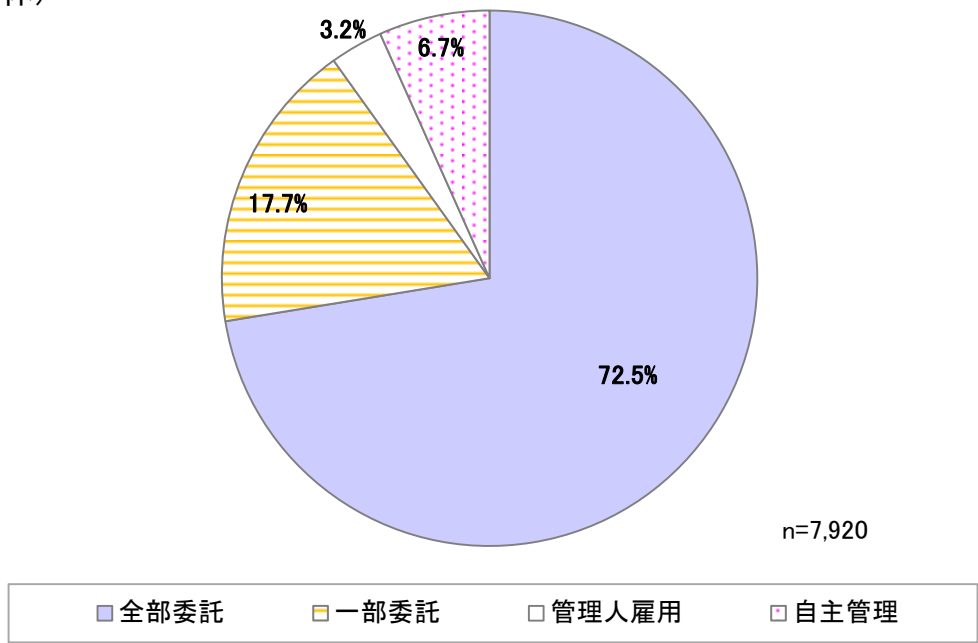


(建築年別)

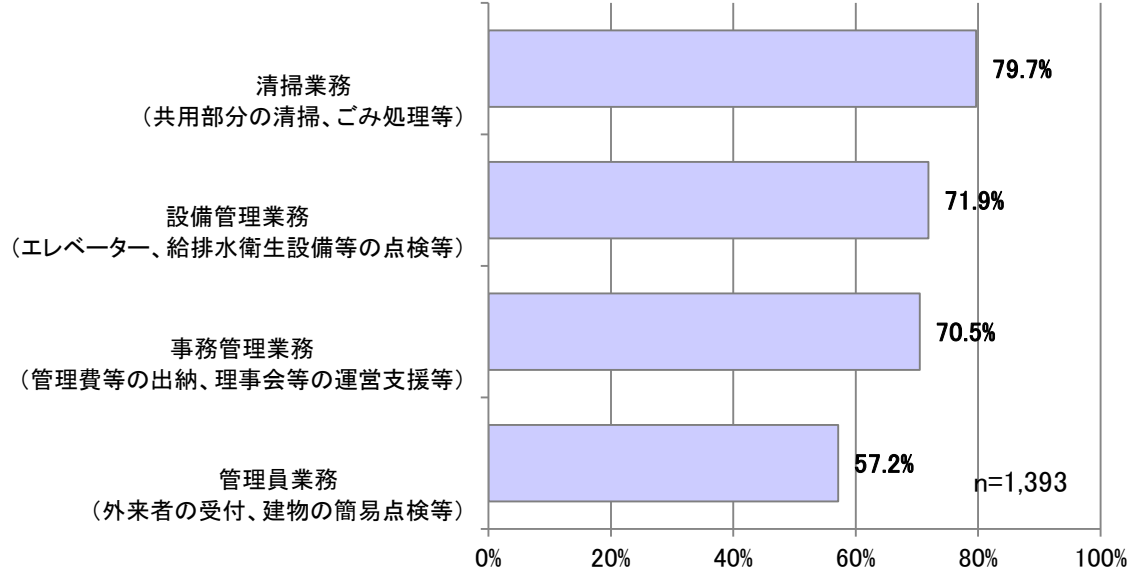


(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

図15 管理委託の状況
(全体)

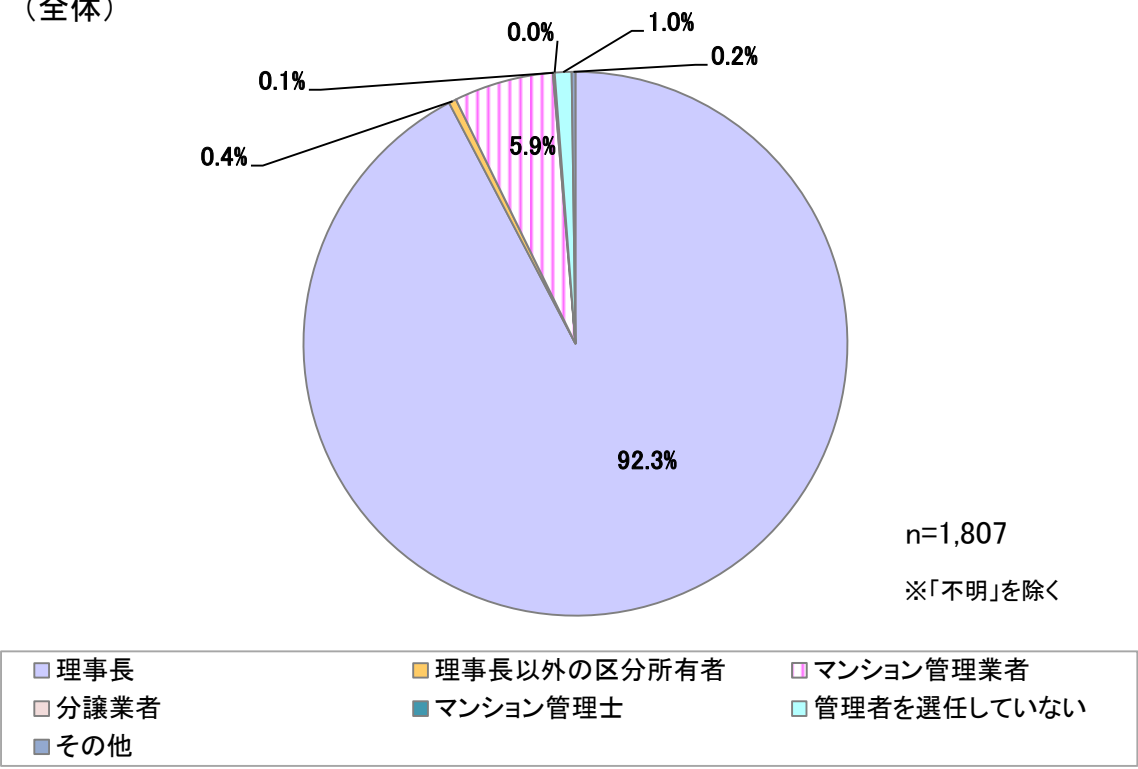


(一部委託の内容)

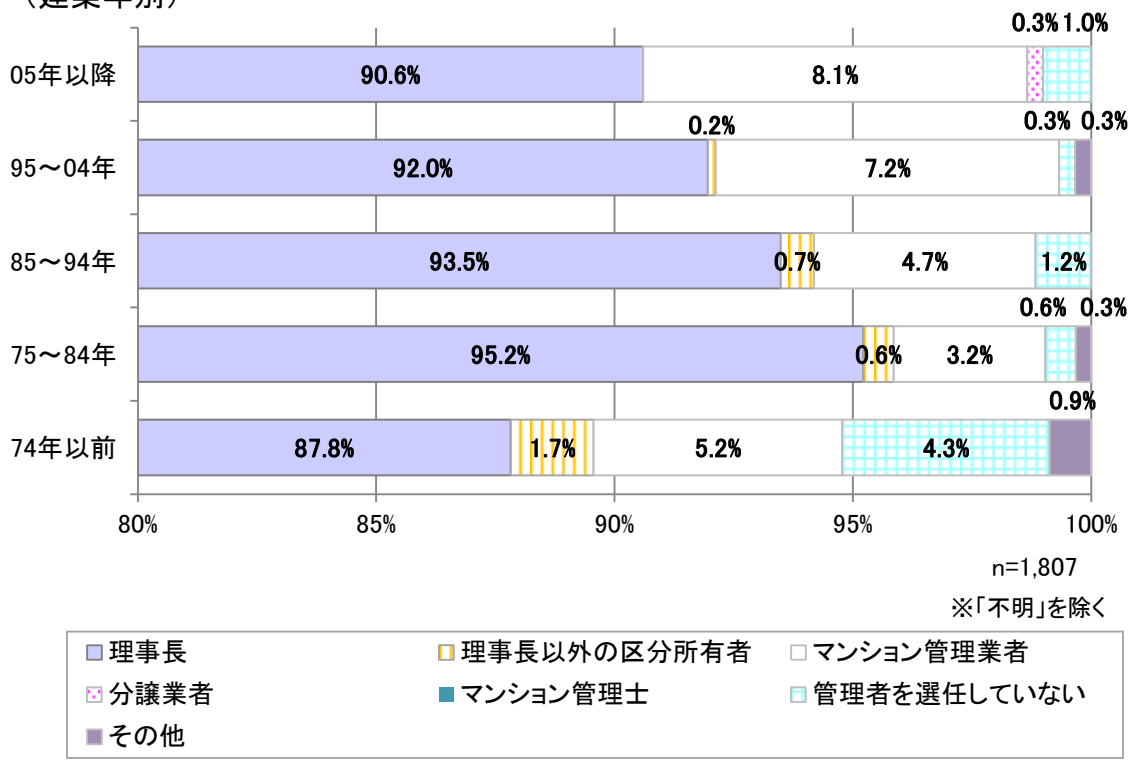


(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

図16 管理者の選任状況(全国)
(全体)

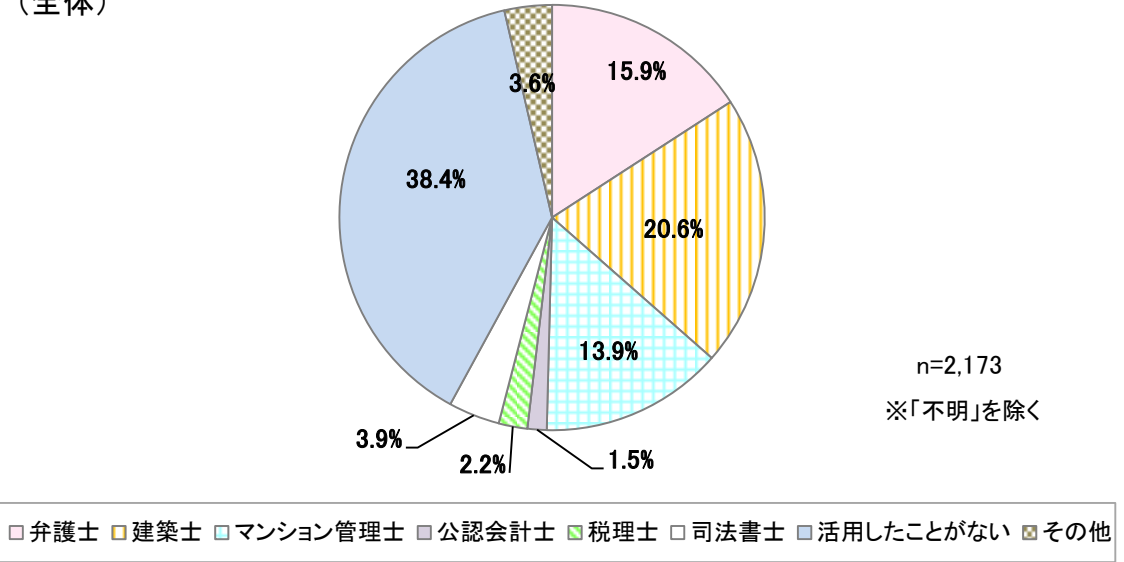


(建築年別)

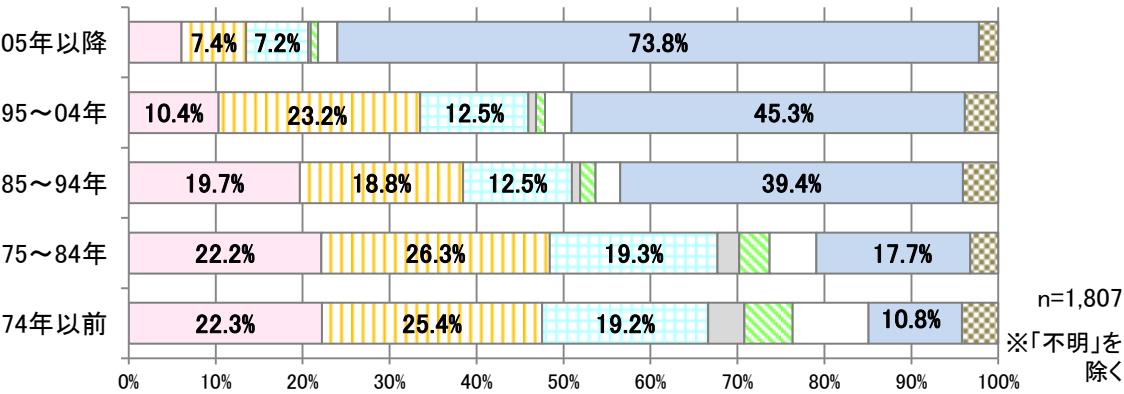


(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

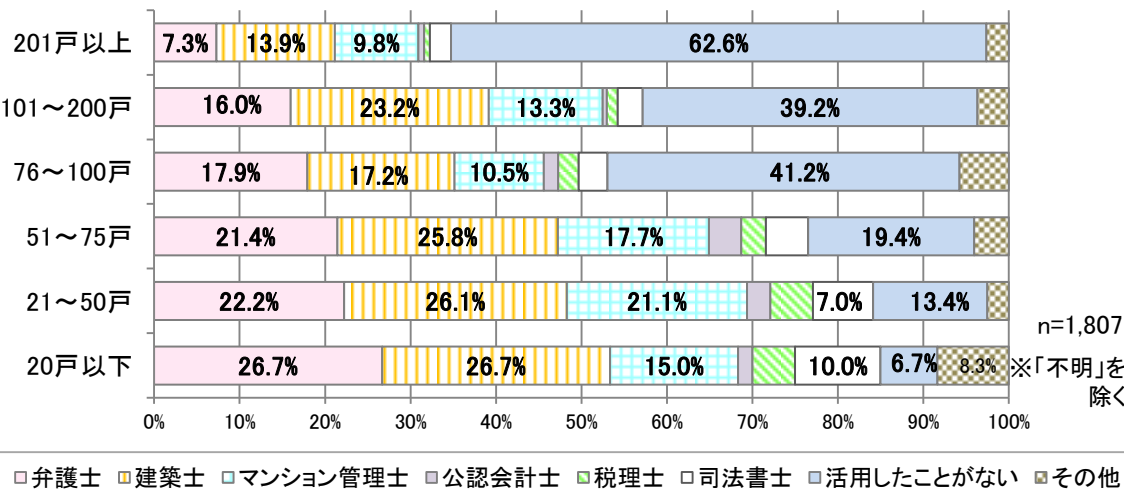
図17 専門家の活用状況(全国)
(全体)



(建築年別)

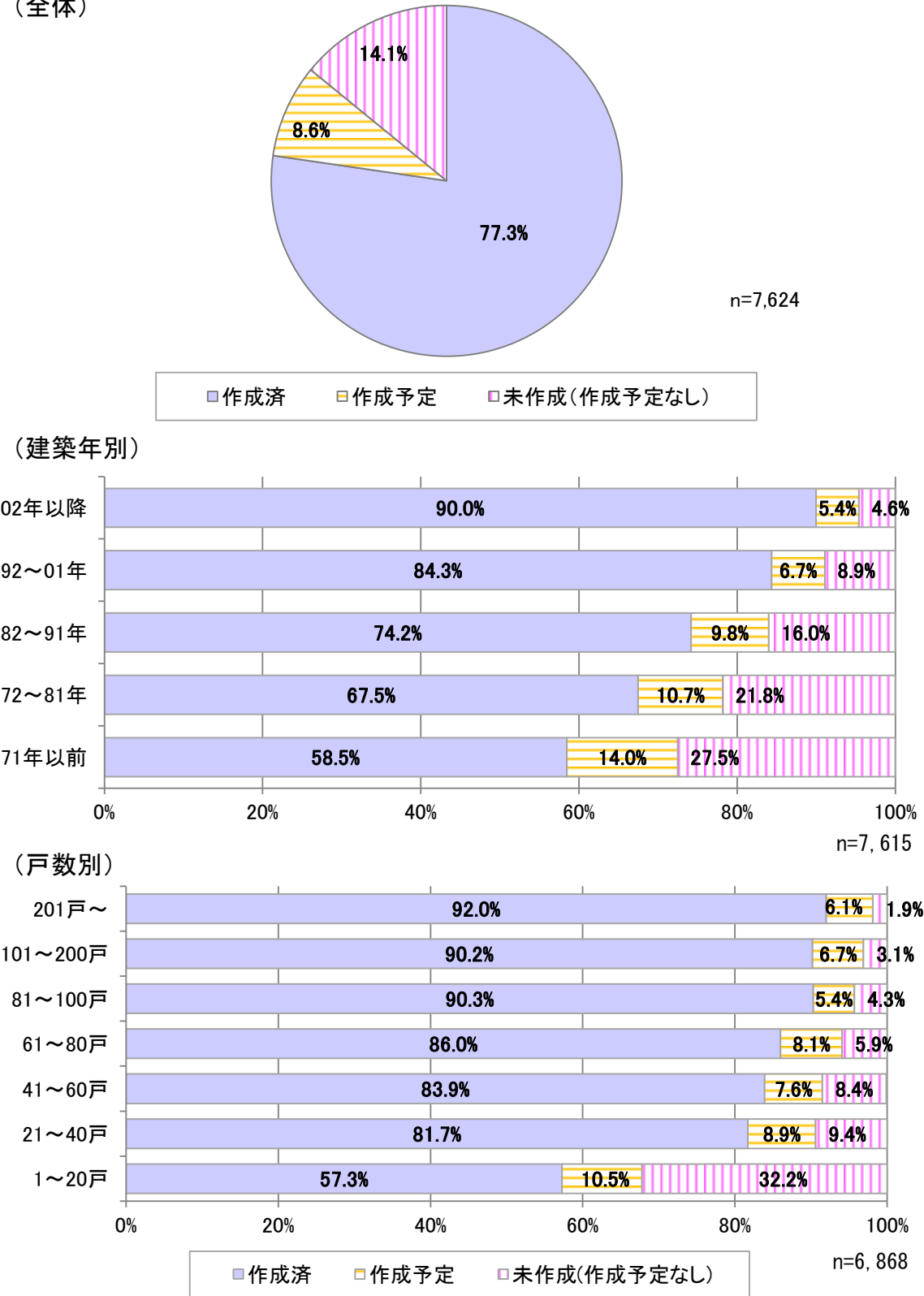


(戸数別)



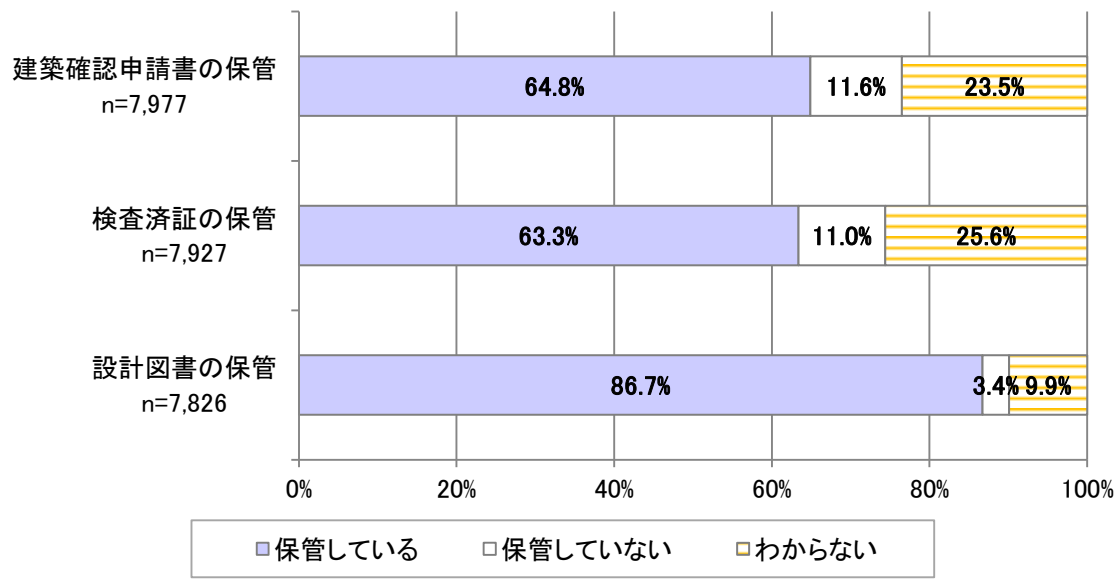
(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

図18 長期修繕計画の有無
(全体)

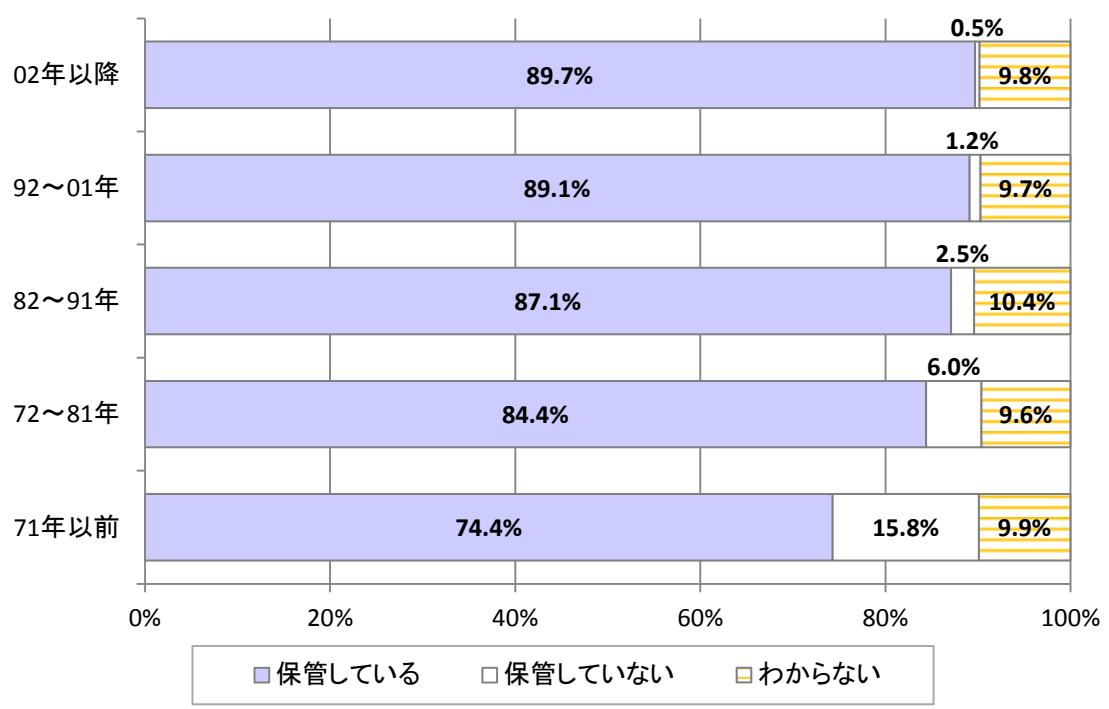


(資料) マンション実態調査結果 (H25.3公表) / 東京都都市整備局

図19 設計図書等の保管状況
(各図書の保管状況)

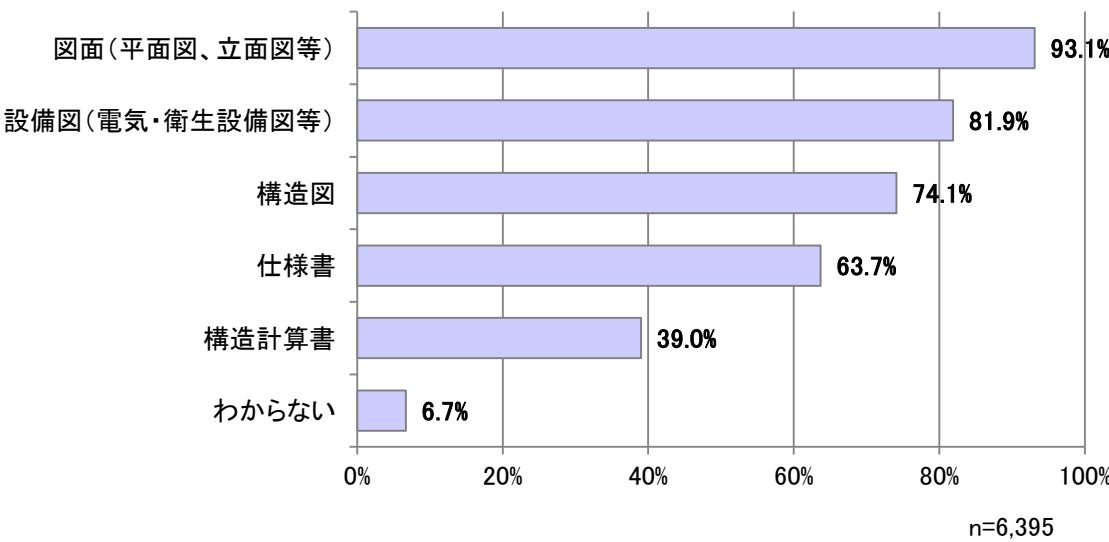


(建築年別)



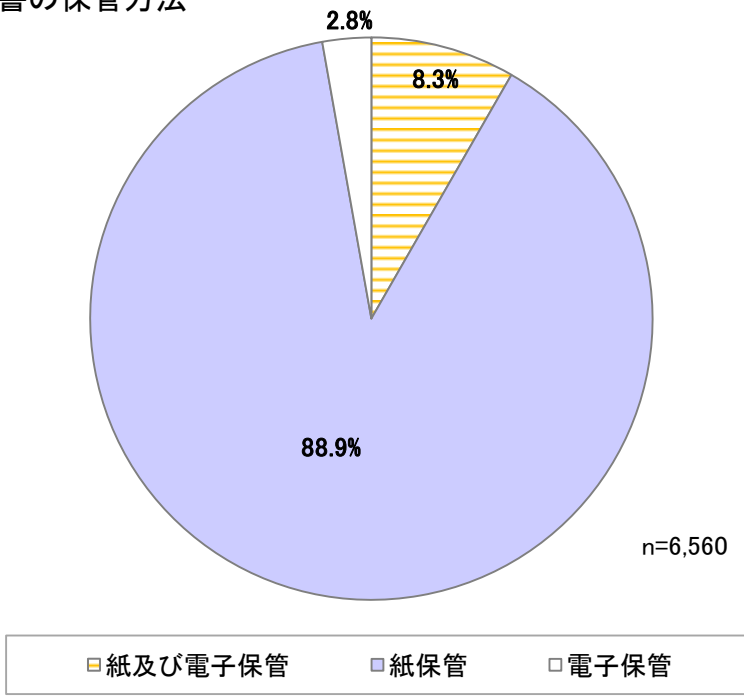
(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

図20 保管している設計図書の種類



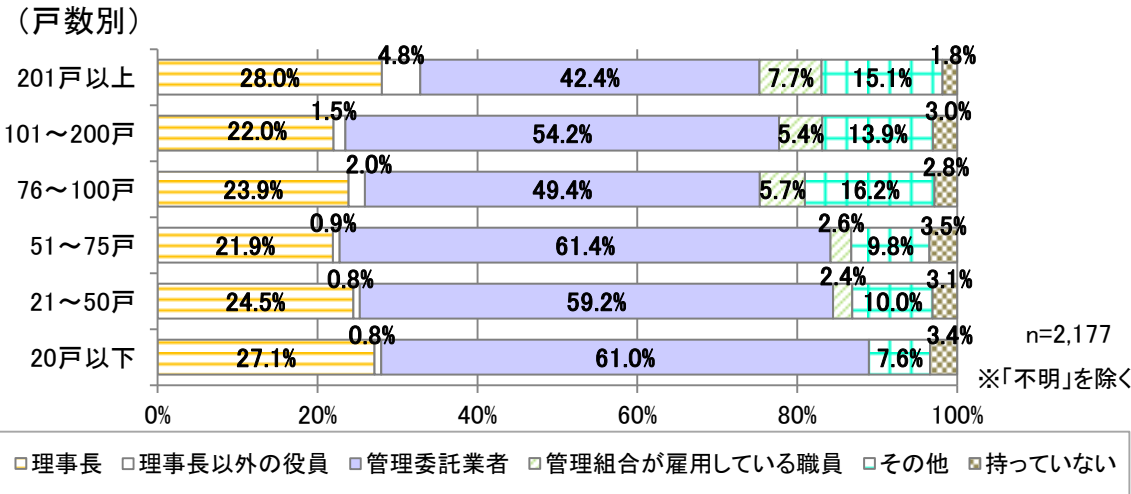
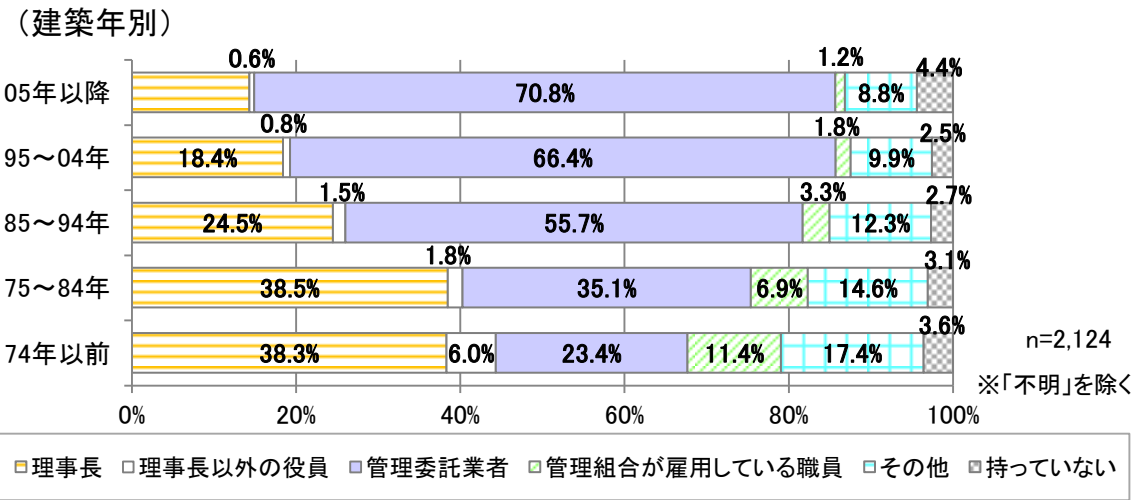
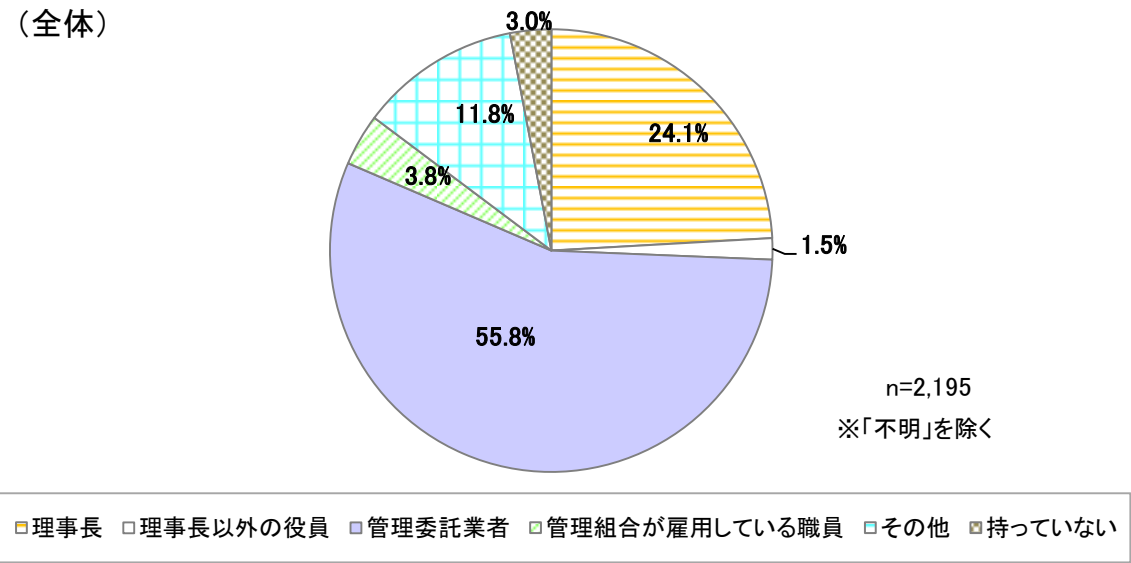
(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

図21 設計図書の保管方法



(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

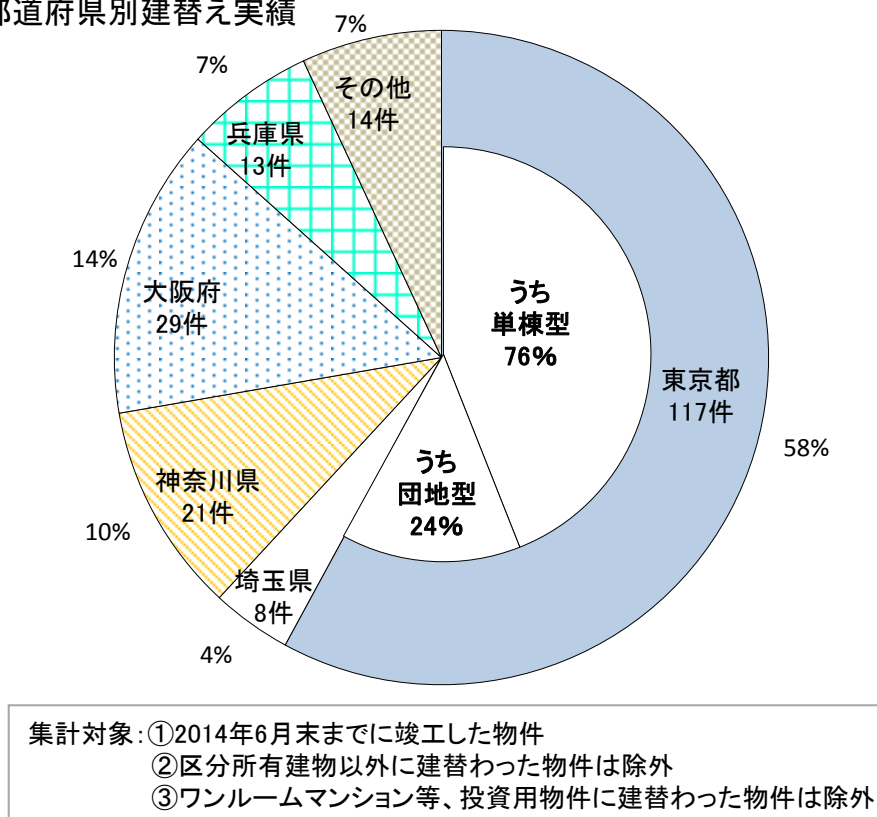
図22 修繕履歴の保管状況(全国)
(全体)



(資料) 平成25年度マンション総合調査結果(H26.4公表)/国土交通省

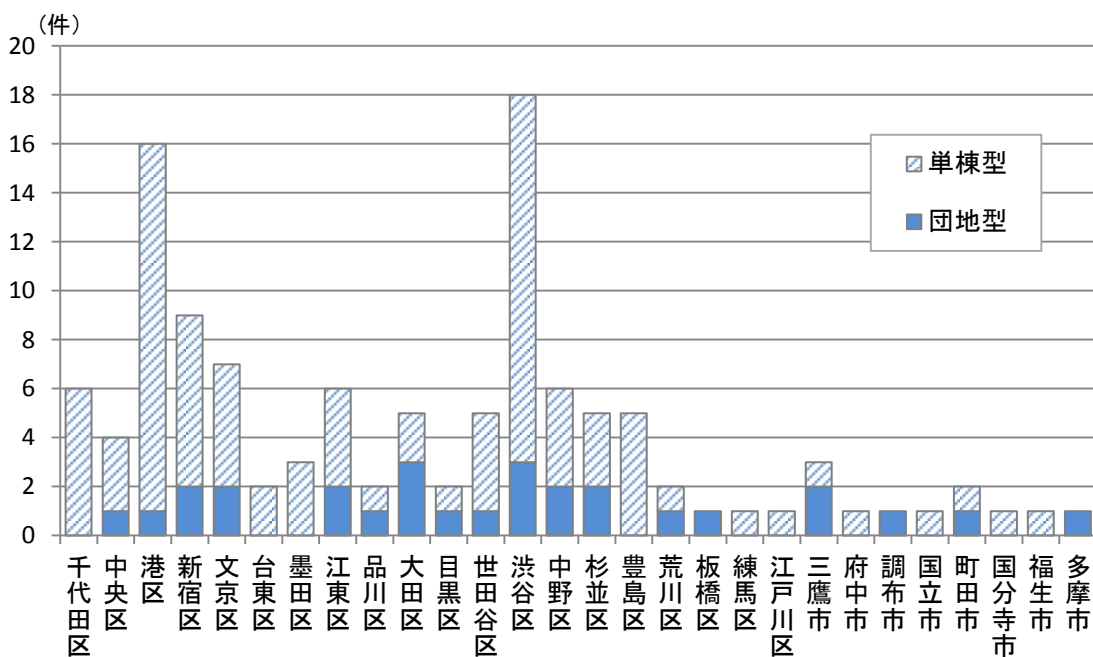
(4) マンションの建替えの状況

図23 都道府県別建替え実績



(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

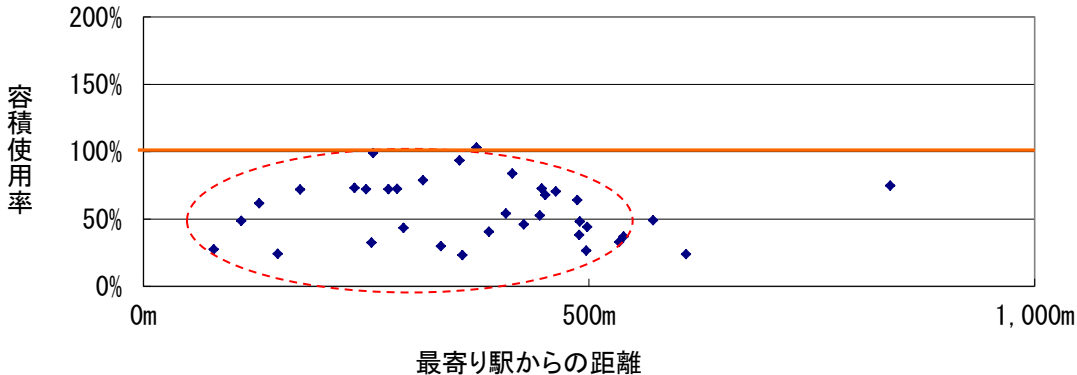
図24 都内区市別建替え実績



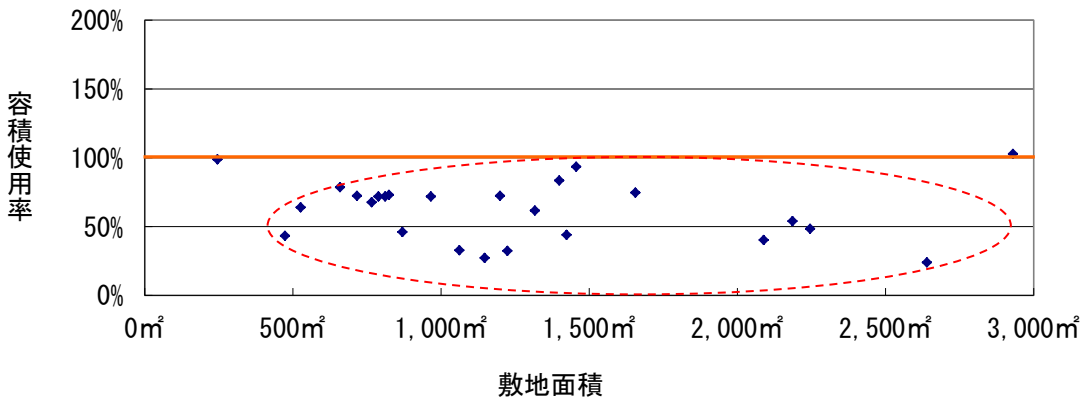
(資料) Kantei eye vol.80/(株)東京カンテイ

図25 建替え事例の分析

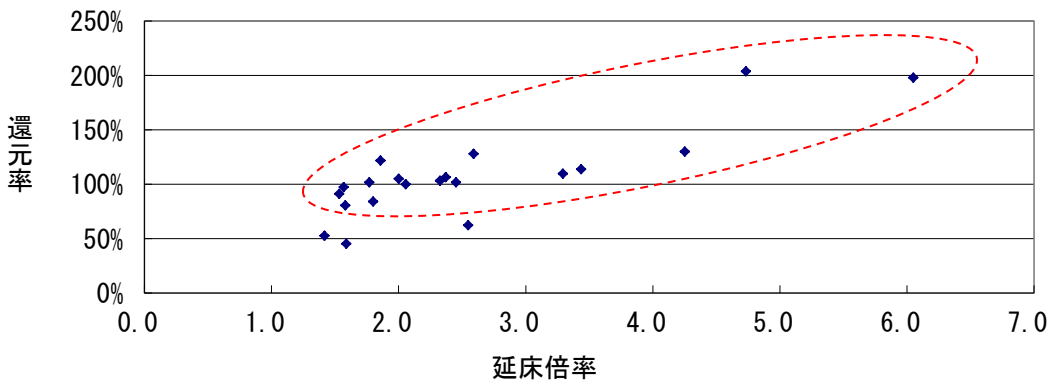
(駅からの距離と容積使用率)



(敷地面積と容積使用率)



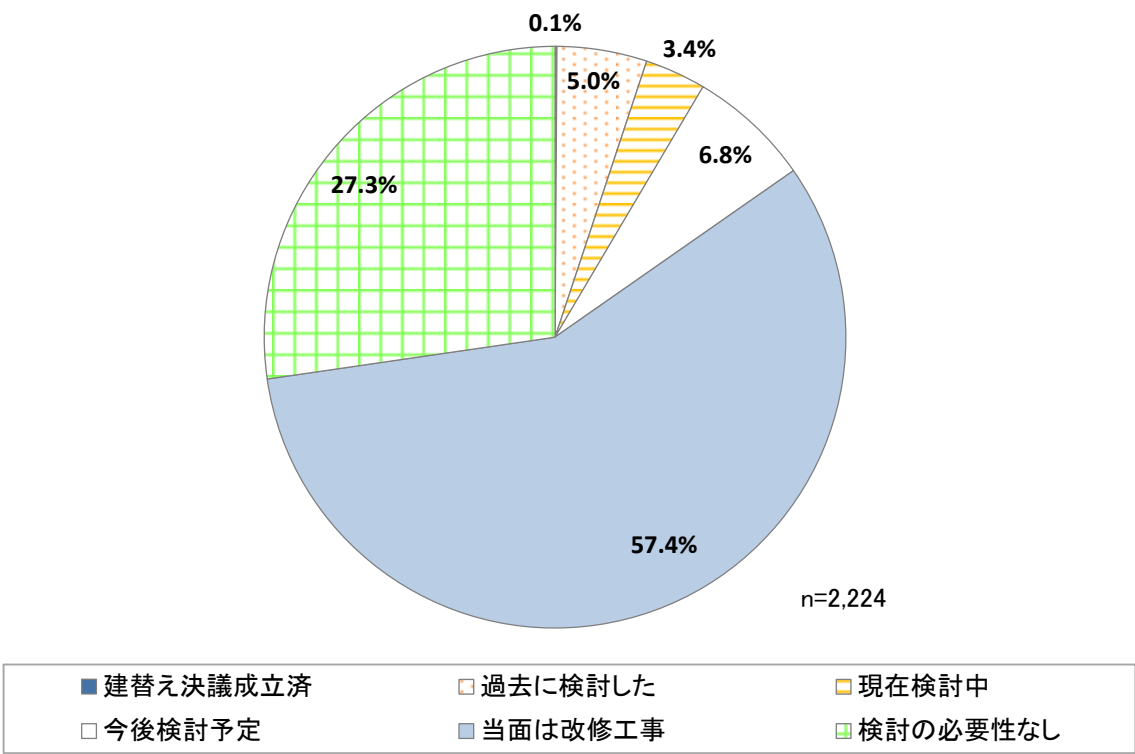
(延床倍率と還元率)



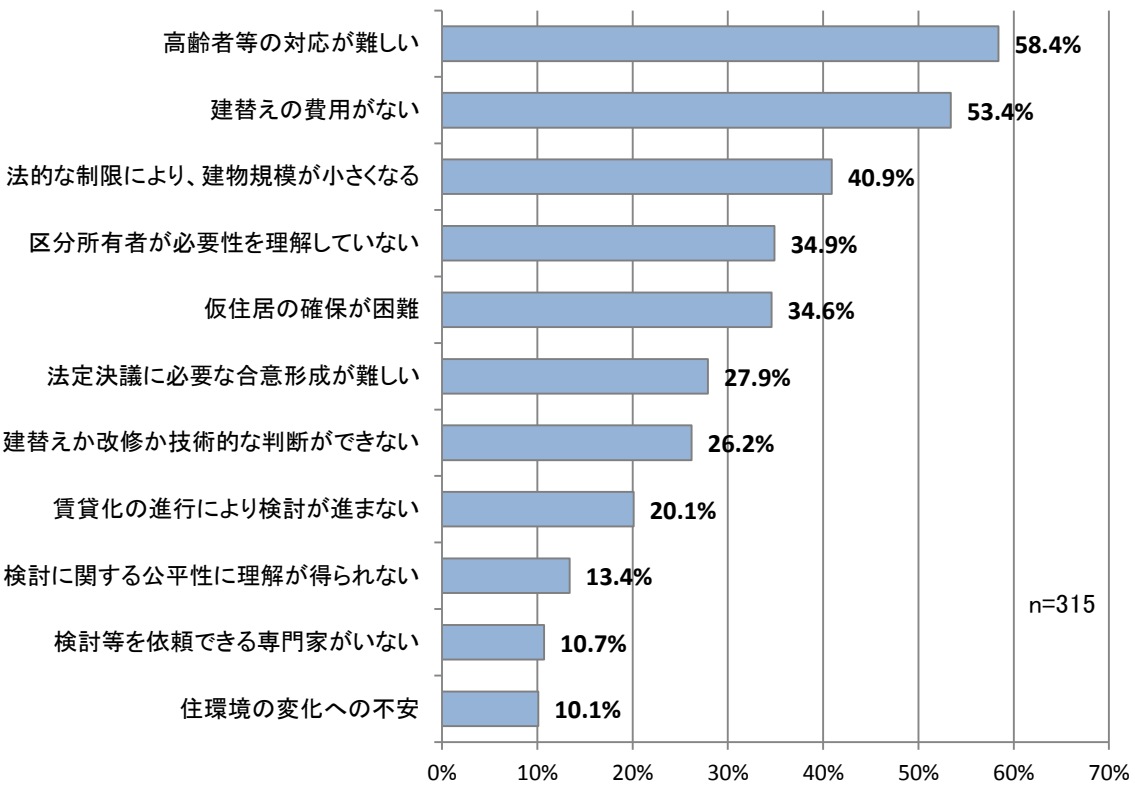
(注) 都内の建替え事例のうち、建替え前の数値が把握できる物件のみグラフ化
容積使用率: 指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
延床倍率: 従前延床面積に対する従後延床面積の割合
還元率: 従前の専有面積に対して、従後負担なく取得できる専有面積の割合

(資料) H25年度東京都都市整備局調査による

図26 建替えの検討状況(旧耐震基準のマンション)

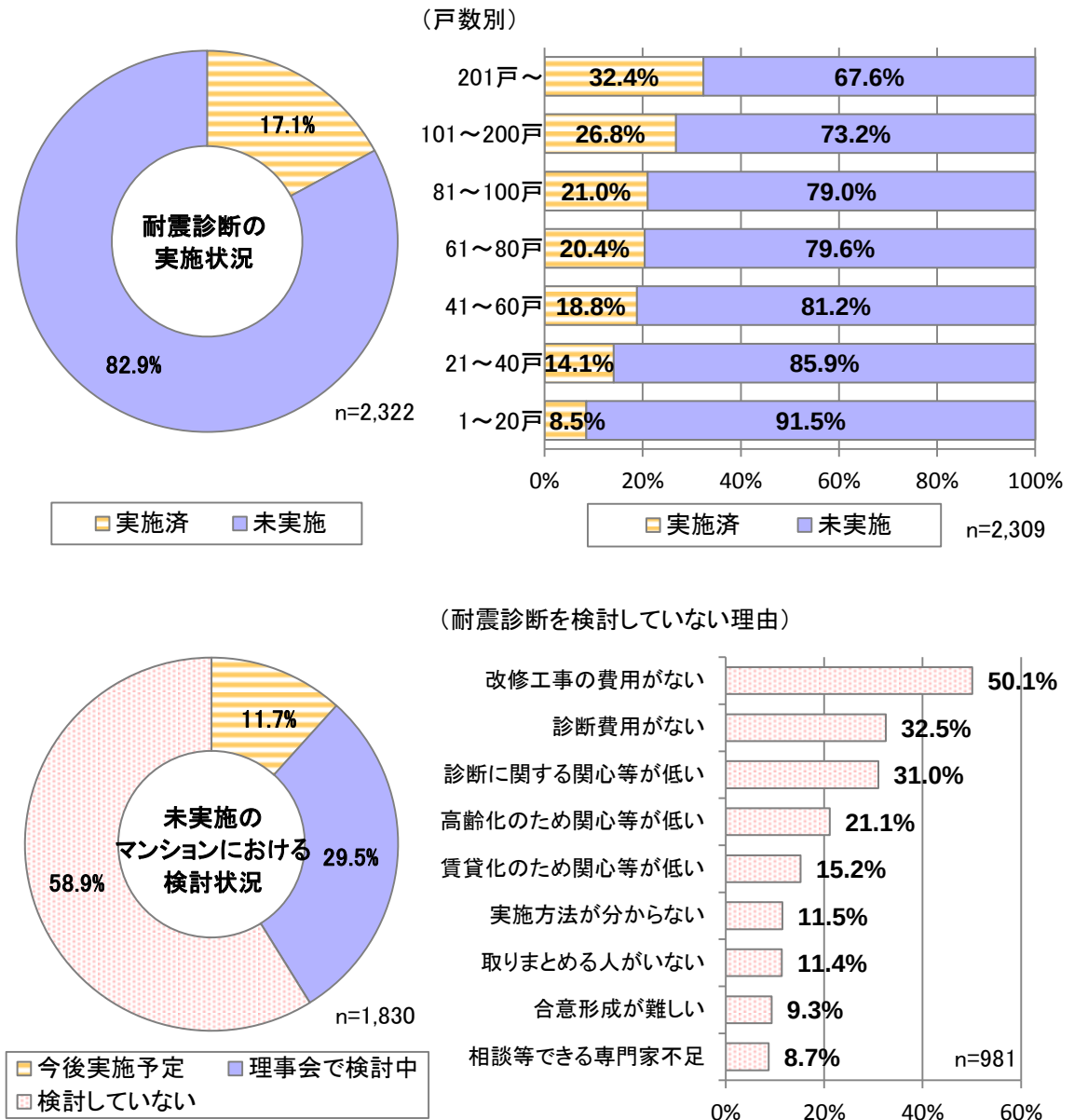


(建替え検討時の課題)



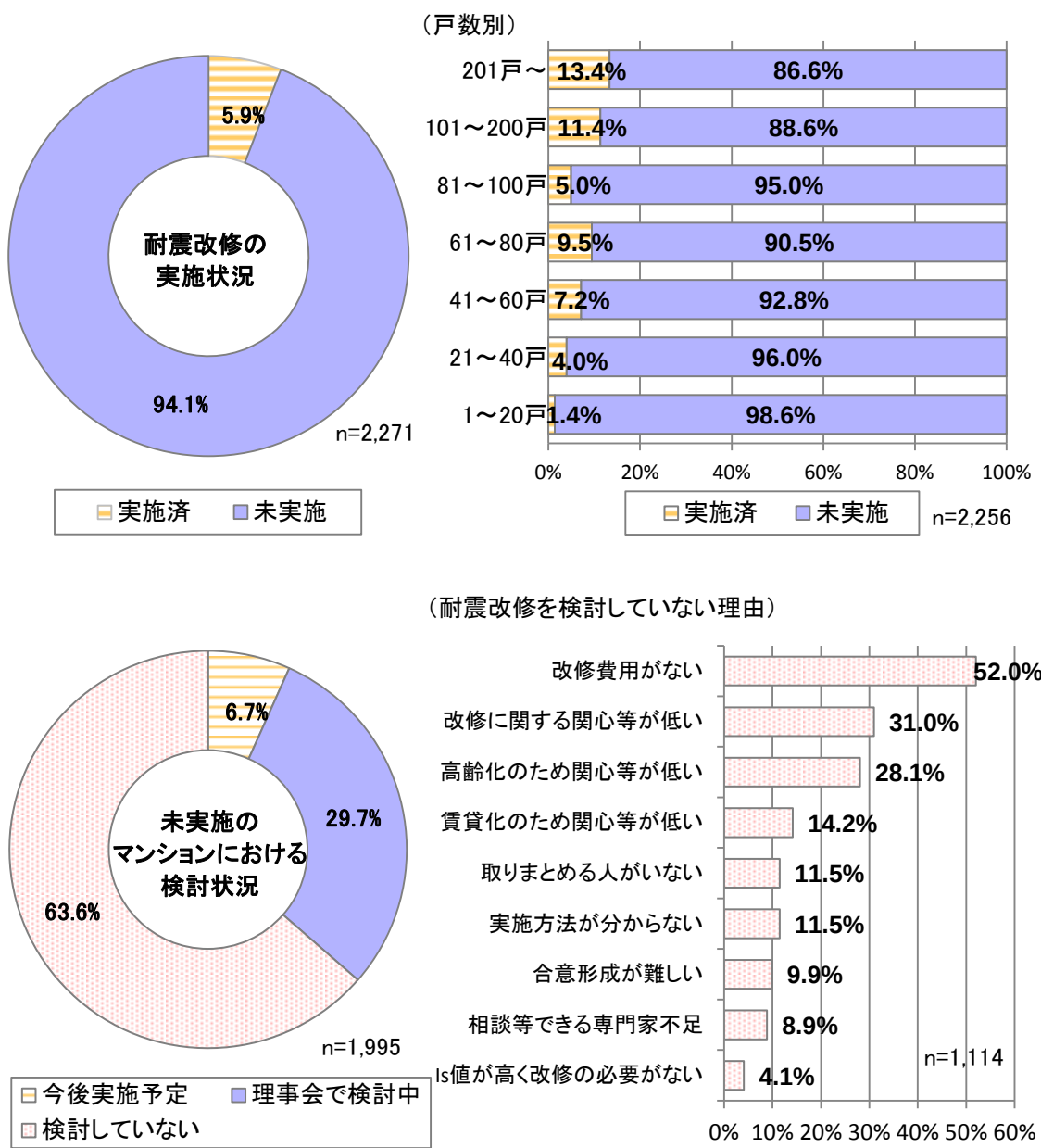
(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

(5) マンションの耐震化の状況
図27 耐震診断の実施状況



(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

図28 耐震改修の実施状況



(資料) マンション実態調査結果 (H25. 3公表) / 東京都都市整備局

2 マンション管理ガイドライン

平成17年10月策定

第1節 総 則

(目 的)

第1 このガイドラインは、都内におけるマンションについて、マンション分譲事業者等により販売時点で実施されるとともに、購入者等に理解されることが望ましい維持管理事項と、入居後の望ましい維持管理事項を東京都として示すことにより、管理組合の適正な運営を誘導し、都内におけるマンションの維持管理の向上に資することを目的とする。

(ガイドラインの構成)

第2 このガイドラインは、本節に加え、次の各号に掲げる事項により構成する。

- 1 「第2節 分譲事業者編」の内容は、分譲事業者等が購入者等を実施することが望ましい事項
- 2 「第3節 管理組合編」の内容は、管理組合が適正な維持管理を行う上で実施することが望ましい事項

(実施の主体)

第3 分譲事業者等は、マンションの供給に当たり、「分譲事業者編」に示す事項を踏まえた対応に努めるとともに、購入者等が、その内容を十分認知できるよう努めること。管理組合及び区分所有者等は、管理組合活動が「管理組合編」に示すガイドラインを充たすよう努めること。また、管理を受託した管理業者は、管理組合及び区分所有者の取組に対して、適切なアドバイスに努めること。

(対象とするマンション)

第4 このガイドラインは、区分所有者が自らの居住を目的とする低中高層のマンションを対象とする。

(用語の定義)

第5 このガイドラインにおいて、次に掲げる用語の意義は、それぞれ次の各号に定めるところによる。

- 1 マンション 「マンションの管理の適正化の促進に関する法律」(以下、「マンション管理適正化法」という。)第二条第1項第一号に基づく、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設等をいう。
- 2 管理組合 「マンション管理適正化法」第二条第1項第三号に基づく団体等をいう。
- 3 理事会 国土交通省が定める「マンション標準管理規約」第5節に定める理事会をいう。
- 4 管理業者 「マンション管理適正化法」第二条第1項第八号に基づく、マンション管理業者をいう。

- 5 分譲事業者等 マンションの売主、事業主、販売委託業者、販売委託代理業者、管理受託を予定し販売時に協力することを約している管理業者をいう。
- 6 購入者等 マンションの購入に係る売買契約を締結した者及び購入検討者をいう。
- 7 区分所有権 「建物の区分所有等に関する法律」(以下、「区分所有法」という。)第二条第1項の区分所有権をいう。
- 8 区分所有者 「区分所有法」第二条第2項の区分所有者をいう。
- 9 占有者 「区分所有法」第六条第3項の占有者をいう。
- 10 区分所有者等 区分所有者及び占有者をいう。
- 11 専有部分 「区分所有法」第二条第3項の専有部分をいう。
- 12 共用部分 「区分所有法」第二条第4項の共用部分をいう。
- 13 管理規約 マンションの管理又は使用に関する事項等について定めることにより、区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的として、当該マンションの区分所有者全員の間において定める、当該マンション管理の最高自治規範をいう。
- 14 長期修繕計画 快適な居住環境を確保し、資産価値の維持を図ることを目的として、マンションの共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びにその資金計画をいう。

第2節 分譲事業者編

(販売セールス時)

第6 マンションは、区分所有される共同住宅であり、また、廊下・階段等の共用部分を有することから、分譲事業者等は、マンションの販に際して、維持管理に関する事項について購入検討者に対し、次の各号の対応に努める。

- 1 購入検討者の維持管理全般に関する質問に十分対応できる体制を整えること。
- 2 マンションの維持管理に関する一般的な事項及び当該マンションに係る事項を、分かりやすくまとめたリーフレットなどを作成し、モデルルーム(ギャラリー)等を訪問する購入検討者に対し周知すること。
記載事項は、次の各号のとおりとする。

(1) 一般的な事項

- ア 管理組合の役割
- イ 管理組合の組織
- ウ 管理規約等
- エ 管理費・修繕積立金等
- オ 長期修繕計画
- カ 管理の委託

(2) 当該マンションに係る事項

- ア 入居後の維持管理に必要となる費用等の一覧
 - (ア) 管理費と主な支出内容
 - (イ) 修繕積立金
 - (ウ) 修繕積立基金

- (エ) 各種使用料等
- イ 長期修繕計画案の概要
- ウ 管理規約案等の概要
- エ 管理形態
- オ 予定管理業者と会社概要
- カ 近隣住民等と既に締結した建設に係る協定等のうち、その内容が維持管理に関わる事項等

(契約時・契約から竣工までの間)

第7 分譲事業者等は、入居後に区分所有者による維持管理が円滑に行われるよう、契約時及び契約から竣工までの間に、次の各号について取り組む。

- 1 管理規約案(原始規約)及び使用細則案について、入居後一定期間内(おおむね3年以内)に管理組合が、マンションの実態に即したものとなっているか、自ら点検する旨を、あらかじめ規定すること。
- 2 長期修繕計画(当初修繕計画)について、入居後一定期間(おおむね5年)経過後に管理組合が、建物、設備等の現状に照らして自主的に見直す旨を、あらかじめ管理規約案(原始規約)に規定すること。
- 3 管理業務の委託先として管理業者を提案する場合には、購入者に対し、予定業者の概要等に関する情報を十分に提供し、説明すること。
- 4 購入者に対し、「維持管理に関する説明書」の承認を求めるに当たっては、あらかじめ関係書類を送付し、質問期間を設ける等、十分な措置を講じること。
- 5 管理規約案(原始規約)を購入者に対して提案するに当たって、国土交通省が定める「マンション標準管理規約」と異なる規定や、特別事項として加えた部分がある場合は、その事項と理由を具体的に整理し、書面をもって説明すること。
- 6 購入者に対し、管理組合の理事長が選任されるまでの暫定の維持管理等について説明すること。
- 7 購入者に対し、維持管理にかかる情報提供、管理組合の総会開催に向けたアドバイス等に努めること。

(引渡し・引っ越し時)

第8 分譲事業者等は、マンション竣工後、区分所有者への引渡し完了までの間に、区分所有者に対し、入居説明会を開催し、次の各号について説明する。

- 1 引っ越し日時、引っ越しに際し必要な手続
- 2 建築確認検査結果
- 3 共用部分、専有部分に係る契約物件と実際の竣工物件との相違の有無と、相違が生じた場合の理由
- 4 竣工後のアフターサービスに係る内容等

(管理組合の設立)

第9 分譲事業者等は、総組合員による管理組合の設立に当たり、次の各号について対応する。

- 1 区分所有者の入居開始後およそ3カ月以内に、管理組合設立総会が開催さ

れるよう協力すること。

- 2 区分所有者の入居後も、分譲事業者等が一部の住戸を所有する場合の対応について、あらかじめ区分所有者に明らかにしておくこと。
- 3 総会開催後、適切に維持管理していく上で必要となる設計図書(建築確認書、検査済証、竣工図、工事数量内訳書、仕様書)、住宅性能評価書、アフターサービス規準及び工事協定書等を、直ちに管理組合へ引継ぐこと。
- 4 都市計画法による開発許可、あるいは区市町村の条例等による開発指導を受けた物件については、その許可書等の原本を管理組合へ引継ぐこと。
- 5 総会開催後、直ちに損害保険など各種名義の書換えを行うこと。
- 6 管理組合が管理委託契約を締結する場合、管理組合に対し、管理組合と管理業者の具体的な役割分担、管理委託期間、委託業務費とその内訳等について改めて説明を行うこと。

第3節 管理組合編

(管理組合運営総則)

- 第10 マンションの管理は、区分所有者が自らの責任で行っていくことが基本である。マンションの維持管理の主体は管理組合であり、管理組合活動の良否が、区分所有者の資産であるマンションの価値に大きな影響を与えることになる。また、管理組合が、主体的に継続的な活動を行っていくためには、居住実態に即した管理規約を保持していること、適切な理事会運営を担保するルールを定めていること、事故や自然災害等に対応できる体制を整えていること、居住者間のコミュニティの振興に継続的に努めることなどが、特に重要である。

(総会)

- 第11 管理組合は、総会が管理組合の最高意思決定機関であることを踏まえ、区分所有者全員による議決権の行使や総会運営の透明性の確保に向けて、次の各号について取り組む。
- 1 総会の通知に先立ち、緊急を要する場合を除き、総会開催のおおむね3カ月前までに、開催の予定日を周知すること。
 - 2 総会の通知に当たっては、出席・欠席の確認書のほか、議案に係る議決権行使書及び委任状を添付すること。
 - 3 総会終了後、早期に議事の内容について整理、確認し、議事録を作成すること。
 - 4 総会議事録は整理・保管し、区分所有者又は利害関係人からの、書面による請求に対し随時閲覧できる状態にするなど、情報の透明化、共有化を図ること。

(管理組合役員と理事会活動)

- 第12 管理組合は、理事会の運営に当たり、安定性、公正性、自律性を確保していくため、管理規約に定めのない事項及び補足すべき事項を「理事会運営細則」として定める。理事会運営細則として定める主な事項は、次のとおりである。
- 1 役員の職務等に係ること
 - ア 役員の資格

- イ 役員候補者の選出方法
- ウ 役員の任期と、管理運営の継続性を確保していくための措置任期、定数に対する改選数、前役員からの引継ぎ方法等
- エ 役員に欠員が生じた場合の措置
 - 役員の欠員補充方法、補充候補者の選考方法等
- オ 理事長の職務
 - 管理組合が理事長の職務として定める事項
- カ 理事の職務
 - 会計担当理事のほかコミュニティ活動、広報、危機管理(防犯、防災対策)、財産管理、その他マンションの状況に応じた担当理事の設置と職務分担内容
- 2 監事の理事会への関与
- 3 管理費・修繕積立金などの収納等、会計状況の把握方法
- 4 理事会の議事録の整理、保管、閲覧方法
- 5 管理規約及び使用細則の周知方法
- 6 特定の課題への対応に係る専門委員会の設置と委員の選任の方法
- 7 特定の課題への対応に係る専門家等の活用の方法
- 8 維持管理に係る情報の収集及び区分所有者等への情報提供方法

(出納・会計処理)

第13 管理組合は、適正な資金管理、公平な負担と使途の透明性の確保を図るため、次の各号に関する規定を細則等として備える。

- 1 出納・会計に係る処理基準及び管理費の具体的な支出内訳
- 2 修繕積立金等の資金運用
- 3 財産状況の把握・監査
- 4 管理費・修繕積立金等の未収金発生時における対応

(区分所有者等の名簿の常備)

第14 管理組合は、区分所有者等への平常時における連絡に加え、火事や地震等の自然災害など、緊急時の迅速な対応を行うため、次の各号について備える。

- 1 区分所有者全員(非居住者も含む)及び賃借人の名簿
- 2 名簿の取扱いに関する規定
- 3 緊急連絡網

(管理業者への委託等)

第15 管理組合は、管理業者に管理を委託する場合は、次の各号に留意して取り組む。

- 1 国土交通省が定める「マンション標準管理委託契約書」と異なる事項については、その理由等を整理し、契約関係資料として保管すること。
- 2 管理委託契約書原本は、区分所有者等の請求により、閲覧できる状態におくこと。
- 3 管理委託業務の範囲をできる限り具体的に明確化すること。
- 4 管理委託契約の締結に係るルールを設定すること。

- 5 管理委託契約に係る重要事項説明を区分所有者が受けるに際しては、事前に記載内容等を確認するとともに、従前との差違及び変更点並びに付記すべき事項を、管理委託業者をして書面で整理のうえ、区分所有者全員に配布すること。
- 6 管理費等の収納を収納代行方式または支払い一任代行方式で実施する場合は、毎月、管理組合の口座への収納状況の実態把握を行うこと。
- 7 管理業者からの定期報告により、委託業務の履行状況を確認するとともに、修正、改善が必要な場合は、管理業者と協議を整えること。
- 8 委託業務の履行状況を一定期間ごとに具体的に区分所有者に報告するなど、継続的な広報活動を行うこと。

(建物・設備に係る法定の点検等)

第16 管理組合は、建築・設備に係る法定の点検等を円滑かつ適正に実施するため、次の各号について取り組む。

- 1 法定の点検等に係る対象設備、部位の一覧を用意し、周知を図ること。
- 2 対象となる法定の点検等の報告書又はその写しを保管し、随時閲覧できる状態にすること。

(専有部分への対応)

第17 専有部分は各区分所有者の自己管理によるが、リフォーム等の実施、売買等による区分所有者の変更等は、マンションの管理運営に直接影響を与えることもあるため、管理組合は、次の各号を明確にする。

- 1 区分所有者等が専有部分のリフォーム等を行おうとする際の管理組合への手続
- 2 売買等による、新たな居住者の管理組合への手続及び管理組合が新たな居住者に説明する維持管理に関する事項

(管理規約等)

第18 管理組合は、マンション管理の最高自治規範である管理規約やこれに基づく使用細則が、居住者の行動規範(住まい方ルール)として遵守され、マンションを取り巻く社会環境の変化等に即したものとなるよう、次の各号について取り組む。

- 1 居住実態を踏まえた自主的な管理規約とすること。そのため、マンション管理を巡る状況変化が生じた場合や不衡平な規定の存在が明らかになった場合等、必要に応じて規約を見直す規定を管理規約に設けるとともに、管理規約の点検に努めること。
- 2 住まい方に関し、必要に応じ使用細則を設けること。
- 3 管理規約、使用細則の改正理由等を時系列に整理し、常備しておくこと。
- 4 管理規約や使用細則が遵守されるよう、広報活動、コミュニティ活動などによる継続的な取組を行うこと。
- 5 区分所有権の売買等の際し、管理組合の活動内容等に係る情報提供を求められた場合の対応を定めておくこと。
- 6 管理規約等の違反者への対応を定めておくこと。

(長期修繕計画・修繕積立金)

第19 管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全、また住環境の保全に当たり必要となる長期修繕計画や、それに基づく修繕積立金を建物・設備の実態に即したものであるとしていくため、次の各号について取り組む。

- 1 建物の形態、設備仕様等の特性を踏まえた長期修繕計画を策定すること。
- 2 定期的な見直しの規定を設け、劣化診断の結果を長期修繕計画へ反映するとともに、資金計画とそれに基づく修繕積立金の算定根拠を明らかにしておくこと。
- 3 修繕履歴書(工事記録簿)を作成・保管し、長期修繕計画の見直しや実施に活用すること。
- 4 建築確認に係る図書、同検査済証、設計図(竣工図)、工事数量内訳書、仕様書等を整理・保管すること。
- 5 修繕積立金の通帳を管理業者が保管する場合は、印鑑は管理組合(理事長)が保管するなど保全体制を確立し、管理組合員に周知すること。

(住環境・防災)

第20 快適なマンション生活を維持していくためには、犯罪に対する安全性、高齢者や子供などにも暮らしやすい共用空間、潤いややすらぎをもたらす緑などの住環境の管理と、地震など自然災害等への対応が重要であることから、管理組合は、次の各号について取り組む。

- 1 犯罪に遭いにくいマンションとしていくため、建物構造に合わせた管理体制の充実等を図ること。
- 2 バリアフリーの観点から共用部分の維持管理・点検の仕組みを整えること。
- 3 都市計画法による開発許可、あるいは区市町村の条例等による開発指導に係る許可等の内容や条件を遵守した植栽、駐車・駐輪等、外構の維持管理・点検を行うこと。
- 4 地震等による被災時に必要となる設備機器等の維持管理・点検を継続的に行うこと。

(居住者コミュニティ・地域コミュニティ)

第21 管理組合は、快適で安全なマンション生活や円滑な管理組合運営を確保していくため、次の各号について取り組む。

- 1 継続的に居住者間のコミュニティの振興を図ること。
- 2 継続的に地域コミュニティへ参加し、連携を図ること。