

東京都住宅政策審議会答申（案）
「東京におけるマンション施策の新たな展開について」要旨

I 「世界一の都市・東京」にふさわしい安全で良質なマンションストックの形成を目指して

- ・ マンションは、大都市東京における特徴的な居住形態であり、都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。一方で、都内のマンションストックの約2割は、昭和56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されており、その多くは耐震性不足が懸念されている。
- ・ 今後、高度経済成長期以降に供給された大量のマンションストックが高経年化し、居住者の高齢化と合わせて、マンションにおける「二つの古い」が更に進んでいく。東京においても平成32(2020)年頃をピークに人口減少局面を迎えるとともに、社会全体の高齢化も一層進む見込みである。
- ・ こうした傾向に伴い、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、スラム化を引き起こす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、周辺市街地や生活環境における、治安や景観、衛生面での悪化を招き、地域社会における深刻な問題へと発展するおそれがある。
- ・ 「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、今のうちから中長期的視点に立って、適正な維持管理の促進や、老朽マンションの円滑な再生を図る施策を先行的・計画的に講じていく必要がある。
- ・ 居住の場としても魅力的な「世界一の都市・東京」の実現を目指して、都が率先して諸課題に取り組み、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、将来世代に継承していくことが求められている。

II マンションの管理・再生をめぐる状況

1 マンションストック及び市場の状況

- ・ 都内のマンションの総戸数は、約168万戸であり、そのうち、旧耐震基準のものは約36万戸、昭和46(1971)年以前の旧々耐震基準のものは約7万戸あると推計される。
- ・ 着工から40年以上経過したマンションの戸数は、10年後には3倍以上に急増する見込みとなっている。

- ・ 高経年マンションには、敷地規模が小さく、容積率に余裕がないものも多い。おおむね築40年以上のマンションの約4割が、建築後の法令改正等により現行の容積率制限に不適合と推計される。
- ・ 都内のマンションの年間着工戸数は、平成15(2003)年に約7.5万戸とピークに達した後、平成21(2009)年には約2.2万戸まで減少したが、近年は4万戸程度までに回復してきており、特に都心3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、増加傾向が続いている。

2 マンションの管理等の状況

- ・ 居住者の高齢化が年々進む一方、子育て世帯が多く居住していることもマンションの特徴である。
- ・ 小規模なマンションほど、管理組合や管理規約がない割合が高くなる傾向にある。また、築年数の経過したマンションほど、高齢化や賃貸化が進み、管理組合の活動が不活発となるなど、管理上の問題が多い傾向にある。
- ・ 約9割の管理組合が管理業務を管理業者等に委託しており、自主管理は少数となっている。また、約9割のマンションが区分所有者の中から管理者を選任しているが、約6%は管理業者を管理者として選任しており、築年数が浅いほど、その割合が高い傾向にある。
- ・ 築年数の経過したマンションほど、長期修繕計画を策定していない割合が高く、また、設計図書を保管していない傾向が見られる。

3 マンションの建替え及び耐震化の状況

- ・ 都内のマンションの建替え実績は約120件で、そのほとんどが、駅に近い、敷地や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。
- ・ 敷地や容積率に余裕のないマンションや、立地に恵まれない大規模な団地型マンションなどは、事業性の観点などから、総じて建替えが困難な状況にある。
- ・ 都の実態調査では、旧耐震基準のマンションの耐震診断実施率は約17%、耐震改修実施率は約6%となっている。
- ・ 条例により耐震診断義務化の対象となっている特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、耐震診断実施率が約96%、耐震化率が約20%となっている。
- ・ 旧々耐震基準のマンションについては、耐震性が特に低い傾向が見られる。

Ⅲ 今後のマンション施策推進に当たっての基本的な考え方

1 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、適正かつ計画的な維持管理を行うとともに、経年による劣化の進行など、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に取り組む必要がある。
- ・ 私有財産であるマンションの管理や再生は、区分所有者及び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り、区分所有という特殊性を踏まえ、管理組合が中心となって、区分所有者間の合意形成を図りながら進める必要がある。管理業者は、管理組合にとって身近なパートナーとして、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、積極的な役割を果たす必要がある。
- ・ 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るなど、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることや、改修、建替え、敷地売却など様々な手法の中から、マンションの状況に応じた最適な再生手法を円滑に選択できるよう環境整備を図ることが必要である。
- ・ 一方、マンションは、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、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おり、公共性・公益性の観点からも、その適正な管理や再生を促進することが重要である。
- ・ 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。
- ・ 管理組合は、適正な管理や再生に向けた努力等を通じて、地域社会に対する責務を果たすとともに、行政は、専門家や関係団体等と連携して管理組合の取組を支援するなど適切に関与し、マンションストックの質の確保・改善や有効活用等に取り組むことが必要である。

2 行政の役割と留意すべき視点

(管理組合の活性化)

- ・ 管理組合の活動状況等の把握に努め、活動が停滞しているマンションに対しては、必要な支援・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)

- ・ マンションの管理状況や耐震性に関する情報開示の促進など、市場の環境整備に取り組み、その機能を活用し、管理組合の自主的な取組を促していく。

(まちづくりとの連携)

- ・ 市街地環境の改善や地域の活性化等の視点から、まちづくりとの連携を図りながら施策を進めていく。

(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、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 都と区市町村との役割分担と連携

(都の役割)

- ・ 基本方針の策定と、それに即した区市町村の取組の支援、共通制度の構築や基準等の作成、国への提案要求など

(区市町村の役割)

- ・ 地域の実情に応じた施策の推進、個々のマンションの実態把握や組合への支援・指導、まちづくりへの取組など

IV 具体的な施策

1 マンションの適正な管理の促進

(1) 管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援

(マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進)

- ・ 居住者の高齢化の進行や東日本大震災を契機とした防災対策への関心の高まり、標準管理規約改正等の国の動きなどを踏まえ、マンション管理ガイドラインの内容の充実を図るべきである。
- ・ ガイドラインの普及を促進するため、管理業者やマンション管理士、宅地建物取引業者等の協力を得て、積極的に周知する必要がある。

(マンション管理士等の専門家の活用促進)

- ・ 専門家の役割や適正な業務の在り方等について、マンション管理ガイドラインに記載することなどにより、一層の活用促進を図るべきである。
- ・ マンション管理士については、行政が管理士の団体と連携して施策に取り組むことなどにより、実務経験の蓄積と認知度の向上等を図るべきである。
- ・ 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、支援メニューの見直し、区市町村と連携した助成の検討など、制度の充実と周知に取り組むべきである。

(外部の専門家を活用した管理方式)

- ・ 区分所有者である理事長が管理者となる従来の管理方式では、適正な管理が難しい場合もあることから、管理組合の役員や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。
- ・ 国の検討状況を見定めながら、活用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べきである。

(設計図書・修繕履歴等の保管の徹底)

- ・ 設計図書や修繕履歴の保管方法等について、マンション管理ガイドライン等で具体的に示すなど、普及啓発を図るべきである。
- ・ マンションみらいネットなどの履歴情報登録サービスの活用も有効であり、普及促進を図るべきである。

(多様な手段・媒体による広報・情報提供)

- ・ マンション管理に関する情報ポータルサイトの開設や紙媒体を活用した広報手段など、多様な手段・媒体により、マンション管理の重要性に関する普及啓発や各種支援制度の情報提供等を行うべきである。

(2) 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

(マンションの基本情報の把握及びマンションデータベースの再構築)

- ・ 管理不全の予防・改善を図るためには、施策の対象となるマンションの実態を的確に把握することが必要である。
- ・ マンションの所在地や建物概要、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べきであり、管理組合からの申請に基づき、マンションの基本情報を都のマンションデータベースに登録する制度を創設し、データベースの再構築及び充実を図るべきである。

(マンションの管理状況の把握及び管理不全の判定)

- ・ 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、対象を一定の高経年マンションなどに限定したうえで、管理組合が行政に対して、管理状況を定期的に報告する制度を創設すべきである。
- ・ 管理状況の確認が必要なマンションに対しては、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べきである。
- ・ 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、管理不全の兆候のあるマンション等を具体的に把握すべきである。

(管理不全の予防・改善のための支援・指導)

- ・ 管理不全の兆候が認められるマンションに対し、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べきである。
- ・ 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、専門家とも連携して改善に向けて助言・指導等を行うことが必要である。

(条例化の検討)

- ・ 管理の状態が劣悪であったり、安全性等に深刻な懸念が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管理組合に対しては、行政目的達成の手段として、一定の強制力を伴う施策も必要である。
- ・ 豊島区の事例なども参考に、新たな条例を制定し、管理組合等の責務を位置付けるとともに、管理組合等に対する基本情報の登録や管理状況の報告の義務付け、行政による調査・指導権限、改善指導に従わない場合の措置等について定めることを検討すべきである。
- ・ 条例による義務化を進める前に、基本情報の登録や管理情報の報告に関する新たな仕組みを作り、一定期間試行的に運用し、有効性や課題等を検証することなども検討すべきである。

(3) 管理の適正化に向けた市場の環境整備

(マンションデータベースの情報公開)

- ・ 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、市場の環境整備にも資するよう、個人情報の保護等に配慮しながら、マンションみらいネットとも連携し、登録情報の外部への公開を進めるべきである。

(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、管理組合の取組やニーズ等を踏まえて制度の改善を図り、認知度の向上を図るべきである。
- ・ 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も幅広く検討すべきである。

(既存マンションの取引時における管理情報の提供)

- ・ 既存マンションの取引の際、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明に必要な管理情報の提供が適切に行われるようにするため、業界団体が作成した共通フォーマットの市場への普及を図るべきである。
- ・ マンション管理ガイドラインにおいて、管理情報の外部への開示を推奨するとともに、開示すべき管理情報の範囲を明確化するなど、管理組合による自主的な情報開示を支援・促進すべきである。
- ・ 広告表示における管理情報の表示内容の充実に向け、業界団体と協議するとともに、都独自の表示ルールを設けることなども検討すべきである。

(管理状況の価格査定への反映)

- ・ 宅地建物取引業者が利用している価格査定マニュアルについて、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、国や不動産流通推進センターに要請すべきである。
- ・ 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、周知を図るべきである。

(新築分譲時における管理に関する説明の充実等)

- ・ 新築分譲時において、分譲事業者からマンション購入者に対し、マンション管理ガイドラインに即して、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べきである。

(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、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り、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等について普及啓発を図るべきである。

2 老朽マンション等の再生の促進

(1) 老朽マンション等の実態把握と再生に向けた普及啓発等

(老朽マンション等の実態把握)

- ・ 管理状況の定期報告制度の活用等により、旧耐震基準のマンションの耐震化の取組状況等の的確かつ継続的な把握に努めるべきである。
- ・ 築年数が一定以上経過したマンションについては、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等の把握に努めるべきである。

(管理組合の取組を促すための普及啓発ツールの作成)

- ・ マンションの再生について、区分所有者や管理組合に理解を深めてもらうためのツール（再生事例集、啓発 DVD 等）を作成すべきである。
- ・ 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すことが重要であり、マンション管理ガイドラインに「マンション再生」の項目を追加すべきである。

(専門家・関係団体等と連携した普及啓発・相談支援体制の強化)

- ・ マンション再生の促進に向けて社会的機運を高めるための運動を展開したり、関係者相互の円滑な連携等を図るため、行政、専門家、関係団体等により構成される（仮称）東京都マンション再生推進協議会を設立すべきである。
- ・ マンション建替え・改修アドバイザー制度については、登録アドバイザーの育成・充実、支援メニューの見直し等を図るとともに、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べきである。

(マンションの耐震化促進に向けた普及啓発)

- ・ 職員等の個別訪問により耐震化に向けた助言を行うマンション啓発隊の継続的なフォローアップを行うべきである。
- ・ 都が実施するマンション耐震セミナーについて、管理組合等の参加意欲を高める工夫をするなど、内容の充実を図るべきである。都独自の耐震マーク表示制度については、管理組合への周知を徹底するとともに、交付手段の多様化など、積極的に制度の普及を図っていくべきである。

(マンション再生の一層の円滑化に向けた国への働きかけ)

- ・ マンション再生の一層の円滑化を実現するため、再生手法の選択肢の拡大等の観点に立った、さらなる法整備や支援策の拡充等を国に求めていくべきである。

(2) マンション再生支援策の充実・強化

(改修によるマンション再生に対する支援)

- ・ 改修は、マンションの再生手法として重要な選択肢の一つであり、都市居住再生促進事業を改修にも活用できるよう、見直しを検討すべきである。
- ・ 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、助成期間の延長等、より活用されやすい制度への改善に向けた検討を行うべきである。
- ・ 改修に伴い仮移転が必要になる場合もあることから、改修工事についても仮住居のあっせん等の支援を行うべきである。

(マンションの耐震化に対する支援)

- ・ 管理の適正化に向けて努力しているマンションについては、設計図書の復元について支援の対象とすることなども検討すべきである。
- ・ 段階的な耐震改修について、耐震改修計画の履行を担保する仕組みを整備した上で、各段階における設計費や工事費への助成を行うことなどを検討すべきである。
- ・ 一般のマンションについても、金融機関と連携し、緊急輸送道路沿道建築物に対する耐震改修等支援融資制度と同様の制度を設けるなど、金融面からの支援の充実を図っていくべきである。

(建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等)

- ・ 都市計画制度等を活用し、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、都市計画・建築規制の緩和等により、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べきである。
- ・ 都市開発諸制度については、活用方針に「老朽マンションの建替え」の視点を追加し、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べきである。
- ・ 新たに創設された容積率の緩和特例制度や、老朽マンションの建替えの円滑化に資する高さ制限の運用などについて、技術的な側面から区市の主体的な取組を支援すべきである。

(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、高齢の区分所有者等に対し、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べきである。
- ・ 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替え先としての活用についても検討すべきである。
- ・ 高齢者の資金面での負担軽減を図るため、金融機関等と連携して、高齢者向け融資制度の充実を図るべきである。

(共同建替えや団地再生に対する支援)

- ・ モデル事業の成果等も踏まえ、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も考えられる。

- ・ 大規模団地の再生に当たっては、単なる住宅から住宅への建替えではなく、複合用途化を図るなど、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・支援すべきである。また、公的住宅の再生・再編と連携して団地再生を図ることなども検討すべきである。

(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は、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、検討の初期段階からのアドバイザー派遣、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べきである。

(3) メリハリをつけたマンション再生施策の実施

((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る地域において、都と区市町村が連携し、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進す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べきである。
- ・ 今年度から実施している先行モデル事業の成果等を踏まえ、実効性の高い制度の構築を目指すべきである。

(重点的・集中的な耐震化促進)

- ・ 公共性、公益性の観点から耐震性の確保が特に必要と考えられるマンション（都又は区市町村が指定する緊急輸送道路や避難路の沿道のマンション等）や、倒壊危険性の高いマンション（旧々耐震基準や I_s 値が特に低いマンション等）について、優先的、重点的に耐震化の促進を検討すべきである。
- ・ 対象とするマンションや耐震化促進方策について、耐震改修促進計画等において具体的に明らかにすべきである。

V 提言の実現に向けて

- ・ マンション施策の推進に関する計画を策定し、中長期的な目標設定のもと、その達成に向け、施策を総合的かつ計画的に推進すべきである。
- ・ 必要な財源を確保し、優先度・緊急度の高い施策には集中的・重点的に投入するとともに、施策に従事する行政職員やマンション管理士などの専門的人材の育成・確保に努めることが重要である。
- ・ 国や区市町村、関係機関、専門家、民間団体など、多様な主体と連携するとともに、住宅、まちづくり、福祉など関係部局間の緊密な連携のもと施策を推進すべきである。