

東京都住宅政策審議会 答申素案(案)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、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
- ・高経年マンションでは、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展する一方、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
- ・高経年マンションほど、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、好条件のものがほとんど
- ・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もと、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もと施策を推進