

**団地再生に関する都の取組**  
**～分譲マンションの団地再生～**

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（抜粋）

平成 27 年 9 月

東 京 都



# 東京都住宅政策審議会 答申の概要

～ 東京におけるマンション施策の新たな展開について～

## 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、大都市東京に暮らす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。一方で、今後、ストックの老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」がさらに進行。管理不全に陥り、周辺環境にも悪影響を及ぼすマンションの増加が懸念されるなど、深刻な問題へと発展する恐れ
- ・「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ことが必要
- ・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、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べき

## II マンションの管理・再生をめぐる状況

### 1 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（総世帯数の約4分の1に相当）。うち、昭和56（1981）年以前の旧耐震基準のものは約36万戸と推計
- ・着工から40年以上経過したマンションの戸数は、約12.6万戸から、10年後には約42.8万戸と3倍以上に急増の見込み
- ・高齢年マンションでは、敷地が小規模なものや容積率に余裕がないものも多い（概ね築40年以上のマンションの約4割が容積率制限に不適合と推計）

### 2 管理等の状況

- ・居住者の高齢化が進捗する一方、マンションには、子育て世帯も多く居住
- ・小規模なマンションほど、管理規約や長期修繕計画が未策定の傾向
- ・高齢年マンションほど、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
- ・約9割の管理組合が管理を管理会社等に委託しており、自主管理は少数

### 3 建替え及び耐震化の状況

- ・都内の建替え実績は約120件。駅に近い、敷地や容積率に余裕があるなど、好条件のものが多い
- ・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、建替えが困難な状況
- ・都の実態調査では、旧耐震マンションの耐震診断実施率は約17%、耐震改修は約6%
- ・特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、耐震診断実施率約96%、耐震化率約20%

## 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

- ・マンションは私有財産であり、管理組合等が自らの責任と自助努力で管理や再生に取り組むことが基本
- ・管理が良好なマンションが市場で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や、最適な再生手法を円滑に選択できる環境整備を図ることが必要
- ・マンションの特殊性や社会性を踏まえ、適正な管理や再生に向け、管理組合が責務を果たすとともに、公共性等の観点から行政による適切な関与が必要

### 2 行政の役割と留意すべき視点

- ・管理組合の活動状況等の把握に努め、必要な支援・指導により、**管理組合を活性化**
- ・情報開示の促進など、**市場機能を活用し、管理組合の自主的な取組を促進**
- ・市街地環境の改善や地域の活性化等の視点から、**まちづくりと連携して施策を推進**
- ・施策対象を重点化し、集中的に支援するなど、**メリハリのある施策を展開**

### 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、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
- ・マンション管理士等の専門家の活用促進
- ・設計図書や修繕履歴等の保管の徹底
- ・ポータルサイトの開設など多様な手段・媒体による広報・情報提供

#### （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
- ・マンションの管理状況の把握及び管理不全の判定
- ・管理不全の予防・改善のための支援・指導
- ・施策の実効性を高めるための条例化の検討

#### （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
- ・優良マンション登録表示制度の改善と普及促進
- ・既存マンションの取引時における管理情報の提供及び価格査定への反映
- ・新築分譲時における管理に関する説明の充実等
- ・マンション管理に関する消費者への普及啓発

### 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
- ・管理組合の取組を促すための普及啓発ツールの作成
- ・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
- ・マンションの耐震化促進に向けた普及啓発
- ・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

#### （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
- ・マンションの耐震化に対する支援
- ・建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等
- ・住宅確保に特に配慮が必要な高齢居住者等への支援
- ・共同建替えや団地再生に対する支援
- ・マンション敷地売却制度の活用に対する支援

#### （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
- ・緊急輸送道路沿道等における重点的・集中的な耐震化促進

## 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下、その達成に向け、施策を総合的かつ計画的に推進
- ・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。施策に従事する行政職員やマンション管理士などの人材を育成・確保
- ・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下、施策を推進

## (目次)

はじめに	1
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	2
II マンションの管理・再生をめぐる状況	4
1 マンションストック及び市場の状況	4
2 マンションの管理等の状況	5
3 マンションの建替え及び耐震化の状況	6
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	8
1 基本的な考え方	8
2 行政の役割と留意すべき視点	9
3 都と区市町村との役割分担と連携	10
IV 具体的な施策	11
1 マンションの適正な管理の促進	11
(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	11
(2) 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善	13
(3) 管理の適正化に向けた市場の環境整備	16
2 老朽マンション等の再生の促進	20
(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	20
(2) マンション再生支援策の充実・強化	24
(3) メリハリをつけたマンション再生施策の実施	28
V 提言の実現に向けて	30

### 参考資料

用語解説

答申の概要

諮問文

東京都住宅政策審議会委員、マンション部会委員・専門委員名簿

東京都住宅政策審議会・マンション部会の審議経過

## IV 具体的な施策

ここでは、前章で示した基本的な考え方を踏まえ、都として重点的に講ずべき施策について提言する。

### 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、法律、会計、技術などの専門的な知識やノウハウを必要とすることが多く、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。

また、築年数の経過とともに、建物の老朽化、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になる傾向が見られる。

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、行政が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する必要がある。

#### (マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進)

都が平成17(2005)年度に策定した「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具体的な手順や方法等を取りまとめたもので、都は、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。

マンション管理をめぐるのは、近年、居住者の高齢化の進行等に加え、東日本大震災を契機とした防災対策への関心の高まり、標準管理規約の改正等の国の動きなどもあり、マンション管理ガイドラインについても、こうした状況の変化等に的確に対応し、内容の修正や項目の追加など、必要な見直しを行い、充実を図るべきである。

また、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等を作成し、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、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)

管理組合にとって、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、マンション管理に関する専門知識の補完など、円滑な組合運営を図る上で大変有用であり、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ことなどにより、一層の活用の促進を図るべきである。

マンション管理士については、現状では必ずしも認知されていないなど、十分活用されているとは言えない。また、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。このため、行政は、管理士の団体と連携して、管理不全の予防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、認知度の向上等を図るべきである。

都の「マンション管理アドバイザー制度」は、管理組合の運営や計画的な修繕等への取組を支援するため、管理組合の求めに応じて、マンション管理士や建築士などの専門家を派遣し、情報提供やアドバイスを行うものである。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。）が運営を行っており、年間20～30件程度の利用にとどまっているものの、利用した管理組合からは一定の評価を得ている。

区市町村の中には、アドバイザー派遣費用の助成を行っているところもあり、一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員と適切な研修、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）**

高経年マンションにおける管理組合役員の成り手不足、管理費や修繕積立金の収支状況の悪化などの問題が顕在化しつつあるほか、新築マンションでも高層化・大規模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。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。

現在、外部の専門家の活用に関する内容も含め、マンション標準管理規約及び同コメントの改正が予定されており、その状況を見定めながら、都としても、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。

例えば、外部の専門家の活用にあたっての考え方や留意事項等について、マンション管理ガイドラインに示すことや、専門家の選定に関するマニュアルの作成、外部専門家の候補者となる人材の情報提供を行うことなどが考えられる。

#### **（設計図書・修繕履歴等の保管の徹底）**

計画修繕や耐震診断などを効率的に実施するためには、設計図書や修繕履歴の存在が重要である。

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、保管者（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すなど、管理

組合や管理業者への普及啓発を図るべきである。

紙媒体で保管している図面等の電子化に併せ、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。）が運営する「マンションみらいネット」や、一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が取り組んでいる「いえかるて」などの履歴情報登録サービス等を活用することも有効である。

マンションみらいネットについては、登録件数が平成 26(2014)年度末現在、全国で 384 件、都内で 82 件にとどまっており、後述する都のマンションデータベースや優良マンション登録表示制度との連携等により、普及促進を図るべきである。

### **（多様な手段・媒体による広報・情報提供）**

ガイドライン等を作成したり、アドバイザー派遣など多様な支援制度を設けても、それらが管理組合や区分所有者に知られていなければ意味をなさない。これらの情報について、確実かつ効率的に管理組合や区分所有者に対して周知していくことが重要である。

そのため、広報・情報提供のプラットフォームとして、マンション管理に関する情報ポータルサイトを開設し、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。

業界団体においては、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立ち上げ、マンション居住者間の良好な関係づくりや管理上の様々な問題の解決、建物の資産価値向上等をもたらす管理組合の活動等に関する情報提供を行っている。こうした取組とも積極的に連携を図るべきである。また、民間の各種の広報媒体の協力も仰ぐべきである。

一方で、電子媒体による広報のみでは、高齢の区分所有者等には情報が到達しない可能性もあることから、電子媒体と併せて、紙媒体を活用した広報手段も積極的に活用すべきである。具体的には、マンション管理の要点をまとめたリーフレット等の作成・配布、自治体広報紙の活用など、区分所有者一人一人に向けた、きめ細やかな広報・情報提供等を行っていくことが重要である。

## **（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。

（１）に示した施策は、管理に対する意識が高く、管理の適正化に向け努力しようとする管理組合には有効であるが、区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには効果が期待できない。

また、管理組合の運営状況は、外部からは見えず、どのマンションが、どのような管理上の問題を抱えているのか把握することも難しい。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く、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。

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必要がある。

### **(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、行政がまず行うべきことは、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である。

マンションの所在地や建物・敷地の概要、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る。

都においては、平成 23(2011)年度に実施した実態調査により得られた情報をデータベース化し、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。

このデータベースの中には、マンションの所在地や建物概要等の情報はもとより、アンケート調査によって得られた管理に関する情報も含まれているが、アンケート回収率が約 17%と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・量とも不十分な状況にある。

建物や敷地に関する基本情報は、不動産登記簿や建築行政情報等の既存の情報ストックから把握できる部分もあるが、作業的に非効率である上、情報の変更や更新への対応も困難である。また、管理に関する基本情報については、これらから得ることができない。

そこで、新たに、管理組合等からの申請に基づき、マンションの基本情報を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。

管理組合等による登録を促進するためには、登録することによって管理組合等にメリットのある制度とすることなども考慮すべきである。

### **(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、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。

報告の対象とするマンションについては、管理不全の予防・改善を図り、良好な居住環境や市街地環境を確保するという制度の目的を踏まえれば、一定の条件に該当するものに限定することが望ましい。例えば、管理不全の懸念は築年数の経過とともに高まる傾向が見られることから、一定の高経年マンションを対象とすることが考えられる。そのほか、耐震性不足が懸念され、耐震診断や耐震改修の実施状況を把握する必要のある旧耐震基準又は旧々耐震基準のマンションを対象とすることも一考に値する。また、地域特性を踏まえ、対象区域を限定（例えば、マンションが高度に集積し、マンションの管理状況が地域全体の安全性や活力、景観等に大きく影響する区域に限定）して実施することなども考えられる。

なお、この制度の検討に当たっては、基礎的自治体である区市町村の意見を十分に踏まえることが重要である。

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とから、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。

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、管理不全の兆候のあるマンション等を具体的に把握すべきである。

なお、評価・判定の基準については、国の「マンション管理標準指針」等を参考に作成することが考えられる。

### **（管理不全の予防・改善のための支援・指導）**

管理状況を評価・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、マンション管理士等の専門家とも連携して、改善に向けた助言・指導等を行うことが必要となる。

なお、管理不全の判定や改善指導等の実施に当たっては、公正中立な第三者の専門家の意見を聴くなど、慎重を期すことが重要である。

また、こうしたマンションでは、居住者の高齢化も相当進行していると考えられるため、支援が必要な高齢居住者への対応等について福祉部門に助言や協力を求めるなど、状況に応じて連携して対応することも必要である。

## (条例化の検討)

私有財産であるマンションの管理への公共の関与は、必要最小限にとどめるべきではあるが、管理の状態が劣悪であったり、あるいは耐震性が不足しているなど、安全性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。そのためには、法令に基づき明確な権限を行政に付与することなどが求められる。

豊島区では、全国に先駆け、マンション管理推進条例を制定（平成25(2013)年7月施行）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。

こうした事例なども参考に、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。

検討に当たっては、国や区市町村、関係者の意見を広く聴き、実効性のある条例の立案を目指すべきである。ただし、義務付け等の規制的措置の導入に際しては、良好な市街地環境の確保や都民の生命・財産の保護など、達成すべき目的を明確にした上で、目的と手段の合理性等の観点から、その必要性や妥当性、施策の対象範囲等について十分な検討を行う必要がある。

そのため、条例による義務化を進める前に、区市町村とも連携して基本情報の登録や管理状況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、有効性や義務化に向けた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

マンションの新規分譲や既存マンションの流通に際して、購入希望者に対し、当該マンションの管理に関する情報が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。

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。

しかし、現在は、管理情報の開示や購入希望者への情報提供は必ずしも十分とは言えず、取引における価格査定においても、管理状況が十分に反映されていないのが実情である。

マンションの購入希望者や仲介を行う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、情報インフラの整備や情報提供のルールづくり等を行うとともに、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、管理状況の適正な評価の推進を図るなど、市場の環境整備に取り組むことが必要である。

### **(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るが、現状では、行政内部の利用にとどまっている。今後、基本情報の登録制度及び管理状況の定期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を進めるべきである。

まず、不動産の広告表示や登記簿等から取得が可能な建物の概要や管理形態等の基本情報については、原則として公開すべきである。

また、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」、後述する「優良マンションの認定・登録」、「耐震マークの交付」などの付加価値情報についても、データベースに登録し、原則として公開すべきである。

これらは、いずれも現状では制度が十分に普及しているとは言い難い状況にあるが、データベースの情報公開を通じて、広く制度が知られるようになれば、普及促進が期待できる。

とりわけマンションみらいネットは、前述の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する仕組みとして有用であり、マンションデータベースとの連携を図ることは双方にとってメリットがあると考えられる。

### **(優良マンション登録表示制度の改善と普及促進)**

近年、「マンション評価ナビ」や「京都マンションデータバンク」など、第三者機関がマンションの管理状況を収集・評価し、公開する取組が行われている。こうした管理状況評価サービスの普及を図ることは、不動産取引に際しての消費者への適切な情報提供に資するとともに、マンション管理の適正化を促進する観点からも有益である。

都が平成15(2003)年度から実施している「東京都優良マンション登録表示制度」も、第三者機関によるマンションの評価サービスの一つである。建物の性能と管理の両面において、一定の水準を確保するマンションを認定・登録し、公表するもので、平成26(2014)年度末までの累計登録件数は、新築マンション197件、既存マンション13件である。しかし、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。

そこで、利用促進に向け、管理組合の取組やニーズ等を踏まえ、制度の改善と認知度の向上を図るべきである。例えば、「住宅性能表示制度」のように、建物の性能や管理の水準に応じた等級表示を行う制度へと改めることにより、水準の高いマンションにとっては、その優位性をより効果的にアピールできるようにするとともに、既存マンションでも認定を受けやすくすることなどが考えられる。

管理情報の自主的な公開（マンションみらいネットへの登録等）や、地域貢献への取組（災害時の避難者の受け入れ等に関する区市町村との協定締結、敷地内空地の地域開放等）などについては、現行制度では考慮されていないが、これらも積極的に評価の対象とすべきである。

また、こうした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検討すべきである。例えば、戸建て住宅にはないマンションに特有の義務である建物・設備の法定検査報告等に要する費用や、管理組合の運営について組合が自主的に外部監査等を受ける場合の費用等について、負担軽減措置を設けることなどが考えられる。さらには、国や金融機関等にも働きかけ、税制の特例措置や金融面での優遇措置、損害保険料の割引措置を設けるなど、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においては、一般的に不動産広告や宅地建物取引業法に基づく重要事項説明において、管理情報についても提供がなされている。

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る。

重要事項説明に必要な管理情報の提供については、本来、売主である区分所有者が行うべきものであるが、管理費の滞納その他の確認が必要になることから、実際には管理組合と管理業者との間の管理委託契約に基づき、宅地建物取引業者の求めに応じて、管理業者から提供される場合が多い。業界団体では、適切な情報提供を行うため、共通フォーマットの作成・普及に取り組んでおり、都としても、マンション管理ガイドラインにおいてフォーマットを例示し、その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べきである。

また、重要事項説明の機会に限らず、マンションの管理情報が市場に広く開示されれば、マンションの購入を検討している第三者によっても管理状況等がモニタリングされることとなり、それを通じて、管理組合役員による適正な業務執行の推進が図られ、組合員全体の利益の増進につながるものと考えられる。このため、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」が定められているが、既存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」並びに「管理方式」のみとなっている。

都としては、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、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく「マンション環境性能表示」の例なども参考に、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)**

既存マンションの売出し価格は、売主の希望価格と宅地建物取引業者の査定価格を考慮して決定される。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ことが多い。

公益財団法人不動産流通推進センター(以下「不動産流通推進センター」という。)では、宅地建物取引業者が査定価格を示す際の根拠明示の合理的手段として、「価格査定マニュアル」を作成しており、査定項目の中には「維持管理の状況」も含まれている。

しかし、査定項目全体に占める維持管理状況のウエイトは低く、また、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。

管理が良好なマンションが市場で高く評価されるよう、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など、国や不動産流通推進センターに要請すべきである。

また、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)**

都の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いるが、ガイドラインに遵守義務がないことなどから、あまり活用されていない。

そこで、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べきである。

また、長期優良住宅認定制度や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、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。

都は、平成 20(2008)年度に「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)」を作成している。こうしたツールを活用し、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**

(略)

## **(2) マンション再生支援策の充実・強化**

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。

都は、これまでも、マンションの耐震化や建替えに対して、助成や仮住居のあっせん等の支援を実施してきたが、こうした様々な阻害要因に対応し、円滑な再生を実現するためには、支援策の更なる充実・強化を図る必要がある。

### **(改修によるマンション再生に対する支援)**

(略)

### **(マンションの耐震化に対する支援)**

(略)

### **(建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等)**

(略)

### **(高齢者等に対する支援)**

(略)

### **(共同建替えや団地再生に対する支援)**

隣接地等との共同建替えや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建替えに比べ、合意形成が特に難しく、その初期段階からの支援が必要である。

都が平成23(2011)年度から平成25(2013)年度にかけて大規模団地を対象に実施した「マンション建替え円滑化モデル事業」や、現在実施中の「マンション共同化建替えモデル事業」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に対する支援を行うことや、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などが考えられる。

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、単なる住宅から住宅への建替えではなく、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、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、公的住宅と一体的に開発された団地型マンション等においては、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)**

(略)



### (3) メリハリをつけたマンション再生施策の実施

旧耐震基準のマンションだけでも約 36 万戸、約 1.2 万棟も存在している上、今後、老朽マンションの数が急増すると見込まれる中であって、これらの膨大な数のマンションに対し、一律に支援策を講じていくことは、現実的に困難である。

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必要がある。

#### ((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。

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、都市計画の規制緩和等も含め、区市町村やマンション管理組合等の取組に対して、重点的な支援を行うものである。

- 28 -

制度の適用に当たっては、老朽マンションの再生を図ることが、当該マンションの居住環境の改善のみならず、市街地環境の整備改善など、地域の課題解決に寄与する必要がある。例えば、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、駅の改良等と併せて生活拠点の形成等を図る場合や、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向上を図る場合、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等により地域の活性化を図る場合などが考えられる。

より有効に機能する制度の構築に向け、都は、今年度から 3 地区で、区市と連携して先行モデル事業を実施している。今後、この事業を通じて得られた成果や区市からの提案・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べきである。

#### (重点的・集中的な耐震化促進)

(略)