

マンション部会の設置について

1. 設置の趣旨

今般、知事から住宅政策審議会に対して、「人口減少社会に向かう中、豊かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」諮問を行い、その中で、「特に、都民の主要な居住形態として広く普及している分譲マンションについては、老朽化したストックが今後急増する見込みであり、管理の適正化や円滑な再生に向けた取組の強化が必要」との認識を示したところである。

マンションは居住者にとって生活の基盤であるとともに、その数の多さや規模の大きさなどから、都市を構成する要素としても重要であり、地域のまちづくりやコミュニティ等とも密接に関連する社会性の高い住宅ストックである。

このため、行政が政策的に関与し、老朽化したマンションの建替え等の円滑化や旧耐震基準で建築されたマンションの耐震化の促進を図るとともに、予防保全の観点から全てのマンションの適切な管理を推進し、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。

国においては、先般、マンション建替え円滑化法が改正され、耐震性不足のマンションを対象として、マンション敷地売却制度及び容積率の緩和特例制度が創設されるなど、法整備等が進められている。また、区市町村においても、マンションの管理状況の実態把握や耐震化等への支援など、地域の実情に応じた様々な取組を行っている。より効果的、効率的に施策を推進するためには、こうした国の動きに的確に対応するとともに、区市町村との適切な役割分担と連携が不可欠である。

以上を踏まえ、東京における今後のマンション施策のあり方等について、専門的かつ集中的に調査審議を行うため、住宅政策審議会にマンション部会を設置することとする。

2. マンション部会における主な調査審議事項

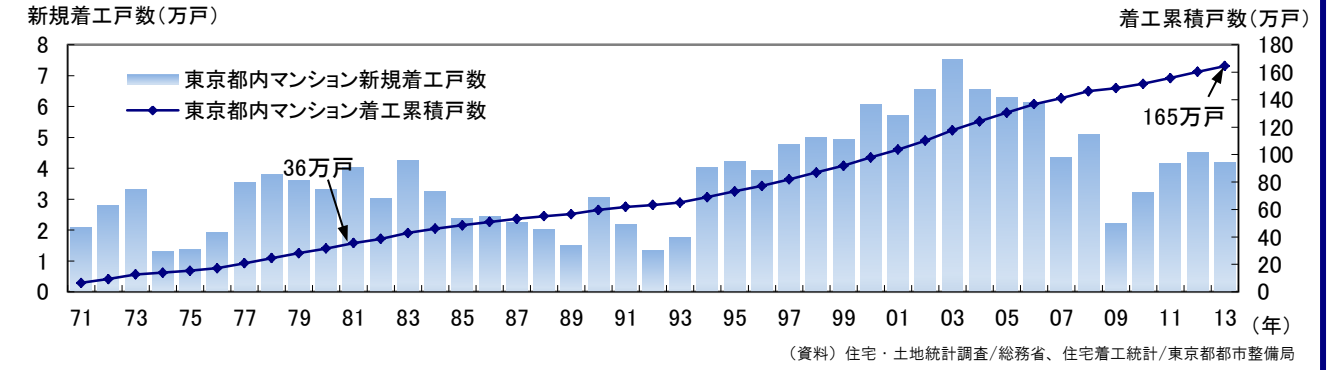
- ・マンションを取り巻く現状と課題、及びこれまでのマンション施策について
- ・マンションの管理の適正化、建替え等の円滑化及び耐震化の促進を図るための総合的かつ実効性のある施策のあり方について

マンション部会の設置について

◇東京におけるマンションの重要性

- ・東京においてマンションは約165万戸（総世帯数の約4分の1）あり、新規住宅供給においても約3割を占めるなど、**都民の主要な居住形態として広く普及**
- ・その数の多さや規模の大きさなどから、**都市を構成する要素としても重要**。とりわけ都心部においては、マンションの割合が高く、そのありようは、**首都東京の活力や魅力形成に大きく影響**
- ・マンションは、居住者にとっての生活基盤であるとともに、地域のまちづくりやコミュニティ等とも密接に関連する**社会性の高い住宅ストック**

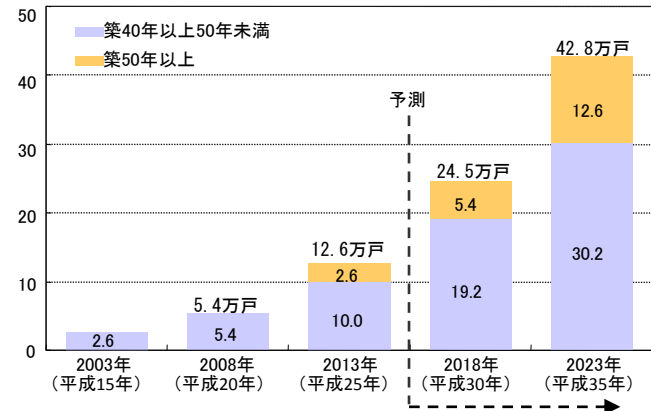
●都内のマンション戸数（着工・累積）



◇マンションストックの状況

- ・都内マンションストックの9割近くが区部に立地
- ・約36万戸（ストックの約22%）が旧耐震基準。都心部のほか、多摩ニュータウンなどの大規模団地を抱える地域に多く立地
- ・築年数の経過したマンションが、今後、急増する見込み

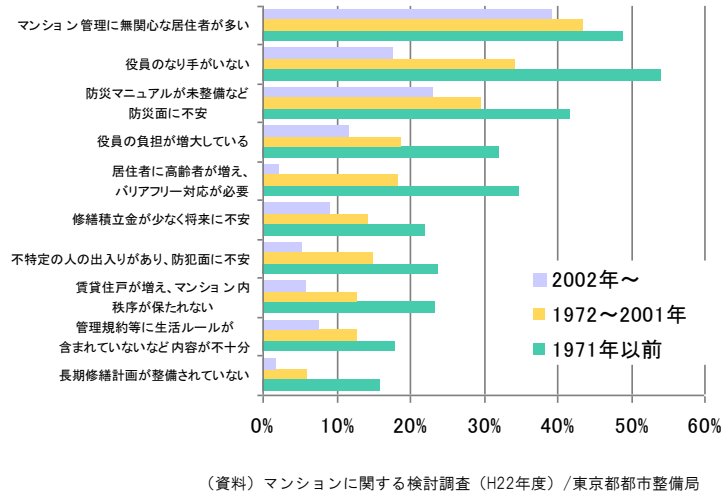
●着工から40年以上のマンションの推移



◇マンション管理の状況

- ・築年数の経過したマンションほど、居住者の高齢化、管理への無関心化等が進み、**管理上の問題が多い傾向**
- ・マンションの購入に当たっては、立地や販売価格、間取り等が重視される一方、**管理状況に対する関心は低い**

●管理上の問題（建築年別の状況）



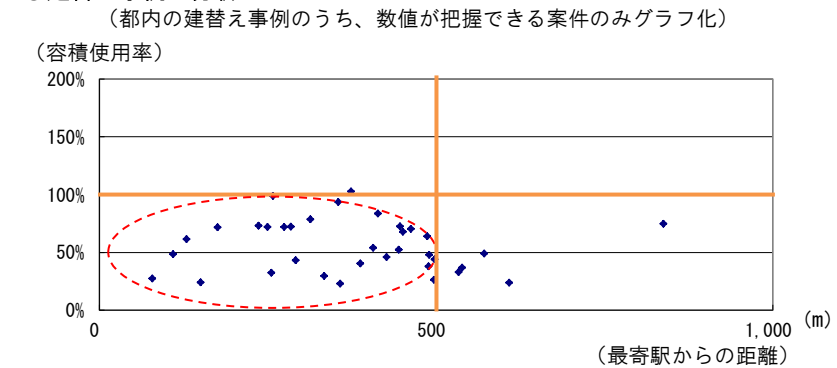
◇マンション耐震化の状況

- ・都の実態調査によれば、旧耐震基準マンションの**診断実施率は約17%**、**耐震改修実施率は約6%**
- ・耐震化が進まない主な理由は、費用負担や居住者の高齢化、資産価値低下への懸念など

◇マンション建替えの状況

- ・建替えが進まない主な理由は、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率等の制限など
- ・都内マンションの**建替事例は、約100件あるが、容積率に余裕があるなど、条件に恵まれたものが多い**（建替時の平均築年数は、約40年）

●建替え事例の分析



◇マンションの特性

- 一定規模を有し、居住人口が多いことから、適切な管理や再生が行われない場合、**周辺環境にも大きな影響を及ぼす恐れ**
- 一つの建物を、多様な価値観を持った多くの人々が区分して所有するがゆえの、**区分所有者間の意思決定の難しさ**
- マンションの管理や耐震改修、建替えには、**法律や建築などの専門的な知識が必要**

良質なマンションストックを形成し、将来世代へ継承していくため、**行政が政策的に関与し、老朽マンションの建替え等の円滑化や旧耐震基準マンションの耐震化の促進を図るとともに、予防保全の観点から全てのマンションの適切な管理を推進していくことが必要**

【国の取組】

- マンション建替え円滑化法の改正（6/18成立）
- ・耐震性不足のマンションを対象として、**敷地売却制度**や**容積率の緩和特例制度**を創設

【区市町村の取組】

- ・23区8市において、耐震診断や改修への助成を実施
- ・7区8市2町において管理状況の実態調査を実施、豊島区では条例を定め、管理状況の届出を義務化

今後のマンション施策のあり方等について、専門的かつ集中的に調査審議を行うため、**マンション部会を設置**