

※本報告において「マンション」とは、マンションの管理の適正化の促進に関する法律第2条第1項第1号のマンション(いわゆる分譲マンション)を指す。

1 東京におけるマンションの管理・再生をめぐる状況

(マンションストックの状況)

- 都内のマンションの総戸数は約165万戸(総世帯数の約4分の1に相当)。うち、昭和56年以前の旧耐震基準のものは約36万戸(全体の約22%)と推計
- 着工から40年以上経過したマンションの戸数は、12.6万戸から、10年後には42.8万戸と、3倍以上に急増の見込み
- 築年数の経過したマンションは、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)

(管理等の状況)

- 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
- 築年数の経過したマンションほど、高齢化や賃貸化により管理への無関心化が進むなど、管理上の問題が多い傾向
- 設計図書のうち、構造計算書を適切に保管しているマンションは4割のみ
- 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

(建替え・耐震化等の状況)

- 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、条件に恵まれたものが多い
- 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、容積率制限など
- 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%
- 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

2 これまでのマンション施策と課題

マンションの管理の適正化

(管理組合の取組に対する普及啓発・支援)

- ガイドラインの作成やアドバイザー派遣等を行ってきたが、これらを利用するのは意識の高い管理組合であり、管理に関心の低い組合には施策が届いていない
- 設計図書や修繕履歴の保管については、「マンションみらいネット」等の履歴情報登録サービスの活用が有効であるが、普及は進んでいない

(管理状況の実態把握と管理不全マンション等への対応)

- 全てのマンションを対象に実態調査を実施したが、調査に非協力的な管理組合も多いなど、実態把握が不十分。調査で得られた情報を元に「マンションデータベース」を整備したが、情報の質・量とも不十分で有効に活用されていない
- 管理不全マンション等に対し、現状では、行政が関与する法的根拠がなく、拒否されれば支援・指導できない
- 豊島区では、管理状況の届出義務や指導・勧告・公表等を定めた全国初の条例を制定

(市場における管理情報の公開等の取組)

- 流通市場において管理情報の提供があまり重視されておらず、管理情報を積極的に開示することが、管理の適正化に向けたインセンティブとして機能していない
- 「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」など、第三者が管理情報の公開・評価を行う仕組みはあるが、普及していない

マンションの建替え等の円滑化及び耐震化の促進

(建替え・改修に対する普及啓発・支援)

- 建替えに対し、ガイドブックの作成やアドバイザー派遣、建替え費用の一部補助、仮住居の提供、共同住宅建替誘導型総合設計制度の創設など多様な支援を実施
- 一方、改修に活用できる支援制度は、マンション改良工事助成のみであり、建替えや耐震改修に比べ不十分
- マンション敷地売却制度が創設され、マンション再生を促進する有効な手段として期待されるが、立地や規模等の敷地条件によっては活用困難なケースも想定

(耐震化促進に向けた普及啓発・支援)

- 「マンション啓発隊」による普及啓発等を行っているが、耐震化への関心が低く、面会拒否も多いなど、必ずしも十分な成果に結び付いていない
- 区市と連携して耐震診断・耐震改修等への助成を行っているが、自治体間で取組に温度差
- 条例で耐震診断を義務化した特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、約9割が既に耐震診断を実施するなど、高い施策効果

3 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

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、管理組合の努力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・社会性を踏まえ、適正な管理や再生に向け、管理組合が一定の義務や責任を果たすとともに、公共性等の観点から行政による適切な関与が必要

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**

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

4 具体的な施策の方向

マンションの適正な管理の促進

(管理状況の実態把握)

- マンションの基本情報や管理不全の懸念のあるマンションの管理状況を把握するための新たな仕組みを整備し、データベースを充実
- データベースの情報等をもとに、重点的に支援・指導すべきマンションを的確に把握

(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必要な見直しと普及、情報ポータルサイトの開設など、普及啓発や情報提供を推進
- アドバイザー制度の充実など、専門家の活用を促進
- 設計図書や修繕履歴等の保管の徹底や円滑な引継ぎ等を促進

(管理の適正化に向けた市場の環境整備)

- 管理情報の公開を進めるため、マンションみらいネットの普及を図るとともに、マンションデータベースの効果的な活用方法を検討
- 第三者による管理状況評価サービスの普及を促進。東京都優良マンション登録表示制度については、制度改善及び優遇策を検討
- 既存マンション売買時の管理情報の開示を推進するためのルールづくり等を検討

(管理不全マンション等への対応)

- 管理不全化を予防するため、兆候のあるマンションに対して必要な支援・指導を実施
- 管理不全マンションについては、改善に向けた助言・指導を実施

老朽マンション等の再生の促進

(老朽マンション等の実態把握)

- マンションデータベース等を活用し、耐震化の取組状況や再生に向けた管理組合の意向等を把握

(マンション再生に向けた普及啓発等)

- 専門家や関係団体と連携し、協議会の設立、アドバイザー制度の充実など、普及啓発・相談支援体制を強化
- 啓発隊活動後の継続的なフォローアップ、耐震マーク表示制度の普及等を推進

(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や耐震化に対する支援制度を強化(改修工事への助成・仮住居のあっせん、段階的な耐震改修への支援制度の構築、金融・税制支援等)
- 都市計画制度の活用など、まちづくりと連携して建替え等を促進する仕組みを充実
- 高齢者等に対する支援制度を充実(仮住居・住替えの支援、融資制度等)
- 合意形成が特に難しい共同建替えや団地型マンションの再生に対する支援制度を充実(合意形成初期段階の取組への支援等)
- マンション敷地売却制度の効果的活用に向け支援策を検討

(メリハリをつけたマンション再生施策の実施)

- 老朽マンションの集積等により防災や活力等の課題を抱える地域を対象に、区市と連携し、まちづくりと一体となってマンション再生を推進する新たな制度を創設
- 公共性、公益性の観点から、緊急輸送道路沿道のマンション等の耐震化を優先的、重点的に促進