

# 東京におけるマンション施策の 新たな展開について

答申素案（案）

平成 27(2015)年 7 月 6 日

東京都住宅政策審議会

## (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                          | 9  |
| 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                       | 23 |
| (3) メリハリをつけたマンション再生施策の実施                   | 27 |
| V 提言の実現に向けて                                | 30 |

### 参考資料

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

## はじめに

東京都住宅政策審議会は、平成 26(2014)年 7 月 9 日、東京都知事から「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」の諮問を受けた。

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在り方等について、審議会としての意見を示すよう求められた。

これを受け、当審議会は、新たにマンション部会を設置し、この件について専門的かつ集中的に調査審議を進め、平成 28(2016)年に予定している住宅政策全般についての答申に先立ち、「東京におけるマンション施策の新たな展開について」の答申を行うものとし、このたび、素案を取りまとめた。

この答申素案では、東京におけるマンションの管理・再生をめぐる状況や、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を示すとともに、マンションの適正な管理の促進及び老朽マンション等の再生の促進を図るための具体的な施策について提言案を示している。

今後、当審議会では、本素案について、都民や関係者の意見を幅広く聴くとともに、頂いた意見等を十分に踏まえながら、更に検討を加え、平成 27(2015)年 9 月頃を目途に答申を取りまとめていく予定である。

本答申素案において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

### ○マンション

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 号のマンション  
(いわゆる分譲マンション)

### ○高経年マンション

建築後相当の年数を経たマンション

### ○老朽マンション

建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンション

### ○管理不全の兆候があるマンション

管理に関するルールが整備されていない、又は、整備されていても重要なルールが守られていないなど、管理組合が機能しておらず、将来的に管理不全に陥るおそれのあるマンション

### ○管理不全マンション

維持・管理や修繕が適切に行われず、居住環境はもとより、周辺にも悪影響を与えているマンション

## 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

我が国のマンションの歴史をたどると、関東大震災の復興住宅として大正末期から昭和初期にかけて建設され、戦後その多くが居住者に払い下げられた「同潤会アパート」や、住宅難への対処と都市不燃化等を目的として都が建設し、昭和 28(1953)年に分譲した「宮益坂アパート」がその先駆けと言われている。昭和 30 年代に入ると、民間や日本住宅公団(以下「公団」という。)によるマンション供給も始まり、昭和 37(1962)年にマンションの基本法とも言える、建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)が制定されると、供給が本格化していった。

昭和 39(1964)年にアジアで初となる東京オリンピックが開催されたことに伴い、東京における経済活動は飛躍的に活発になり、マンションの開発も大きく進んだ。高度経済成長期には、多摩ニュータウンをはじめとする大規模な住宅団地の開発が行われ、周辺区部や多摩地域を中心に、公団や東京都住宅供給公社(以下「公社」という。)により多くの団地型マンションが建設された。

民間ディベロッパーも、利便性の高い都心部や鉄道駅の周辺、幹線道路沿道などを中心に供給を進めた。近年においては、湾岸部に超高層マンションが多数建設されるなど、数次のマンションブームを経て、多様で膨大な数のマンションストックが蓄積されてきた。現在、全国のマンションの4分の1以上が東京に集積しており、マンションは、東京という大都市における特徴的な居住形態となっている。

このように、マンションは、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。

また、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「二つの老い」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。

平成 32(2020)年には、東京で二度目となるオリンピック・パラリンピック大会が開催される。大会の成功だけでなく、これを跳躍台にして、都市基盤や生活基盤の充実など、更

なる発展を遂げるとともに、ハード・ソフト両面でレガシーを次世代に継承し、都民生活の向上につなげることが重要である。「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、2020年大会の更にもその先を見据え、今のうちから中長期的な視点に立って、マンションの適正な維持管理の促進や、老朽化した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。

経済的活力や文化的魅力に加え、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

#### (ストックの状況)

都の推計によると、平成 26(2014)年末時点における都内のマンションの総戸数は、約 168 万戸となっている。これは、総世帯数の約 4 分の 1 に相当する数であり、マンションは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(2011)年度に実施した「マンション実態調査」(以下「実態調査」という。)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。

マンションストックのうち、昭和 56(1981)年以前の旧耐震基準で建築されたものは、約 36 万戸あると推計される。その棟数は約 1.2 万棟であり、都心部や多摩地域では、マンション全体に占める旧耐震基準のマンションの割合が高くなっている。用途地域別に見ると、旧耐震基準のマンションの約半数が指定区域面積割合ではわずかに 12%にすぎない商業系の用途地域に集積している。団地型マンションについては、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、公団や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を見ると、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(2013)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(2023)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。高経年マンションには、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、おおむね築 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、特に住居系の用途地域において不適合の割合が高くなっている。

#### (市場の動向)

都内の住宅着工戸数の推移を見ると、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(2003)年には約 7.5 万戸(住宅着工戸数全体の 39.0%)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(2009)年には約 2.2 万戸(同 20.5%)まで落ち込んだが、近年は 4 万戸程度(同 30%前後)にまで回復してきている。地域別に見ると、1990 年代以降、都心区の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。

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

マンションの売買（成約）件数は、増加傾向が続いている。

都が平成 22(2010)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。

## 2 マンションの管理等の状況

### （居住者の状況）

国が平成 25(2013)年度に実施した「マンション総合調査」（以下「総合調査」という。）によれば、世帯主の年齢が 60 歳代以上の割合が 50.0%と、前回平成 20(2008)年度調査の 39.4%から大きく増加しており、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(1993)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(2013)年度調査では、52.4%にまで増加するなど、年々高まっている。

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。平成 20(2008)年の住宅・土地統計調査によれば、都内の全世帯に占める「夫婦と 18 歳未満の子からなる世帯」の割合は 11.2%であるのに対し、マンションに相当する「持ち家の非木造共同住宅」では 16.2%と高くなっている。

### （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マンションのうち、93.5%に管理組合があり、また、94.1%が管理規約を定めているが、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見ると、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低くなっている。

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。都の実態調査でも、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、区分所有者の管理組合活動への参加が困難となったり、管理に無関心な居住者が増え、役員への成り手がなくなるなど、管理上の問題が多い傾向が見

られる。

管理業務の委託状況を見ると、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。

区分所有法に基づく管理者の選任状況等を見ると、約9割のマンションが区分所有者の中から選任しているが、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5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や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い。

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割にとどまっている。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、約5割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にある。

## 3 マンションの建替え及び耐震化の状況

### (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(2014)年6月末までにしゅん工した物件)は202件で、約6割の117件が都内の物件となっている。このうち、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、そのほとんどが、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(従前権利床面積に対する追加負担なしで取得できる従後権利床面積の割合)が高いなど、条件に恵まれたものとなっている。

しかし、前述したとおり、高経年マンションには、敷地が狭いものや容積率に余裕がないものなども多く、都の実態調査(アンケートに回答のあった旧耐震基準のマンションの約15%が、建替えについて検討を行ったことがある又は検討予定と回答)においても、建替え検討時の課題として、居住者の高齢化や費用負担に加え、容積率などの建築制限を挙げているマンションが多くなっている。

また、大規模な団地型マンションについては、区分所有者等の数が多く、合意形成に時間が掛かる上、周辺区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には、保留床を売却して事業費を賄う手法が成立しないなど、総じて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%となっており、この率は、大規模なマンションほど高く、小規模なマンションほど低くなっている。

耐震診断や耐震改修を検討していない理由としては、費用負担が重いとするほか、高齢化や賃貸化により区分所有者の耐震化への関心が低くなっていることなどを挙げているマンションが多い。

なお、東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例(以下「耐震化推進条例」という。)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27(2015)年5月末現在、耐震診断実施率が約96%、耐震化率(耐震診断の結果、耐震性が確認されたものも含む。)が約20%となっている。

また、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(1971)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になっている場合は、改修や建替え等を行い、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。その実施に当たっては、敷地と一体となった建物を多くの区分所有者が共有しており、個々の区分所有者では意思決定ができないという特殊性があることを踏まえ、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。

このため、管理組合は、区分所有者の意見を十分に反映するとともに、長期的な見通しを持って適正な運営に努め、一方、区分所有者は、管理組合の運営に関心を持ち、積極的にその活動に参加することが必要である。管理業者は、管理組合にとって身近で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、管理組合が適正かつ円滑に管理を行える環境を整え、その活動の活性化につながる積極的な役割を果たす必要がある。

また、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、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要である。さらに、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、個人の私生活の場にとどまらず、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、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。

特に、管理不全のおそれが切迫化しているマンションや、耐震性が不足しているマンション等について、その状態を放置することは、周辺の市街地環境にとって大きな悪影響を及ぼすリスクがあるため、行政としても積極的に改善に向けた働きかけを進めていく必要がある。

## 2 行政の役割と留意すべき視点

こうした基本的な考え方及びマンションの管理・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べきである。

### （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、各マンションにおける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）

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、消費者への普及啓発など、市場の環境整備に取り組み、その機能を活用して、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、行政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、以下のような適切な役割分担の下、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。

## 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、標準管理規約の改定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)

マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家は、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り、マンション管理ガイドラインに、専門家の立場や役割、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)**

管理状況の評価・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197件、中古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行う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評価制度」の広告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**

今後、老朽マンションの急増が見込まれる中で、改修や建替え等によるマンション再生の円滑化を図り、良質なマンションストックの維持形成を促進するためには、まず、施策の対象となる旧耐震基準のマンションや高経年マンション等の実態を的確に把握することが重要である。

その上で、再生を図る必要のあるマンションの管理組合に対し、重点的な普及啓発や支援を行うなど、効率的、効果的に老朽マンション等の再生を促進する必要がある。

マンションの改修や建替え等について、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、税制等の支援も実施している。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、改修や建替えの計画を作成し、

支援制度を効果的に活用してマンションの再生を進めることは困難であり、行政や専門家等による普及啓発や支援が不可欠である。

### **(老朽マンション等の実態把握)**

都は、マンションの耐震化の状況を把握するため、平成 23(2011)年度の実態調査において、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が、回収率が高くなかったため、十分に状況が把握できていない。

今後、マンション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により、マンションデータベースの登録情報の充実を図るとともに、マンション啓発隊活動を通じて得られた情報等も整理・活用して、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の的確かつ継続的な把握に努めるべきである。

また、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や管理組合の意向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は、改修、建替え、敷地売却などいくつかの選択肢があり得ることや、再生の手法を選択するに当たり留意すべきこと、各種支援制度の内容等について、区分所有者や管理組合に対し、分かりやすく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。

都が平成15(2003)年度に作成した「分譲マンション建替えガイド」及び平成18(2006)年度に作成した「マンション建替えガイドブック」については、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。)の改正や、各種支援制度の改正、隣接地等との共同建替えやまちづくりと連携した建替えの考え方などを反映させて、改定を行うべきである。

また、多くのマンションでは、新築時からおおむね 25 年程度の長期修繕計画が作成され、随時見直しもなされているものの、将来的な再生の方針などを持たないまま、建築後相当の年数が経過し、建替えや改修の必要性に迫られ、準備のないままに検討を開始するケースが多い。このため、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、社会的な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。

そして、この協議会が中心となって、マンション再生に係る相談支援ネットワークの構築を図るとともに、例えば、毎年10月の住生活月間に合わせて普及啓発キャンペーンを実施し、集中的に広報を展開したり、都内各地域で各種イベントを開催するなど、効果的な普及啓発活動を推進すべきである。都が実施している「マンション再生セミナー」などとも連携して、講演や現地見学を実施するなど、都民目線の分かりやすい内容で、マンションの再生に向けた機運の醸成を図る取組を行っていくべきである。また、マンション再生を手掛ける各事業者に対しても、事業活動に有用な情報の提供等を行っていくべきである。

都の「マンション建替え・改修アドバイザー制度」は、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するものとして大変有用である。今後は、実施機関であるまちづくりセンターとも連携し、登録アドバイザーの育成・充実、支援メニューの見直し、マンション建替法の改正により新たに創設された「マンション敷地売却制度」や「容積率の緩和特例制度」への対応等を図るとともに、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)**

都は、「東京都耐震改修促進計画」において、住宅の耐震化率の目標を定め、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。

平成25(2013)年には、建築物の耐震改修の促進に関する法律(以下「耐震改修促進法」という。)が改正され、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、耐震改修の必要性の認定を受けた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、マンションの耐震化の円滑な促進のための措置が設けられた。

こうした中、都は、平成24(2012)年度から、都内にある旧耐震基準の全てのマンションを対象に、都と地元区市町村の職員等が個別に訪問し、耐震化に向けた助言を行う「マンション啓発隊」活動を実施している。管理組合の役員等から直接話を聞くことができるなど有意義な取組ではあるが、1回の訪問だけでは必ずしも十分な成果に結びついていないのが実情である。こうした取組を1回限りで終わらせるのではなく、地元区市町村や管理業者、マンション管理士・建築士等の専門家とも連携し、継続的



なフォローアップを行うべきである。

都が毎年2回の耐震キャンペーンに合わせて実施している「マンション耐震セミナー」については、実際に耐震改修工事を実施した事例の現地見学と併せて講演会を行うなど、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図るべきである。

さらに、都民が安心して建物を利用できるよう、都が独自に実施している「耐震マーク表示制度」について、管理業者等と連携して管理組合への周知を徹底するとともに、交付申請手続の簡素化や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。また、インターネット等を活用し、耐震マーク交付マンションの情報提供を行うべきである。

### **(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)**

国においては、耐震改修促進法の改正に続き、平成26(2014)年には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、本来全員同意が必要な建物及び敷地の一括売却を5分の4の賛成で可能とする「マンション敷地売却制度」が創設されるなど、法整備が進められている。

しかし、現実には、敷地の狭さや容積率制限等により、自己の敷地のみでは建替えが困難なマンションや、複数の建物で敷地を共有している団地型マンションなど、現行法制度ではなお円滑な建替えや改修が困難なものが相当数存在している。

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、更なる法整備を国に求めていくべきである。

例えば、自己敷地のみでの建替えが困難なマンションの再生の円滑化を図るため、非現地での建替えを可能とする仕組みや、権利変換方式によるマンションと隣接地等との共同建替えを容易にする新たな事業手法の創設などを求めるべきである。

また、団地型マンションの円滑な再生を図るため、段階的・部分的な建替えや、改修・売却などを含め、棟ごとに異なる再生手法の選択をしやすくする仕組みの創設、建築基準法に基づく一団地認定の廃止等に係る全員同意要件の緩和などを求めるべきである。

その他、改修・改築に伴う共用部分の専用部分化や敷地分割など、現行では全員同意が必要と解される事項についての決議要件の緩和、マンション敷地売却制度の適用要件の緩和（耐震性不足のマンション以外にも適用、既存マンションの除却を要件としない等）なども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**

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)**

築年数の経過により、劣化や性能・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、長寿命化や性能・機能のグレードアップを図ることは、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、建替えに対する支援制度と比べ不十分となっている。

そこで、建替えに係る助成制度である「都市居住再生促進事業」を、改修によるマンション再生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。

専有部分の工事を伴うなど、改修工事に伴い仮移転が必要になる場合もある。都は、建替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、公社や独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）の賃貸住宅の空室情報の提供を行っているが、現行ではマンション建替法に基づく建替事業の場合に限られている。対象を拡大し、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)**

耐震改修や建替えによりマンションの耐震化を促進するためには、区分所有者の費用負担の軽減が課題となる。都は、「東京都マンション耐震化促進事業」を設け、区市町村と連携し、耐震診断助成、耐震改修助成及び耐震アドバイザー派遣助成を実施している。区部については、ほぼ全ての区がこの事業を活用した助成制度を有する一方で、市部については一部の市にとどまっており、制度創設に向け、強く働きかけるべきである。

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、それらを保管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ため、管理組合が耐震診断の実施に踏み切れない要因ともなっている。

そこで、管理情報の公開（マンションみらいネットへの登録等）など、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。

耐震性が特に低いマンションの場合、 $I_s$  値を一気に 0.6 以上に引き上げる耐震改修工事を行うことは、費用面などから困難な場合がある。そこで、段階的な耐震改修（最終的に  $I_s$  値を 0.6 以上に引き上げる耐震改修計画を作成し、それに基づいて複数回に分けて段階的に改修を実施するもの）に対して、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。

また、緊急輸送道路沿道建築物については、耐震改修等支援融資制度が設けられているが、一般のマンションについても、金融機関と連携し、同様の融資制度を設けるなど、金融面からの支援の充実を図っていくべきである。

税制面での支援も効果的と考えられる。国においては、住宅の耐震改修に対し、時限措置として、所得税額の特別控除や固定資産税の減額措置を設けている。こうした税制優遇措置の継続・拡充を国に求めるとともに、国の制度に合わせて都が独自に実施している耐震化促進税制についても継続を検討すべきである。

### （建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等）

敷地条件や建築規制により建替えが難しいマンションが相当数存在する状況に鑑み、都市計画制度や市街地整備手法等を活用し、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。

公開空地の確保などの公共への貢献を行う良好な建築計画に対して、容積率などを緩和する「都市開発諸制度」については、その活用方針に「老朽マンションの建替え」の視点を追加し、地域の実情を踏まえた上で、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。

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、他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、その活用事例は少ない。

そうした中、平成 26(2014)年のマンション建替法の改正において、耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えを対象に、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」が創設された。

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。

都においては、いち早く許可要綱を制定し、運用を開始しているが、特定行政庁である区市においても地域特性を踏まえた許可要綱の制定や円滑な運用が図られるよう、技術的な助言等を行うべきである。

### **(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に、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への支援を検討すべきである。

建替え等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、管理組合等の求めに応じて、地元区市町村や公社、都市再生機構、宅地建物取引業者や家主の団体、金融機関等と連携して、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、住み替え先として活用することについても検討すべきである。

また、高齢者の資金面での負担軽減を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構などの公的金融機関や民間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。

大規模な団地型マンション等においては、地域や従前居住者のニーズに応じて、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なども想定される。都は、都市開発諸制度において、特別養護老人ホーム、グループホーム、通所介護施設などの高齢者福祉施設の整備に対する容積率の緩和措置を設けるとともに、総合設計制度及びマンション建替法容積率許可制度においては、サービス付き高齢者向け住宅の整備に対しても緩和措置を設けている。こうした取組に加え、今後、再建マンションにサービス付き高齢者向け住宅等を併設する場合の更なる支援策について検討すべきである。

### **(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、にぎわい施設や公共公益施設等との複合用途化を図るなど、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。

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）**

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が、立地や規模などの敷地条件によっては買手がつかないなど、活用が困難なケースも想定される。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、効果的な支援制度について検討を行うべきである。

例えば、敷地売却のプロセス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が考えられる。

また、都市の安全性の確保を図る観点から、早急に再生を図る必要があるマンション等については、敷地売却に向けた調査検討や建物除却に対する支援を行うことなども考えられる。

### **（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。

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。

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)**

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(2011)年3月に耐震化推進条例を制定した。

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。その結果、沿道のマンション約1,200棟のうち、既に約96%が耐震診断を実施しており、施策の効果が現れている。今後は、耐震改修等の促進が課題であり、引き続き最優先で耐震化を図っていく必要がある。

そのほかにも、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については、これに準じて、優先的、重点的に耐震化の促進を図ることを検討すべきである。

例えば、耐震改修促進法に基づき、耐震診断の義務付け等も可能になった都又は区市町村が指定する特定緊急輸送道路以外の緊急輸送道路や避難路の沿道のマンションをはじめ、延焼遮断帯となる道路の沿道や避難場所等の周辺に位置し、倒壊により延焼遮断機能を損なうおそれのあるマンション、都市防災の観点から市街地の更新を促

進すべき地域（都市再開発の方針に定める2号地区や誘導地区、防災都市づくり推進計画に定める整備地域等）に立地するマンション、区市町村の防災対策に協力し、震災時の在宅避難の準備に取り組むマンション等が考えられる。

対象とするマンションや耐震化促進方策等については、区市町村とも調整を図りながら、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

当審議会では、東京におけるマンションの実態や重要性等を踏まえ、マンション施策推進に当たっての基本的な考え方を明らかにするとともに、マンションの適正な管理の促進及び老朽マンション等の再生の促進を図るための施策について、具体的な提言を行った。

今後、都においては、提言の実現に向けて、以下の取組を行い、新たなマンション施策の着実な展開を図っていくことを求めたい。

第一に、マンション施策の推進に関する計画の策定である。区市町村とも協調して、安全で良質なマンションストック形成に関する中長期的な目標を設定し、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。

第二に、財源や人材の確保である。施策の実施に必要な財源を確保し、防災、耐震化など優先度・緊急度の高い施策には集中的・重点的に財源を投入すべきである。また、マンション施策に従事する行政職員、施策推進のパートナーとなる有能なマンション管理士や建築士など、専門的人材の育成・確保に努めることが重要である。

第三に、施策の推進に向けた連携の強化である。国や区市町村はもとより、公社や都市再生機構、まちづくりセンターやマンション管理センター等の関係機関、専門家、民間の企業・団体など、多様な主体と連携して施策を推進すべきである。また、住宅、まちづくり、建築、福祉など、関係部局間の緊密な連携を図ることが重要である。

2020年東京オリンピック・パラリンピック大会の成功という大きな目標に向け、社会全体の活力が高まりを見せる一方で、人口減少社会の到来や首都直下地震の脅威、マンションストックの老朽化や居住者の高齢化の進行など、マンション施策を取り巻く状況は、今後一層厳しさを増していく。

都においては、本答申を十分にいかし、将来を見通して施策を立案・実施し、都民が豊かな住生活を持続的に送ることのできる都市・東京を実現することを期待する。



## 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。

## 委員名簿

### 1 東京都住宅政策審議会委員名簿

|      | 氏 名   | 現 職                              |
|------|-------|----------------------------------|
| 会長   | 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          |
| 会長代理 | 園田真理子 | 明治大学理工学部建築学科教授                   |
| 委員   | 秋元 孝之 | 芝浦工業大学工学部建築工学科教授                 |
|      | 有田 智一 | 筑波大学システム情報系社会工学域教授               |
|      | 井出多加子 | 成蹊大学経済学部経済経営学科教授                 |
|      | 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                       |
|      | 加藤 仁美 | 東海大学工学部建築学科教授                    |
|      | 河合 敏男 | 弁護士（河合敏男法律事務所）                   |
|      | 川口有一郎 | 早稲田大学商学学術院教授                     |
|      | 岸井 隆幸 | 日本大学理工学部土木工学科教授                  |
|      | 齊藤 広子 | 横浜市立大学国際総合科学群教授                  |
|      | 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                 |
|      | 篠原みち子 | 弁護士（篠原法律事務所）                     |
|      | 篠見 更生 | 東京都地域住宅生産者協議会会長                  |
|      | 高橋 功  | 東京都中小企業団体中央会副会長                  |
|      | 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                       |
|      | 松村 秀一 | 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授             |
|      | 菅野 弘一 | 東京都議会議員                          |
|      | 小宮あんり | 東京都議会議員                          |
|      | 舟坂ちかお | 東京都議会議員                          |
|      | 長橋 桂一 | 東京都議会議員                          |
|      | 大島よしえ | 東京都議会議員                          |
|      | 宮瀬 英治 | 東京都議会議員                          |
|      | おときた駿 | 東京都議会議員                          |
|      | 高野 之夫 | 豊島区長                             |
|      | 近藤 弥生 | 足立区長                             |
|      | 渡部 尚  | 東村山市長                            |

(審議中に退任した委員)

| 氏名    | 役職      | 在任期間                               |
|-------|---------|------------------------------------|
| 石川 良一 | 東京都議会議員 | 平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日 |
| 北久保眞道 | 東京都議会議員 | 平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日 |
| 河野ゆうき | 東京都議会議員 | 平成 25 年 8 月 30 日～平成 26 年 11 月 10 日 |

2 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                                     | 横浜市立大学国際総合科学群教授                  |
| 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             |
| 専門委員  | 中川 雅之                                     | 日本大学経済学部教授                       |
|       | 親泊 哲                                      | 一般社団法人東京都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<br>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 |

## 審議経過

### 1 東京都住宅政策審議会の審議経過

| 区分         |     | 開催期日      | 審議内容   |
|------------|-----|-----------|--|
| 平成<br>26年度 | 第1回 | 平成26年7月9日 | ○諮問「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」    |
|            | 第2回 | 平成27年2月9日 | ○東京都住宅政策審議会企画部会第一次報告<br>○東京都住宅政策審議会マンション部会中間報告 |

### 2 マンション部会の審議経過

| 区分         |     | 開催期日        | 審議内容  |
|------------|-----|-------------|---|
| 平成<br>26年度 | 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   |

| 区 分         |       | 開 催 期 日          | 審 議 内 容                |
|-------------|-------|------------------|------------------------|
| 平成<br>27 年度 | 第 1 回 | 平成 27 年 4 月 27 日 | ○第一次答申素案に向けた課題の整理等について |
|             | 第 2 回 | 平成 27 年 5 月 26 日 | ○第一次答申素案(事務局案)について     |