

東京都住宅政策審議会マンション部会  
中間報告

平成27年2月9日

## (目 次)

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 検討の経緯                       | 1  |
| 1 東京におけるマンションの管理・再生をめぐる状況   | 2  |
| (1) マンションストックの状況            | 2  |
| (2) マンション市場の状況              | 3  |
| (3) マンションの管理等の状況            | 3  |
| (4) マンションの建替え・耐震化等の状況       | 5  |
| 2 これまでのマンション施策と課題           | 6  |
| (1) マンションの管理の適正化            | 6  |
| (2) マンションの建替え・改修等の円滑化       | 10 |
| (3) マンションの耐震化の促進            | 12 |
| 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 | 13 |
| (1) 基本的な考え方                 | 13 |
| (2) 行政の役割と留意すべき視点           | 15 |
| (3) 都と区市町村との役割分担と連携         | 15 |
| 4 具体的な施策の方向                 | 16 |
| (1) マンションの適正な管理の促進          | 16 |
| (2) 老朽マンション等の再生の促進          | 18 |
| 参考資料                        | 20 |

## 検討の経緯

- 平成 26 年 7 月 9 日、東京都知事から東京都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」諮問が行われた。
- 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」との認識が示され、国の法改正等の動向も踏まえ、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、審議会としての意見を示すよう求められた。
- これを受け、審議会は、この件について専門的かつ集中的に調査審議を進めるため、新たにマンション部会を設置した。
- マンション部会は、これまでに計 7 回開催し、第 1 回から第 3 回までは主にマンションの管理の適正化について、第 4 回から第 6 回までは主に建替えや耐震改修などのマンション再生について、関係者からのヒアリング等も行いながら、精力的に議論を行ってきた。
- 第 7 回では、それまでの議論を踏まえ、現状と課題、施策の基本的な考え方及び具体的な施策の方向について整理を行い、現時点での議論の到達点として、本中間報告をとりまとめたので、ここに報告する。
- なお、ここに報告する内容については、具体策の実現可能性等の観点から、引き続き検討が必要なものもあり、今後、本部会において、更に調査審議を進めることとしている。

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

## (1) マンションストックの状況

### (マンションストックの総数)

- 都の推計によると、平成 25 年末時点における都内のマンションのストック総数は、約 165 万戸（総世帯数の約 4 分の 1 に相当）となっており、都民の主要な居住形態として広く普及している。
- 都が平成 23 年度に実施した「マンション実態調査」によれば、都内のマンションの総棟数は約 5.3 万棟で、9 割弱の約 4.6 万棟が区部に立地している。

### (旧耐震基準マンションの状況)

- 昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築されたマンションは、都内に約 36 万戸あると推計され、その棟数は約 1.2 万棟となっている。
- マンション棟数の地域別の割合をみると、マンション全体に比べ、旧耐震基準のマンションでは、都心部や多摩地域の占める割合が高くなっている。用途地域別では、商業系用途地域に旧耐震基準のマンションの約半数が集積している。
- 団地型マンションは、高度経済成長期に都市の郊外部を中心に大量供給された経緯があり、旧公団・公社によって分譲された旧耐震基準の団地型マンションの約 8 割が多摩地域に立地している。

### (高経年マンションの状況)

- 着工から 40 年以上が経過したマンションの戸数は、平成 25 年末時点では約 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 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。
- 築年数の経過したマンションは、駅から近距離に立地するものの、敷地規模が小さく、容積率に余裕のないものも多い。都の推計によれば、概ね築 40 年以上のマンションでは、建築後の法令改正や都市計画変更等により、約 4 割が現行の容積率制限に適合しておらず、特に住居系用途地域において不適合の割合が高くなっている。

## (2) マンション市場の状況

### (新規供給の状況)

- 都内の住宅着工統計の推移をみると、マンションの年間着工戸数はバブル経済崩壊後に増加し、平成 15 年には約 7.5 万戸（住宅着工戸数全体の 39%）とピークに達した。その後、減少に転じ、リーマンショック等の影響もあり、平成 21 年には約 2.2 万戸（同 20.5%）まで落ち込んだが、近年は 4 万戸超（同 30%前後）まで回復してきている。
- マンションの新規供給は、1990 年代以降、都心区における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）の割合が増加傾向にある。

### (既存マンション流通の状況)

- マンションの新規着工戸数が景気等に左右され、年によって大きく増減しているのに対し、既存マンションの売買（成約）件数は、一貫して増加傾向が続いている。

### (マンション購入者の意識)

- 都が、平成 22 年度に都内在住のマンションの区分所有者を対象に実施したアンケート調査によると、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「維持管理に対する配慮」等の管理に関する事項はあまり重視されていない。
- マンションを購入する際に必要と考える管理に関する情報は、「長期修繕計画」が最も多く、次いで、「管理規約」、「耐震性能」の順となっている。

## (3) マンションの管理等の状況

### (居住者の状況)

- 国が平成 25 年度に実施した「マンション総合調査」によれば、世帯主の年齢が 60 歳代以上の割合が増加しており、居住者の高齢化が進んでいる。
- また、居住者の永住意識については、平成 5 年度調査では「永住するつもりである」と回答した区分所有者の割合は 31.0%であったが、平成 25 年度調査では、52.4%にまで増加するなど、年々高まる傾向にある。

### (管理組合運営等の状況)

- 都の実態調査によれば、アンケートに回答のあったほとんどのマンションに管理組合

があり、管理規約も定められているが、規模別に見れば、戸数 20 戸以下のマンションでは、「管理組合なし」が 17.4%、「管理規約なし」が 16.0%と、小規模なマンションほど管理組合や管理規約がないと回答したマンションの割合が高くなる傾向にある。

また、管理組合の総会・役員会・理事会の開催状況をみると、ほぼ全てのマンションが年 1 回以上総会を開催し、約 6 割のマンションが役員会・理事会を 2 か月に 1 回以上開催しているが、小規模なマンションほど、役員会・理事会の開催頻度が少なくなる傾向となっている。

- 国の総合調査によれば、管理費・修繕積立金を 3 か月以上滞納している住戸があると回答したマンションは約 4 割あり、築年数の経過したマンションほど、滞納のある住戸の割合が高くなる傾向にある。
- 都の実態調査からも、築年数の経過したマンションほど、高齢化や賃貸化等により区分所有者の管理への無関心化が進み、役員のなり手がいないなど、管理上の問題が多い傾向がみられる。
- 都の実態調査によれば、約 9 割のマンションが管理業務の全部又は一部をマンション管理業者(以下「管理業者」という。)等に委託しており、自主管理をしているマンションは少数となっている。
- 国の総合調査によれば、約 9 割のマンションが区分所有者の中から区分所有法に基づく管理者を選任しているが、約 6 %のマンションが管理業者を管理者として選任しており、築年数の浅いマンションほどその割合が高い傾向にある。

また、約 6 割のマンションが、管理において外部の専門家を活用したことがあると回答しており、最も多く活用された専門家は建築士で、次いで弁護士、マンション管理士の順になっている。築年数の経過したマンション、大規模なマンションほど、専門家を活用したことがある割合が高くなる傾向にある。

#### (計画的な維持管理への取組状況)

- 都の実態調査によれば、長期修繕計画について、アンケートに回答のあったマンションの 77.3%が「作成済み」、8.6%が「作成予定」と回答している。一方、14.1%のマンションが未作成で作成予定もないと回答しており、この割合は、小規模なマンションや築年数の経過したマンションほど高くなる傾向にある。

設計図書の保管状況については、86.7%のマンションが「保管している」と回答しているが、建築確認申請書や検査済証の保管状況については、4 割弱のマンションが「保

管していない」又は「わからない」と回答しており、適切に保管されていない傾向がある。また、設計図書のうち、構造計算書を保管しているマンションの割合は約4割に留まっている。設計図書の保管方法については、約9割のマンションが紙による保管となっている。

- 国の総合調査によれば、ほとんどのマンションが修繕履歴情報を保管している。そのうち6割近くのマンションが管理業者に修繕履歴情報の保管を委託しており、築年数が浅いマンションほど、保管者が管理業者である割合が高くなる傾向がある。

## **(4) マンションの建替え・耐震化等の状況**

### **(建替えの状況)**

- 民間の調査によれば、全国で建替えが実施されたマンション（平成26年6月末までに竣工した物件）は202件で、約6割の117件が都内の物件となっている。区市別にみると、約9割の106件が区部の物件である。
- これまでに都内で建替えが実現したマンションは、建替え時の平均築後年数が約40年であり、駅からの距離が近い、敷地が広い、容積率に余裕がある、還元率が高いなど、条件に恵まれたものが多い。
- 都の実態調査によれば、アンケートに回答のあった旧耐震基準のマンションのうち、建替えについて「検討を行ったことがある」又は「検討予定」のものは約15%であり、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、容積率の制限などを挙げているマンションが多い。
- 築年数の経過したマンションには、敷地が狭いものや容積率に余裕がないなど、単独敷地での建替え等が困難なものも多い。また、高齢化や賃貸化が進み、建替え等に無関心な区分所有者が増えるなど、建替え等に向けた合意形成が難しくなる傾向にある。
- 大規模な団地型マンションは、区分所有者等の数が多く、合意形成に時間がかかるうえ、区部周辺部や多摩地域などの郊外部に多く、敷地や容積率に余裕があっても、立地に恵まれず市場性が低い場合は、保留床を売却して事業費を賄う手法が成立しないなど、建替えが困難な状況にある。

### **(耐震化の状況)**

- 都の実態調査によれば、旧耐震基準のマンション約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17.1%、耐震改修実施率は5.9%となってい

るが、大規模なマンションほど実施率が高く、小規模なマンションほど実施率が低い傾向にある。

耐震診断や耐震改修を検討していない理由としては、費用負担のほか、高齢化や賃貸化により耐震化への関心が低いことなどを挙げているマンションが多い。

- 一方、「東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例」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（約 1,200 棟）については、平成 26 年 8 月現在、耐震診断実施率が約 9 割となっている。
- 公的助成を受けて耐震診断を行った旧耐震基準のマンションの構造耐震指標（Is 値）を調べたところ、昭和 46 年以前に建築された、いわゆる旧々耐震基準のマンションについては、倒壊危険性が高いとされる 0.3 を下回るものも多く、耐震性が低い傾向がみられる。

## 2 これまでのマンション施策と課題

### (1) 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)

- 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」や「長期修繕計画・計画修繕ガイドブック」等の作成、「マンション管理アドバイザー制度」や「マンション改良工事助成」の実施などにより、管理組合の運営や計画的な維持管理等の取組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について、具体例や解説等を取りまとめたもので、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、遵守義務がないことなどから、広く一般に普及・活用されていない。また、平成 17 年度の策定後、改訂がなされておらず、マンション管理を取り巻く状況の変化や国の法令改正等の動きに対応しきれていない。
- マンション管理士等の専門家は、マンション管理に関する専門知識の補完など、円滑な組合運営にとって大変有用であるが、マンション管理士については認知度が低いなど、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。
- 「マンション管理アドバイザー制度」については、年間 20～30 件程度の利用に留まっ



ている。区市の中には、アドバイザー派遣費用の助成を行ったり、独自のアドバイザー制度を設けているところもある。

- 国は、平成 24 年 1 月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置し、区分所有者以外の専門家を活用した管理組合の運営（第三者管理者方式）など、マンションの新たな管理ルールのあり方について実態を把握し、その諸課題を整理し、制度化の必要性も含め、当該課題への対応について一定の枠組みを提示すべく検討を開始した（平成 24 年 8 月を最後に中断中）。
- 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。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が運営する「マンションみらいネット」などの履歴情報登録サービス等を活用することも有効であるが、マンションみらいネットの登録件数は、平成 25 年度末現在、全国で 394 件、都内で 82 件に留まっているなど、普及が進んでいない。
- 行政の支援制度を活用しているのは、管理についての意識の高い管理組合であり、そもそも管理組合が機能していないようなマンションでは、支援制度の存在について知らないか、仮に知っていたとしても関心がないなど活用されていない。

#### **（管理状況の実態把握と管理不全マンション等への対応）**

- 都は、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災を契機として、耐震化の促進をはじめ、管理の適正化、建替えの円滑化など今後のマンション施策の基礎となる情報を把握するため、平成 23 年度に、都内の全てのマンションを対象に「マンション実態調査」を実施した。マンションの管理活動の状況や耐震化の状況などについては、管理組合等へのアンケートを実施したが、回収率は約 17%に留まった。
- 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を構築している。情報の中には、マンションの所在地や建物概要などの基本情報はもとより、アンケート調査によって得られた管理や耐震化に関する情報も含まれているが、アンケート回収率が低いうえ、協定未締結の区市町村も多く、データの更新も難しいなど、現状では、情報の質・量、活用状況ともに不十分な状況である。
- 都は、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 年度に実施した。管理組合の組織体制の見直しや管理規約

の策定など、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件のマンションを選定する過程において、「支援の必要はない」等の理由により、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、管理状況把握の手段として、アンケート調査のような任意協力型の方法では、協力が得られる一部のマンションしか実態把握ができないうえ、協力が得られたマンションでさえ、経年による管理状況の変化を継続して把握するためには、アンケート調査を繰り返し行わなければならないなど、効率的でない。特に、管理組合が機能していないなど、調査への協力が得られにくいマンションについては、実態把握が極めて困難となっており、こうしたマンションがどこに存在し、どのような問題を抱えているのか、網羅的かつ継続的に把握することができない。

仮に、何らかの方法で管理不全に陥っているマンションを把握できたとしても、現在は、行政が管理組合の活動に関与できる法的根拠はなく、管理組合に拒否されれば支援・指導することができないのが実情である。

- こうした中、豊島区においては、区内の全てのマンションを対象に、管理規約の作成及び保管・閲覧、居住者名簿の作成及び保管など適正管理に関する管理組合等の義務を定めるとともに、実効性を担保するため、管理状況の届出義務及び届出をしないマンション等に対する指導・勧告・公表等を規定した、全国初となる条例（豊島区マンション管理推進条例）を制定した（平成25年7月施行）。従来よりも踏み込んだ取組として注目されており、施行状況等を注視していく必要がある。

### **（市場におけるマンションの管理情報の公開等の取組）**

- 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は、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が重要である。一般的には、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において、管理情報についても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」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るが、契約締結の直前に行われているのが通例であり、購入希望者が情報を知るタイミングとしては遅い。なお、重要事項説明前に管理情報を得ようとしても、管

理組合には情報提供の義務はなく、また、標準管理規約上も情報提供についての定めがないなど、購入希望者が情報を円滑に入手することは困難な状況である。

- 重要事項説明に必要な管理情報の提供については、本来、管理組合又は売主である区分所有者が行うべきものであるが、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、管理業者から情報提供される場合が多い。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。
- 都のマンション管理ガイドラインには、区分所有権の売買等に際し、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予め管理規約等に定めておくべき旨の規定はあるが、具体的な情報提供の項目等までは定めていない。また、同ガイドラインでは、「分譲事業者編」を設け、新築分譲時においても、分譲事業者が購入検討者や購入者に対し、管理に関する事項についての情報提供・説明等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。
- 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もある。消費者がマンション購入を検討する際に、管理情報をあまり重視していないこともあり、管理状況の価格評価への影響は小さく、管理組合にとっては、管理情報を開示することが資産価値向上につながらないなど、適正な管理の実施に向けたインセンティブになっていない。
- マンションみらいネットをはじめ、第三者機関による管理情報の公開や評価などの取組も行われている。
- 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、普及は進んでいない。
- 都においては、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 年度から実施している。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 25 年度までの累計登録件数は新築 195 件、中古 13 件である。しかし、

多岐にわたる認定基準を全て満たす必要があることや、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。

- 民間においても、「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、マンションの管理情報を収集・評価し、公開する取組が行われている。

## **(2) マンションの建替え・改修等の円滑化**

### **(専門家等による普及啓発・支援)**

- 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、税制等の支援制度も用意している。
- しかし、区分所有者や管理組合だけでは、技術、法律などの専門的な知識に乏しく、建替え・改修の計画を作成し、支援制度を効果的に活用して進めることは困難である。
- このため、都は、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、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」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。アドバイザー制度のこれまでの利用実績は、累計で約 140 件となっている。

### **(建替えに係る助成、仮住居等の支援)**

- 都は、マンションの建替えに係る費用負担の軽減を図るため、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の一部を補助する「都市居住再生促進事業（マンション建替えタイプ）」を実施している。東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域内（23 区全域及び多摩地域の一部）を対象としており、これまでに 6 地区で活用されている。
- マンションの建替えにあたっては、区分所有者間の合意形成が必要であるが、区分所有者が多い大規模な団地型マンションや、隣接地の権利者との調整も必要となる共同建替えでは、合意形成により多くの時間と労力を要する。

そのため都は、平成 23 年度から 25 年度までの 3 か年、都内の大規模な 3 団地を対象に、団地管理組合による円滑な合意形成に向けた取組を支援する「マンション建替え円滑化モデル事業」を実施し、建替えに向けた進捗が図られるなど、一定の成果があった。

また、平成 26 年度からは、隣接地との共同建替えを検討する管理組合に対し、初期の検討費用の一部を補助する「マンション共同化建替えモデル事業」を 3 地区で実施して

いる。

- 都は、建替え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、住宅供給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。ただし、これらの取組は、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。）に基づくマンション建替事業の場合に限られている。

#### **（総合設計制度を活用した建替え支援）**

- 都は、老朽マンションの建替えを支援するため、都市開発諸制度の一つである、建築基準法に基づく総合設計制度に「共同住宅建替誘導型」を設け、ほか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。
- しかし、都心部の老朽マンションは比較的小規模な敷地のものが多く、公開空地の確保を評価して容積率を緩和する総合設計制度の活用が難しいことなどから、マンション建替えにおける活用事例は少なく、共同住宅建替誘導型の実績は3件に留まっている。

#### **（改修工事に対する支援）**

- 経年により性能・機能面での陳腐化等が進んだマンションを改修し、現在のマンションに求められる居住水準に見合うよう、性能・機能のグレードアップを図ることも、マンションの再生手法として重要な選択肢である。
- 現在、改修工事にも活用できる都の支援制度としては、マンション改良工事助成制度があるのみであり、建替えや耐震改修と比べ、支援制度が不十分となっている。

#### **（マンション建替法の改正）**

- 今般、マンション建替法が改正され、耐震性不足の認定を受けたマンションについては、これまで民法原則により全員同意が必要であったマンション及び敷地の一括売却を、5分の4以上の賛成で可能とする「マンション敷地売却制度」が創設された。  
この制度は、改修や建替えとともに、マンション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が、立地や規模などの敷地条件によっては買い手がつかないなど、活用が困難なケースも想定される。
- 併せて、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、一定の条件を満たすものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を

緩和する「容積率の緩和特例制度」も創設された。

この制度は、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る。

### (3) マンションの耐震化の促進

#### (耐震化状況の把握と普及啓発等)

- 都は、「東京都耐震改修促進計画」（平成 24 年 3 月改定）において、住宅の耐震化率の目標を平成 27 年度までに 90%以上、平成 32 年度までに 95%以上と定め、区分所有者等による合意形成が難しいマンションについては、重点的に耐震化を促進することとしている。
- 都は、マンションの耐震化の状況を把握するため、平成 23 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調査を実施した。しかし、前述したとおり、回収率が約 17%と低く、十分な状況把握ができていない。
- マンション啓発隊の派遣やマンション耐震セミナーの開催、耐震マーク表示制度の推進等による普及啓発にも取り組んでいる。
- マンション啓発隊は、都内にある旧耐震基準の全てのマンションを対象に、都と地元自治体の職員等が管理組合の役員等を直接訪問し、耐震化に向けた取組について支援制度の案内や助言等を行うもので、平成 24 年度から実施している。管理組合の役員等から耐震化の取組状況や意向等を直接聞くことができるなど有意義な取組であるが、反面、訪問しても面会を拒否される場合なども多く、また、1回の訪問だけでは、その後の耐震診断や耐震改修の実施に必ずしも結びついていないのが実情である。
- 都は、都民が安心して建物を利用できるよう、都独自の「耐震マーク表示制度」を実施している。平成 25 年 11 月からは、全ての建物を対象に実施し、平成 25 年度末までに約 24,000 件の建物に交付したが、マンションでの利用は、まだそれほど多くない。

#### (耐震化助成の実施)

- 都は、マンションの耐震化に係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」を設け、区市と連携し、耐震診断助成（平成 18 年度～）、耐震改修助成（平成 20 年度～）、耐震アドバイザー派遣助成（平成 21 年度～）を実施している。
- 区部については、ほぼ全ての区がこの耐震化促進事業による助成制度を有する一方で、

市部については制度を有する市が一部に留まるなど、マンションの耐震化に対する区市町の取組には温度差がある。

- 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、それらを保有していないマンションも多い。設計図書の復元には相当の費用を要するが、都のマンション耐震化促進事業では助成の対象としていない。

#### **(特定緊急輸送道路沿道マンションの耐震化)**

- 都は、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、平成 23 年 3 月に「東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例」を制定した。
- 緊急輸送道路約 2 千キロメートルのうち、特に沿道の建築物の耐震化を推進する必要がある道路約 1 千キロメートルを特定緊急輸送道路に指定し、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いる。
- 特定緊急輸送道路沿道のマンションでは、既に 9 割以上が耐震診断を実施し、耐震改修も順次進められているなど、高い施策効果があらわれている。

#### **(耐震改修促進法の改正)**

- 平成 25 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、マンションについても、耐震診断及び必要に応じた耐震改修の努力義務が定められるとともに、都や区市町村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、耐震化の促進のための規制措置の強化が図られた。
- また、耐震改修の必要性の認定を受けたマンションなどの区分所有建築物について、大規模な耐震改修を行おうとする場合の決議要件が「4分の3以上」から「過半数」へと緩和されるなど、耐震化の円滑な促進のための措置が設けられた。

### **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**

#### **(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、経年による劣化等の進行や現在求められる性能・

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な場合は、改修や建替え等により、その再生に取り組んでいく必要がある。

- マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者及び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、一つの建物を多くの人が区分所有しているため、区分所有者個人の意思のみでは管理や再生ができないという特殊性があり、実施に当たっては、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。

このため、管理組合は、区分所有者の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適切な運営を行い、区分所有者は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加することが必要である。また、管理業者は、管理組合の身近な信頼できるパートナーとして、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、管理組合が適正に管理を行えるよう積極的な役割を果たす必要がある。

- 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など、管理組合の努力が報われる市場の形成を図ることが必要である。

また、マンションの再生には、改修、建替え、建物敷地の一括売却など様々な手法があり、区分所有者や管理組合が、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、環境整備等を図ることが必要である。

- 一方で、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留まらず、高い社会性を有しており、その適正な管理や再生を促進することは、公共性・公益性の観点からも重要である。また、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。

このため、管理組合には、適正な管理や再生に向けた努力、管理情報の開示などを通じて、社会に対して一定の義務や責任を果たしてもらうとともに、行政が専門家や関係団体等と連携し、管理組合の取組を支援するなど適切に関与し、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。

特に、管理不全状態や耐震性不足の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も悪影響を及ぼすことから、行政としても積極的に改善を求めていく必要がある。



## (2) 行政の役割と留意すべき視点

- 上記(1)の基本的な考え方並びに1及び2に示したマンションの管理・再生を取り巻く状況等を踏まえ、以下の視点に留意して施策を推進する。

### (管理組合の活性化)

- 管理組合による適正な管理や再生が行われるよう、専門家や関係団体等と連携して、普及啓発を行うとともに、各マンションの基本情報及び管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、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)

- 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、マンション流通市場の環境整備に取り組み、市場の機能を活用して、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。

### (まちづくりとの連携)

- マンションの適正な管理や再生を促進するに当たっては、マンション単体の居住環境の維持・改善に加え、市街地環境の改善や地域の活性化等を図る視点も重要であり、必要に応じて、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、マンションの立地や老朽化の度合い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) 都と区市町村との役割分担と連携

- マンションの適正な管理や再生を促進することは、地域のまちづくりや住民生活に密着した課題であると同時に、都市全体の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連した課題である。また、マンション市場は、区市町村の区域を越えて形成されている。
- 施策の推進に当たっては、マンションの管理・再生に係る各種法令や標準管理規約、ガイドライン、マニュアル等を整備する国との関係も重要である。

- したがって、広域自治体である都と、基礎的自治体である区市町村が、適切な役割分担のもと、連携して施策に取り組むことが必要である。

#### **(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、財政面から支援すべきである。
- 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、主に都が担うべきである。

#### **(区市町村の役割)**

- 区市町村は、都が定める基本方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進すべきである。
- 個々のマンションの実態把握や、管理組合への支援・指導、まちづくりへ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べきである。

## **4 具体的な施策の方向**

- 今後、マンションの適正な管理及び再生の促進に向け、3に示した基本的な考え方に基づき、施策の具体化を図り、区市町村や関係団体等と連携しながら、総合的かつ計画的に推進していく必要がある。
- マンション部会で議論している、具体的に講ずべき施策の方向は、以下のとおりである。

### **(1) マンションの適正な管理の促進**

#### **(管理状況の実態把握)**

- 行政において、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的確かつ効率的に把握できるようにするための新たな仕組みを整備し、施策の基礎として必要なマンションデータベースの充実を図るべきである。
- データベースに登録された情報等をもとに、個々のマンションの管理状況の評価・判定を行い、管理が適正に行われていないマンションなど、重点的に支援・指導すべきマンションの的確かつ継続的な把握に努めるべきである。

### **(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について、マンション管理を取り巻く状況の変化や国の動向等を踏まえ、必要な見直しを行うとともに、関係団体・業者の協力を得て、普及を促進すべきである。
- マンション管理に関する情報ポータルサイトの開設、マンション管理ガイドライン概要版の作成・配布等を行うとともに、業界団体等と連携して広報活動を行うなど、多様な手段・媒体を用いて、管理組合等への啓発や支援制度の情報提供等を行うべきである。
- マンション管理アドバイザー制度の充実を図るなど、マンション管理におけるマンション管理士等の専門家の活用の促進を図るべきである。
- 高齢化や賃貸化の進行等により管理組合の担い手がないマンションや、大規模かつ複合用途のマンションなど、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り、区分所有者以外の専門家等を活用した管理組合の運営について、国の検討状況を踏まえつつ、都としても支援策を検討すべきである。
- 設計図書・修繕履歴等の保管の徹底や円滑な引継ぎがなされるよう、マンション管理ガイドラインの普及やマンションみらいネット等の履歴情報サービスの活用促進等に取り組むべきである。

### **(管理の適正化に向けた市場の環境整備)**

- マンションの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について検討すべきである。
- 第三者による管理状況評価サービスの普及を促進すべきである。東京都優良マンション登録表示制度については、利用促進に向け、制度の改善及び優遇策等について検討すべきである。
- 既存マンションの売買時における管理情報の開示を推進するため、関係団体と連携して、重要事項説明時等の管理情報提供のルールづくりなどを行い、市場に普及させるとともに、広告表示の充実等について検討すべきである。また、管理が良好なマンションが市場で高く評価されるよう、情報開示の推進と合わせて、管理情報の価格査定への反映等について関係者への要請を行うなど、必要な取組を行うべきである。
- 新築分譲時においても、分譲事業者からマンション購入者に対して、管理に関する事項について十分な説明が行われるよう、分譲事業者にマンション管理ガイドライン（分譲事業者編）の内容を周知するなど、必要な取組を行うべきである。

- マンションの購入を検討している消費者等に対して、管理の重要性や管理情報の見方等について普及啓発を行うべきである。

### **(管理不全マンション等への対応)**

- マンションデータベース等を活用して、管理不全と推測されるマンションやその兆候のあるマンションを特定するとともに、マンション管理士等と連携して現地調査や管理組合へのヒアリング等を行い、詳細な管理状況を把握すべきである。
- 管理不全の兆候のあるマンションに対しては、管理不全に陥らないよう、マンション管理士等と連携して支援・指導を行うべきである。
- 管理不全と認められるマンションに対しては、改善に向けた助言・指導等を行うべきである。

## **(2) 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、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を的確に把握すべきである。
- 築年数が一定以上経過したマンションについては、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べきである。

### **(マンション再生に向けた普及啓発等)**

- マンション再生について、わかりやすく普及啓発を図るためのツールを作成し、様々な機会や手段を用いて周知を図るべきである。
- マンション再生に関する協議会の設立、普及啓発キャンペーンの実施、「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の充実など、専門家や関係団体等と連携した普及啓発・相談支援体制の強化を図るべきである。
- マンションの耐震化促進に向けた普及啓発を図るため、「マンション啓発隊」活動後の継続的なフォローアップを行うべきである。「耐震マーク表示制度」については、管理業者等と連携して管理組合への周知を徹底するなど普及に努めるとともに、マーク交付マンションの情報提供等について検討すべきである。
- マンション再生の一層の円滑化に向け、再生手法の選択肢の拡大など、更なる法整備等を国に求めていくべきである。

### (マンション再生支援策の充実・強化)

- 改修により再生を図ろうとするマンションに対し、建替えに対する支援制度に準じて、助成制度の充実、仮住居のあっせんなど、支援制度の強化を図るべきである。
- 耐震化に取り組むマンションに対し、耐震診断助成の充実、段階的な耐震改修に対する支援制度の構築、金融面・税制面からの支援など、支援制度の充実を図るべきである。
- 敷地条件や建築規制により建替えが困難なマンションの再生の円滑化を図るため、都市計画制度等を活用し、敷地の統合や再編、マンションを取り込んだ都市開発など、まちづくりと連携して建替え等を促進する仕組みの充実を図るべきである。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」の視点を追加すべきである。
- 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に対し、仮住居や住替えの支援、資金面での負担軽減策等について検討・充実を図るべきである。再建マンションに高齢者向けの住宅や施設を併設する場合の支援策等についても検討すべきである。
- 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し、建替え決議前の合意形成段階での支援制度の充実を図るべきである。また、大規模な団地型マンションの再生に当たっては、まちづくりの視点から、地域の活性化にも貢献するような取組を誘導・支援すべきである。
- マンション敷地売却制度については、狭小敷地や容積率制限等により建替えが困難なマンションの再生を図る手段として有効と考えられるため、制度利用の状況等を踏まえながら、支援制度を検討すべきである。

### (メリハリをつけたマンション再生施策の実施)

- 老朽化したマンション等が集積し、防災、活力などまちづくりの課題を抱える地域において、都と区市が連携し、まちづくりと一体となってマンションの建替え等を推進する新たな制度を創設すべきである。より有効に機能する制度の構築に向け、まず、数地区で先行的、試行的に実施すべきである。
- 緊急輸送道路沿道のマンションについては、引き続き最優先で耐震化の促進を図るべきである。そのほかにも、公共性・公益性の観点から、耐震化の促進を図るべきマンションを明らかにし、優先的、重点的に施策を実施すべきである。

## 参 考 资 料

東京都住宅政策審議会

東京都住宅基本条例（平成18年東京都条例第165号）第20条第1項の規定に基づき、下記の事項について諮問する。

平成26年7月9日

東京都知事 舛添 要一

記

（諮問事項）

**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**

（諮問事由）

東京の人口は平成32年に、世帯数は平成42年にピークを迎え、その後減少に転じると推計されている。

また、少子高齢化の急速な進行や単身世帯の割合の増加、ライフスタイルの多様化など、住生活を取り巻く環境が大きく変化してきている。

都市づくりにおいては、こうした変化を踏まえて、快適な都市生活と機能的な都市活動を確保した誰もが暮らしやすいまちを実現するために、市街地の集約型地域構造も視野に入れた取組が必要となっている。

住宅については、新規供給が進む一方、空き家が増加しており、既存住宅の有効活用と流通の活性化が必要となっている。

また、切迫性が指摘される首都直下地震への対応や低炭素社会の実現など、既存ストックを含めた住宅の質の向上がますます重要となっている。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強化が必要である。

また、地域の状況に応じた住宅政策を更に進めていくために、都と区市町村との連携のあり方が改めて問われている。

こうした状況を踏まえて、都民の豊かな住生活を実現するためには、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、市場機能の充実、民間住宅も含めた重層的な住宅セーフティネット機能の強化などについて、区市町村や関係団体、関連行政分野と連携した総合的な取組が求められている。

このような認識の下、東京における住宅政策の新たな展開について、貴審議会の御意見をお示し願いたい。

## 1 マンション部会委員・専門委員名簿

|       | 氏 名   | 現 職                                   |
|-------|-------|---------------------------------------|
| 部会長   | 齊藤 広子 | 明海大学不動産学部不動産学科教授                      |
| 部会長代理 | 篠原みち子 | 弁護士（篠原法律事務所）                          |
| 委員    | 有田 智一 | 筑波大学システム情報系社会工学域教授                    |
|       | 戎 正晴  | 明治学院大学大学院法務職研究科教授・弁護士（戎・太田法律事務所）      |
|       | 大久保恭子 | 株式会社風代表取締役                            |
|       | 小林 秀樹 | 千葉大学大学院工学研究科建築・都市科学専攻教授               |
|       | 佐久間直人 | 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会専務理事                |
|       | 定行まり子 | 日本女子大学家政学部住居学科教授                      |
|       | 内藤 勇  | 公益財団法人マンション管理センター理事長                  |
|       | 中川 雅之 | 日本大学経済学部教授                            |
| 専門委員  | 親泊 哲  | 一般社団法人首都圏マンション管理士会理事長                 |
|       | 川上 湛永 | 特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会会長                |
|       | 重盛 政幸 | 公益社団法人全日本不動産協会東京都本部理事                 |
|       | 鈴木 良宜 | 一般社団法人マンション管理業協会事務局長                  |
|       | 寺浦 睦博 | 一般社団法人不動産流通経営協会参事                     |
|       | 宮城 秋治 | 公益社団法人日本建築家協会関東甲信越支部メンテナンス部会部会長       |
|       | 森川 誠  | 一般社団法人不動産協会事務局長                       |
|       | 山田 尚之 | 一般社団法人再開発コーディネーター協会マンション建替え支援事業委員会委員長 |

### （審議中に退任した専門委員）

| 氏 名   | 役 職                  | 在任期間                               |
|-------|----------------------|------------------------------------|
| 山崎 有恒 | 一般社団法人マンション管理業協会業務部長 | 平成 26 年 7 月 18 日～平成 26 年 11 月 10 日 |



## 2 マンション部会の審議経過

| 区分  | 開催期日        | 審議内容  |
|-----|-------------|---|
| 第1回 | 平成26年8月6日   | ○マンション部会の検討の進め方について<br>○東京のマンション管理の現状と課題について  |
| 第2回 | 平成26年9月5日   | ○マンション管理に関する関係者からのヒアリング<br>・特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会<br>・一般社団法人マンション管理業協会<br>・一般社団法人首都圏マンション管理士会<br>・公益社団法人東京都宅地建物取引業協会<br>・公益社団法人全日本不動産協会東京都本部<br>・一般社団法人不動産流通経営協会 |
| 第3回 | 平成26年10月6日  | ○マンション管理の適正化に向けた取組について  |
| 第4回 | 平成26年10月27日 | ○東京のマンション再生の現状と課題について   |
| 第5回 | 平成26年11月17日 | ○マンション再生に関する関係者からのヒアリング<br>・公益社団法人日本建築家協会<br>・オーベルグランディオオ萩中団地管理組合<br>・一般社団法人再開発コーディネーター協会<br>・一般社団法人不動産協会   |
| 第6回 | 平成26年12月18日 | ○マンション再生の促進に向けた取組について   |
| 第7回 | 平成27年1月26日  | ○マンション部会中間報告（案）について   |