

## 答申素案（案）「IV 具体的な施策」関連資料

- マンションの管理の適正化に関するこれまでの主な施策・・・・・・・・・・ 2
- マンションの建替え等に関するこれまでの主な施策・・・・・・・・・・ 12
- マンションの耐震化に関するこれまでの主な施策・・・・・・・・・・ 24

# マンションの管理の適正化に関するこれまでの主な施策

## <目次>

- 都のマンション管理アドバイザー制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 区市のマンション管理アドバイザー制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- マンションみらいネット・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 住宅履歴情報（いえかるて）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- マンション管理標準指針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 豊島区マンション管理推進条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- マンション管理情報公開についての先進的な取組・・・・・・・・・・ 9
- 東京都優良マンション登録表示制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- マンション環境性能表示制度（東京都環境確保条例）・・・・・・・・ 11

# 都のマンション管理アドバイザー制度

## 1 制度の概要

- ・ 都が定める基本方針を受け、平成12(2000)年度から(公財)東京都防災・建築まちづくりセンターが制度を運営。
- ・ マンションの維持管理について、管理組合等からの申込みにより、専門家を派遣して情報提供やアドバイスを実施。

## 2 登録アドバイザー

- ・ マンション管理士又は一級建築士の資格を持った25名がアドバイザーとして登録。  
(平成27(2015)年4月現在)

### 【管理アドバイザーの保有資格内訳】

マンション管理士のみ	一級建築士のみ	マンション管理士及び一級建築士	計
16名	5名	4名	25名

### 【Aコース（講座編）】

マンション管理の基本的事項について、テキストを使用しながらアドバイスを行う。

コース名	業務内容	派遣料
A-1	分譲マンションの維持管理・管理ガイドブックの解説	14,040円
A-2	分譲マンション長期修繕計画ガイドブックの解説	14,040円
A-3	管理委託の仕方	14,040円
A-4	計画修繕工事のすすめ方	14,040円
A-5	滞納管理費・修繕積立金督促の仕方	14,040円
A-6	管理組合の設立の仕方	14,040円

### 【Bコース（相談編）】

個別具体的な相談内容について、専門家がアドバイスを行う。

コース名	業務内容	派遣料
B-1	管理組合の設立、運営、管理規約等に関すること	21,600円
B-2	管理費、修繕積立金等の財務に関すること	21,600円
B-3	管理委託契約の契約等に関すること	21,600円
B-4	修繕計画の作成や修繕積立金等の設定に関すること	21,600円
B-5	建物・設備等の劣化診断等及び修繕工事の相談に関すること	21,600円
B-6	その他マンションの維持管理に関すること	21,600円

## 3 年度別利用状況

H24(2012)	H25(2013)	H26(2014)
27件	21件	20件

## 4 区による派遣費用の助成

- ・ 助成の内容は区によって異なるが、中央区、文京区、台東区、墨田区、江東区、中野区、杉並区、練馬区、葛飾区の9区において派遣費用の助成を行っている。（平成26(2014)年7月現在）

# 区市のマンション管理アドバイザー制度

	派遣制度	支援内容
千代田区	まちづくりアドバイザー派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(公財)まちみらい千代田にアドバイザー登録したマンション管理士等を無料派遣。</li> <li>・1回2時間まで、同一年度内6回まで。同一事業では最長3年間まで。</li> </ul>
中央区	マンション管理士派遣	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(一財)中央区都市整備公社からマンション管理士を派遣。</li> <li>・1回2時間程度、1管理組合につき同一年度内に10回までマンション管理士を派遣。</li> </ul>
新宿区	マンション管理相談員派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士、一級建築士、建築設備士等の専門家を無料派遣。</li> <li>・1回あたり2時間、原則として同一マンションにおいて年度内3回まで。</li> </ul>
文京区	管理相談員派遣	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「マンション管理アドバイザー制度」に含まれない管理上の疑問や相談について、情報提供や助言を行うマンション管理士を無料派遣。</li> <li>・1回あたり2時間以内、1つの管理組合につき同一年度内で4回まで。</li> </ul>
品川区	分譲マンション管理相談員派遣	<ul style="list-style-type: none"> <li>・品川区マンション管理士会からマンション管理士、(社)東京都建築士事務所協会品川支部から一級建築士を無料派遣。</li> <li>・1回2時間程度、各3回まで。</li> </ul>
豊島区	マンション専門家派遣事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士、一級建築士、建築設備士、税理士を無料派遣。</li> <li>・1つのマンションにつき、1回につき2時間まで。同一年度内で4回まで。</li> </ul>
北区	分譲マンション管理相談員派遣	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士を無料派遣。</li> <li>・一管理組合あたり1回60分、年度内2回まで。</li> </ul>
荒川区	コンサルタント派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士、一級建築士、再開発プランナー等を無料派遣。</li> <li>・分譲マンション管理組合1団体につき3回まで。</li> </ul>
足立区	分譲マンション管理アドバイザー派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・足立区マンション管理士会からマンション管理士を派遣。</li> <li>・1回2時間、1管理組合につき同一年度内に3回まで。</li> </ul>
武蔵野市	分譲マンションアドバイザー派遣事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理士、一級建築士を無料派遣。</li> <li>・1回2時間、同一の分譲マンションについて、1年度ごとに3回まで。</li> </ul>
多摩市	住宅アドバイザー派遣制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市に登録している一級建築士・マンション管理士・管理業務主任等専門家を無料派遣。</li> <li>・1回2時間、最高5回まで</li> </ul>

# マンションみらいネット

マンションみらいネット（平成18（2006）年開設）

## 1 目的・概要

- ・管理組合の運営状況や修繕履歴等をデータとして整理・保管し、将来の修繕工事に備える等、マンション管理の適正化を推進
- ・管理情報をWeb上で公開（一部は非公開）することにより、流通市場における取引の活性化を推進

## 2 運用主体

公益財団法人 マンション管理センター

## 3 登録コース

### ○Aコース（従来型：111項目）

できるだけ多くの管理データを登録して組合内の情報共有化を図るとともに、情報公開して購入者の適正評価を期待したい管理組合向け

### ○Bコース（図書電子蓄積型：28項目）

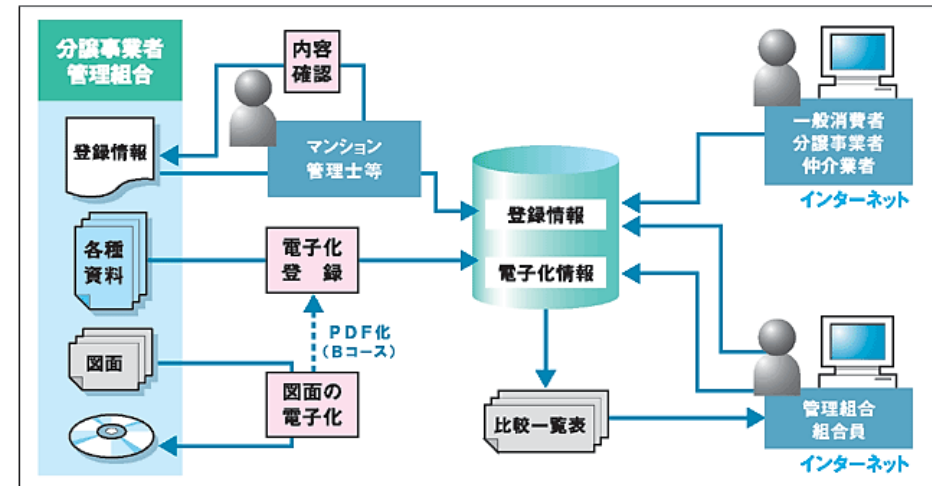
将来の大規模修繕工事に備え、文書・図面などの図書の電子化及び蓄積に特に重点を置きたい管理組合向け

※最近では図書の電子化及び蓄積に重点を置き、初年度登録料も比較的安価なBコースの登録が増えている

## 4 登録件数

全国384件 東京都82件（平成26（2014）年度末現在）

「マンションみらいネット」を利用した情報活用イメージ



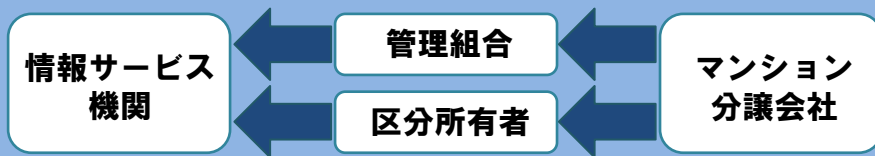
# 住宅履歴情報（いえかるて）

## 概要

- ・（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が、住宅履歴情報サービスの基本指針や共通の業務ルール等を整備し、それに基づき協議会の会員である情報サービス機関が、住宅所有者の委託により住宅履歴情報の蓄積・活用を支援（58社：平成26(2014)年度末現在）
- ・協議会の共通ルールに基づき、情報サービス機関が各々の住宅に唯一のIDを付与し、住宅とその履歴情報を確実に特定  
※全国でのID発行実績：54,015件（平成26(2014)年度末現在）

## 分譲マンションの場合

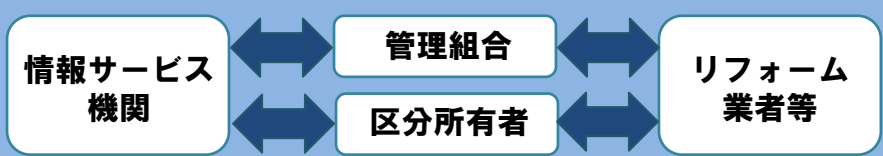
### ●新築時



### 【住宅履歴情報の例】

- 届出書類関係  
確認申請副本、検査済証 など
- 図面等  
仕様書、意匠図、構造図、構造計算書、設備図 など
- 分譲関係書類  
管理規約、長期修繕計画、売買契約書、重要事項説明書、保証書 など

### ●修繕・改修時



### 【住宅履歴情報の例】

- 届出書類関係  
専有部修繕申請(管理規約でルールを定めている場合)など
- 図面等  
仕様書、仕上表、図面、工事写真など
- その他書類  
工事請負契約書、竣工引渡書類、保証書、取扱説明書、使用材料・機器一覧、長期修繕計画見直しなど

# マンション管理標準指針

## マンション管理標準指針（平成17（2005）年12月／国土交通省）

- ・ マンションの維持管理のため、「何を」「どのような点に」留意すべきかの標準的な指針を示したもの。
- ・ マンションを適正に管理するために考慮すべき事項を「管理組合の運営」、「管理規約の作成及び改正」、「管理組合の経理」、「建物・設備の維持管理」、「管理業務の委託」に分類し、項目ごとに「標準的な対応」と「望ましい対応」を明示。
- ・ 「標準的な対応」は、マンションを適切に維持・管理していくために留意すべき原則的な水準を示し、「望ましい対応」は、これを満たすことにより、マンション管理の一層の適正化や向上が期待できるものであり、標準的な対応に達した管理組合の次の目標として目指す水準を示している。

### 指針の項目例

項 目		標準的な対応	望ましい対応
管理組合の運営	総会の出席率	書面や代理人によるものも含め、少なくとも80%程度の区分所有者が議決権を行使している	少なくとも半数程度の区分所有者が実際に出席している
管理規約の作成及び改正	管理規約の見直し	関連する法令の改正があった場合、管理規約の見直しを実施している	居住者の構成等の変化があった場合、管理規約の見直しを実施している
管理組合の経理	区分経理	管理費会計と修繕積立金会計に区分している	維持管理に多額の費用を要する場合、その費用の会計を区分している
建物・設備の維持管理	設計図書の保管・閲覧	設計図書を区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している	設計図書及び建物の修繕に有用な書類を区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している
管理業務の委託	契約書の保管・閲覧	区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している	—

# 豊島区マンション管理推進条例

・ 全国で初めて管理状況などの届け出を義務化した条例(平成24(2012)年12月制定、平成25(2013)年7月施行)

## ○条例制定の背景・目的

### 分譲マンションの課題

- ・ 合意形成の難しさ
- ・ 管理への関心の低さ
- ・ 不明確な管理責任
- ・ 管理に関する情報不足

このままでは  
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより

- ⇒ マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化
- ⇒ 居住者間及び地域とのコミュニティ形成の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

## ○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

### マンションの適正管理に関する義務規定

- ・ 管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・ 総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・ 名簿等の作成及び保管
- ・ 連絡先の明確化
- ・ 法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・ 長期修繕計画の作成

実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化
- 届出をしないマンションに対する指導や勧告、マンション名の公表等について規定



# マンション管理情報公開についての先進的な取組

## マンション評価ナビ

(株式会社 風 平成12(2000)年開設)

### 1 目的

- ・マンションを比較検討するためのモノサシとして、評価情報を活用し、自分にふさわしいマンション選びを実現。
- ・評価のポイントを通して、マンションを見る目を養うことで、後悔しないマンション選びを実現。

### 2 公開情報

- ・都心居住エリアのマンションについて、拠点性、住環境、居住性、維持保全の視点から（延べ101項目）、一級建築士などの専門家が現地を覆面調査または取材して、評価し、一定の水準をクリアした主に総戸数200戸以上の優良なマンションをサイト上で紹介。
- ・評価公開中のマンション 484件  
（平成27（2015）年6月現在）

## 京都マンションデータバンク

(特定非営利活動法人 京都マンション評価機構  
平成23(2011)年～)

### 1 目的

- ・マンションを購入しようとしている消費者に、対象マンションの管理状況について、他のマンションと比較できるデータを提供。
- ・優れたマンション管理を行っている管理組合に、そのことを広くアピールできる場を提供。

### 2 公開情報

- ・基礎管理評価（建物を維持する上で必要な最低限の管理状況の評価）は、重要事項説明書や管理規約等、既に公開されているもの、入手可能な資料から評価、発信。
- ・優良管理評価（マンション内外の自治活動やコミュニティの形成に向けた活動の評価）は、評価員が管理組合にヒアリングして評価点を算出し、評価委員会が判断・決定。評価結果は管理組合の同意を得られたものについて公開。
- ・京都府、滋賀県のマンション524件を掲載  
（平成27（2015）年6月現在）

# 東京都優良マンション登録表示制度

## 東京都優良マンション登録表示制度(平成15(2003)年度～)

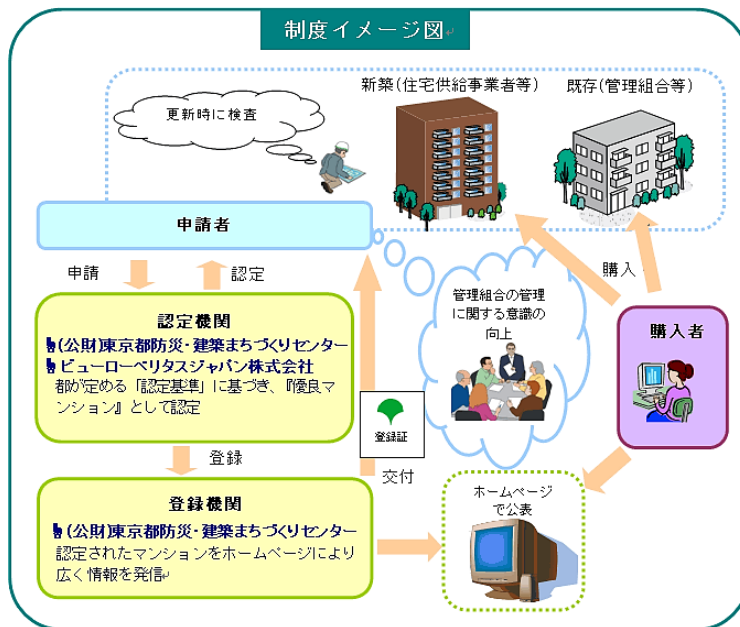
- ・建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度。
- ・一定期間(原則3年)ごとに建物性能や管理規約を確認したうえで更新。
- ・建物の性能や管理状況の水準が明らかになり、その情報が広く提供されることにより、適正な維持管理の推進とともに流通市場の活性化が図られることを目的としている。

### 【認定基準】

	建物の性能(ハード面)	維持管理の状況(ソフト面)
既存	<p>①構造の安定 (検査済証等により判定。旧耐震マンションについては耐震診断が必要。)</p> <p>②建物の劣化等の状況 (現況調査により外部から確認できる部分について、「日本住宅性能表示基準」に基づき判定。)</p>	<p>①管理組合 管理組合があり、管理規約・管理者が定められており集会が開催されている。</p> <p>②管理規約 管理規約に一定の事項が定められている。</p> <p>③長期修繕計画 長期修繕計画が一定の要件を満たしている。</p> <p>④大規模修繕の実施 築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。</p> <p>⑤修繕積立金 修繕積立金が一定の要件を満たしている。</p> <p>⑥法定点検 規定の法定点検が適用される場合、報告等を実施している。</p>
新築	<p>①構造の安定</p> <p>②火災時の安全性</p> <p>③劣化の軽減</p> <p>④維持管理への配慮</p> <p>⑤高齢者への配慮</p> <p>※「日本住宅性能表示基準」で定める等級に基づき、各項目について基準を規定。</p>	<p>上記①管理組合、②管理規約、③長期修繕計画、⑤修繕積立金(全て予定)について審査</p>

### 【累計登録物件数(平成26(2014)年度末現在)】

新築	既存	計
197件	13件	210件



(都市整備局HPより抜粋)

# マンション環境性能表示制度（東京都環境確保条例）

## マンション環境性能表示制度（平成17(2005)年10月～）

### 1 目的

- ・ マンションを購入しようとする人に情報提供し、環境に配慮したマンションを選択しやすいようにする
- ・ 環境に配慮したマンションが市場で評価される仕組みをつくる
- ・ マンションの建築主の自主的な環境配慮の取組を促す

### 2 概要

- ・ 延べ面積が5,000㎡を超える新築・増築を行うマンションの建築主に対し、都に「建築物環境計画書」を提出し、環境に取り組むことを義務付け。
- ・ 「建築物環境計画書」を提出した分譲・賃貸マンションにおける間取り図の表示のある広告中に、一定の期間、「建物の断熱性」、「設備の省エネ性」、「太陽光発電・太陽熱」、「建物の長寿命化」、「みどり」という5つの「マンション環境性能」を示す表示を義務付け。

### ○評価項目・段階評価

東京都建築物環境配慮指針別表(住宅用途)			マンション環境性能表示	
区分		評価段階	項目名	評価及び表示
建築物の熱負荷の低減	建築物の形状・配置外壁・屋根の断熱、窓部の熱負荷の低減	1	建築の断熱性	★
		2		★★
		3		★★★
省エネルギーシステム	設備システムの省エネルギー	1	設備の省エネ性	★
		2		★★
		3		★★★
再生可能エネルギーの利用	再生可能エネルギーの変換利用	1	太陽光発電・太陽熱	★の表示なし
		2		太陽光又は太陽熱を利用する設備の ・ 5kw未満の場合(★) ・ 5kw以上の場合(★★)
		3		★★★
長寿命化等	維持管理、更新、改修、用途の変更等の自由度確保	2	建物の長寿命化	段階2(1点)、段階3(2点)の合計点 ・ 0点及び1点(★) ・ 2点(★★) ・ 3点以上(★★★)
		3		
	躯体の劣化対策	2		
緑化	緑の量の確保	2	みどり	段階2(1点)、段階3(2点)の合計点 ・ 0点及び1点(★) ・ 2点(★★) ・ 3点以上(★★★)
		3		
		緑の量の確保及び生態系への配慮		
		3		

## 東京都マンション環境性能表示



建物の断熱性	★★★
設備の省エネ性	★★★
太陽光発電・太陽熱	★★★
建物の長寿命化	★★★
みどり	★★★

この表示は、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ものです。 2014年度基準

(資料) 東京都環境局HPより抜粋

# マンションの建替え等に関するこれまでの主な施策

## <目次>

○マンションの建替えに関する普及啓発	13
○マンション建替え・改修アドバイザー制度	14
○マンション改良工事助成	15
○都市居住再生促進事業	16
○マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正	17
○マンションの建替え工事期間中の仮住居の支援	18
○都市開発諸制度	19
○共同住宅建替誘導型総合設計	20
○マンション建替え円滑化モデル事業	21
○マンション共同化建替えモデル事業	22
○まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた 先行モデル事業	23

# マンションの建替えに関する普及啓発

## マンション再生セミナー

### 1 概要

- ・マンションの建替えや改修等に向けた管理組合等の機運醸成を図るため、マンション管理士会等と連携し、専門家による講演、無料相談を実施
- ・年1回（10月頃）実施



### 2 対象

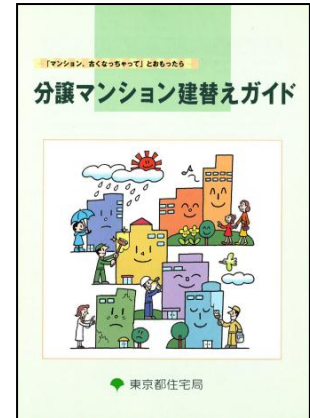
管理組合役員、  
区分所有者、  
マンションオーナー等



(再生セミナーの様子)

## 分譲マンション建替えガイド（平成15（2003）年）

- ・建替えの検討を始めようとしている区分所有者等の入門書として、建替えに係る基本的な事項について解説。
- ・ホームページにより普及を図っている。



## マンション建替えガイドブック（平成18（2006）年）

- ・建替えを実施するために区分所有者等が行わなければならない手続きや留意事項について解説。
- ・冊子により普及を図っている。





# マンション建替え・改修アドバイザー制度

## マンション建替え・改修アドバイザー制度（平成14（2002）年）

### 1 概要

- ・管理組合等による建替えや改修の自主的な取組を支援するため、知識と経験のあるアドバイザーを派遣。
- ・実施機関は(公財)東京都防災・建築まちづくりセンター

### 2 制度内容

- ・Aコース（入門編）  
法律、税制、法的な支援等についてアドバイス
- ・Bコース（検討書の作成）  
マンションの現況や法規制などの確認を行い、検討書（簡易な平面図や立面図等）を作成し説明
- ・平成25(2013)年度より、Bコースに共同化建替え検討のメニューを追加

### 3 実績

- ・平成26（2014）年度末累計  
A…110件 B…92件

### 4 登録アドバイザー

- ・38人  
（平成27(2015)年6月1日現在）

（建替え：25人  
改修：13人）

コース名	主な相談・説明内容	派遣料
A-1	建替え入門	14,040円
A-2	老朽度判定・建替えと修繕の費用対効果の説明	14,040円
A-3	合意形成の進め方	14,040円
A-4	改修によるマンション再生	14,040円
B-1	建替え・改修コース （既存建物不適格チェック・建替え計画案・改修計画案）	270,000円 ～527,040円
B-2	建替えコース （既存建物不適格チェック・建替え計画案）	191,160円 ～407,160円
B-3	改修コース （改修計画案）	87,480円 ～128,520円

# マンション改良工事助成

## マンション改良工事助成

建物の共用部分を計画的に改良・修繕する管理組合に対し、平成4(1992)年度より財政的な支援を実施。

### 1 申込資格(主なもの)

- ・(独)住宅金融支援機構の「共用部分リフォーム融資」を受け、かつ、(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること。

### 2 期間

- ・最長7年間(ただし、住宅金融支援機構の融資期間は最長10年間)

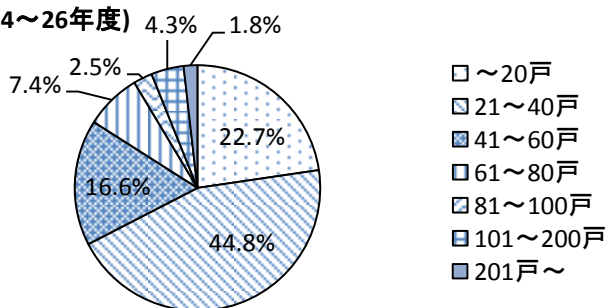
### 3 助成内容

- ・(独)住宅金融支援機構の金利が1%(1%未満の場合は、当該金利)低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給。
- ・利子補給の対象額は、(独)住宅金融支援機構から融資を受けている額(元本で、工事費の80%または戸当たり150万円のいずれか低い額)を限度。

### 4 申込実績

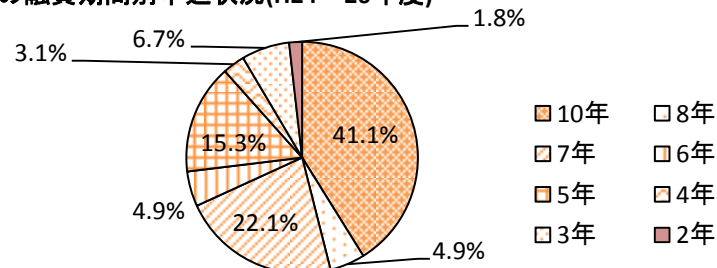
H24(2012)年度		H25(2013)年度		H26(2014)年度	
51件	2,367戸	56件	2,056戸	59件	2,602戸

戸数別申込状況(H24～26年度)



・小規模マンションからの申込が多くなっている。

機構の融資期間別申込状況(H24～26年度)



・4割以上のマンションが都の利子補給期間を超えた期間で機構から融資を受けている。

# 都市居住再生促進事業

## 都市居住再生促進事業（平成16（2004）年度開始）

### 1 概要

- ・ 建築物の建替えや土地利用の共同化、高度化を図ることで、防災性の向上や良質な住宅供給等を行う事業に対して、国の補助制度※1 を活用し、区市と連携して経費（調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費など）の一部を補助する制度
- ※1 優良建築物等整備事業及び都心共同住宅供給事業

### 2 各タイプの主な要件等

目的	都心居住の推進を図り、良質な住宅供給を図る。	都心居住の推進を図り、老朽建築物の共同化による建替えによって、防災性の向上を図る。	再開発促進地区等に位置付けた駅近接地域において、老朽建築物等の共同化を図り、防災性の向上と合わせて郊外部の職住近接を図る。	老朽マンションの円滑な建替えを促進し、市街地環境の向上に寄与する。 ※改修は対象外
対象地区	○ センターコアエリア及び特定促進地区(※4)(☆)		○ (1)以外の重点供給地域内(※3)(☆)	○ 重点供給地域内(☆)
要件	【共通要件】 ○空地要件（建ぺい率上の空地＋約20%の空地） ○幅員6m以上の道路に4m以上接道			
	○ 地区面積500㎡以上 ○ 認定住戸(50㎡以上) 30戸以上 ○ 補助対象は保留床の共同施設部分	○ 地区面積500㎡以上 ○ 従前用途等は問わず、2人以上の地権者の共同化 ○ 認定住戸（50㎡以上）10戸以上 ○ 補助対象は保留床の共同施設部分	○ 地区面積1,000㎡以上 ○ 従前用途等は問わず、2人以上の地権者の共同化 ○ 鉄軌道駅から800m圏内(☆) ○ 面的整備事業として位置づけ必要(☆) ○ 優良な住宅（50㎡以上）10戸以上供給(☆) ○ 補助対象は全住戸の共同施設部分	○ 地区面積500㎡以上 ○ 周辺市街地整備に寄与する事業 ○ (従前)区分所有者10人以上、建替え決議・売却決議、推進決議4/5以上の賛成 ※ H29年までにマンション建替え円滑化法の認可を受けたものは、地区面積300㎡以上、空地要件適用除外などの措置あり
補助内容	土地整備費：従前住戸10万円/戸(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：100万円/戸(☆) ※ 公社住宅に対する実績のみ	土地整備費：敷地0.8千円/㎡(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：200万円/戸(☆)	土地整備費：敷地0.8千円/㎡(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：200万円/戸(☆)	土地整備費 従前住戸10万円/戸(☆) 共同施設整備費（調査設計計画費含む）：100万円/戸(☆) 事業計画作成費23.2万円/戸(☆)

※2 (☆)は都費独自の要件      ※3 重点供給地域：住生活基本法に基づく住宅の供給及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域  
 ※4 特定促進地区：重点供給地域のうち、事業を実施または実施の見込みの高い地区

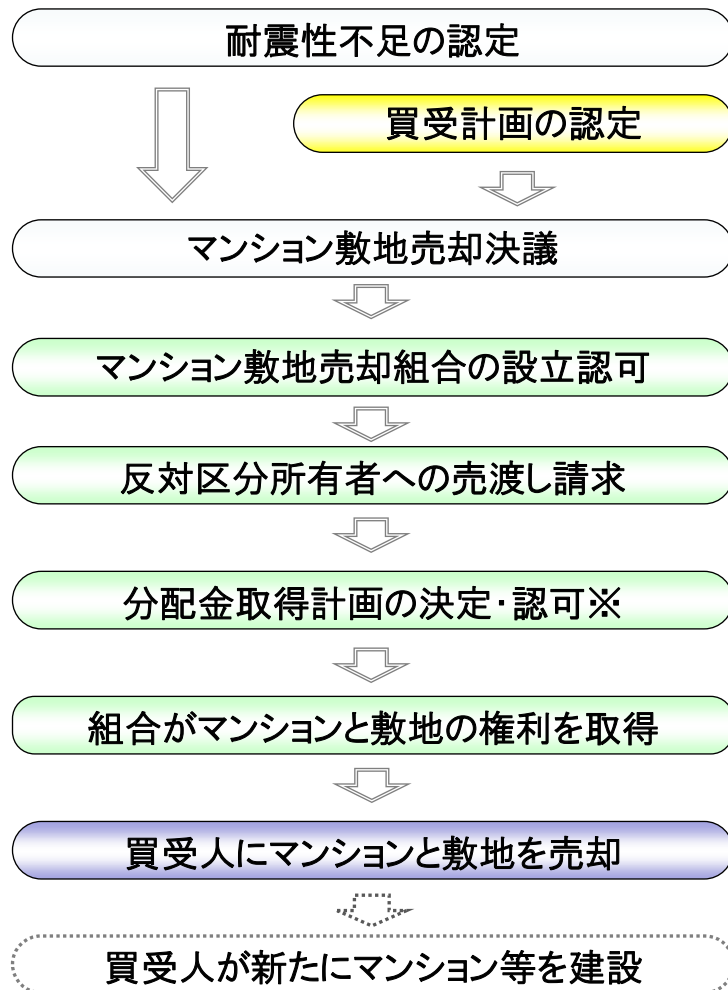


# マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正

(平成26(2014)年6月改定(公布)、平成26(2014)年12月施行)

※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。）

## マンション敷地売却制度の流れ



## 容積率の緩和特例

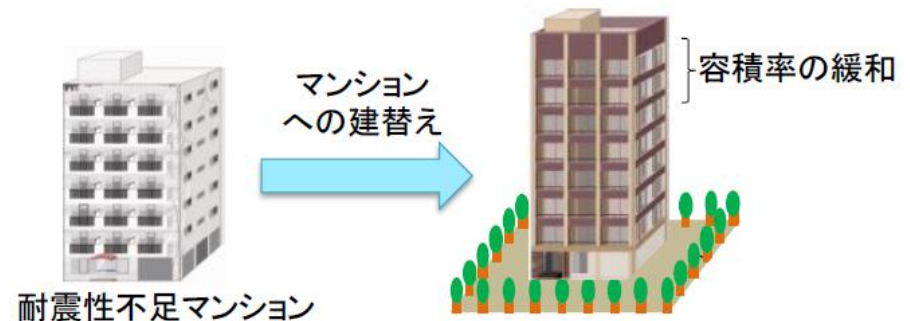
耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和

### ① 政令で定める敷地面積を有すること

一低層・二低層	1,000㎡以上
一中高・二中高・一住・二住・準住・準工・工業・工業専用	500㎡以上
近隣商業・商業	300㎡以上

### ② 市街地環境の整備・改善に資するものであること

開放された公開空地の整備や地域の防災性、景観等の環境の向上に貢献し、市街地環境の整備・改善が図られるものが対象



(資料) 国土交通省作成資料

# マンションの建替え工事期間中の仮住居の支援

## 都営住宅の提供（平成15（2003）年度開始）

### 1 概要

- ・ 都営住宅の入居要件(収入等)を満たす者に対し、仮住居として都営住宅を期限付で提供(最長3年間)
- ・ 対象は、マンションの建替法に基づくマンション建替事業に限定

### 2 実績

	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	計
入居戸数	9	1	17	0	4	3	2	28	13	3	0	2	82

## 公的住宅の空室情報の提供（かり☆すまいる）（平成22（2010）年度開始）

- ・ 東京都が、(独)都市再生機構、及び東京都住宅供給公社と連携して、区分所有者等のニーズに合わせた空室情報を取りまとめ、管理組合に提供
- ・ 対象は、マンション建替法に基づくマンション建替え事業に限定

# 都市開発諸制度

## 都市開発諸制度

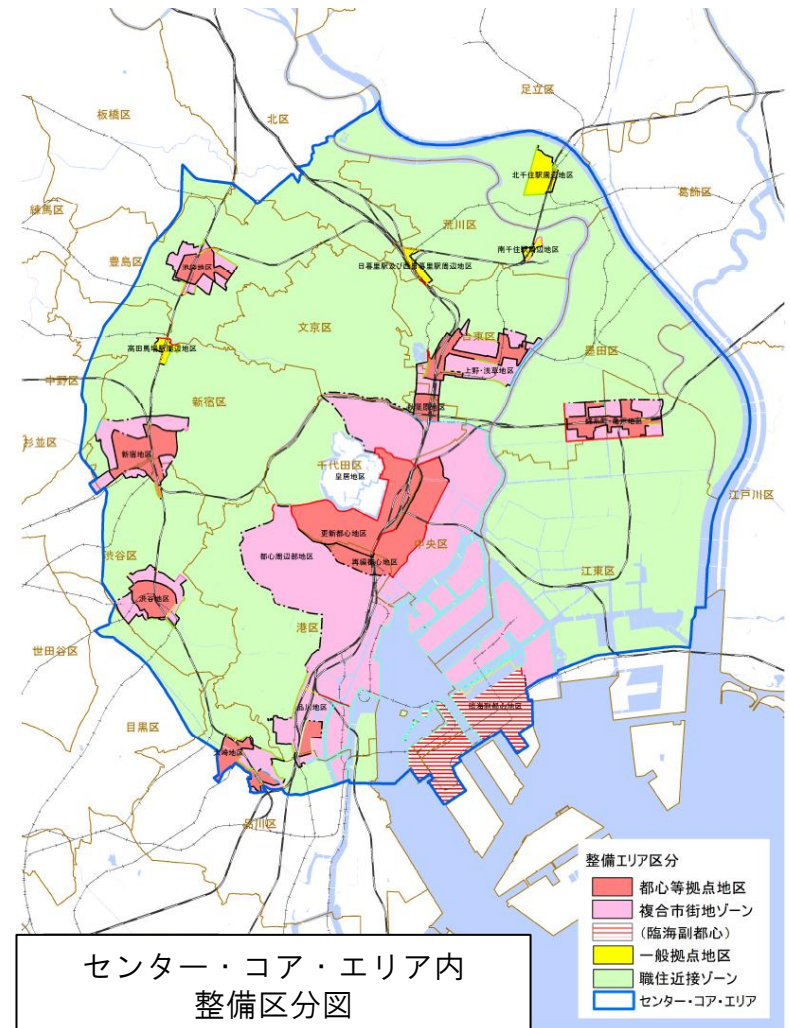
### 1 概要

- ・ 公開空地の確保など公共的な貢献を行う建築計画に対して、容積率や斜線制限などの建築基準法に定める形態規制を緩和することにより、市街地環境の向上に寄与する良好な都市開発の誘導を図る以下の4つの制度

- 再開発等促進区を定める地区計画
- 特定街区
- 高度利用地区
- 総合設計

### 2 「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」

- ・ 地域特性に応じた開発やまちづくりを進めることを目的に、地域の拠点として都市開発諸制度を戦略的に活用するエリアを設定
- ・ 各エリアに緩和容積率の限度、緩和容積率の部分に充当すべき用途（育成用途）などを設定
- ・ 居住に関する方針として、「都心居住の推進」を定め、各制度において「特段に容積率を割り増す住宅優遇型」を設定（都心居住型総合設計など）



(資料) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針／東京都都市整備局

# 共同住宅建替誘導型総合設計

## 共同住宅建替誘導型総合設計（平成14（2002）年度創設）

### 1 概要

- ・ 既存マンションの建替えを促進し、良質な住宅ストックの形成に資することを目的として創設した総合設計※のタイプ
- ・ 建築後30年を経過した共同住宅の建替えに適用
- ・ 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

〔※一定規模以上の空地を有する建築計画について、市街地環境の整備改善に資すると認められる等の場合に、許可により容積率等の制限を緩和する制度〕

### 2 実績

- ・ 平成25（2013）年度までの適用事例は3件

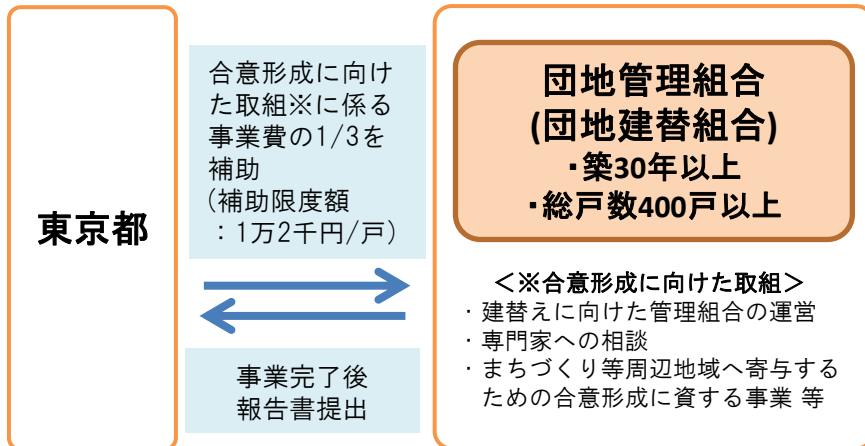
# マンション建替え円滑化モデル事業

## 1 目的

大規模団地は区分所有者が多く、建替えに向けた合意形成が難しいことから、合意形成に向けた管理組合の取組に対しモデル的に支援し、大規模団地の建替えにおける課題と解決策を把握する。

《事業期間：平成23～25（2011～2013）年度》

## 2 概要



## 3 合意形成に向けた問題点

- ・各棟要件2/3以上の同意が困難。
- ・権利者の多さから、情報共有や個々の課題への対応が困難。
- ・規模の大きさから周辺のまちづくりへの影響が大きい。

## 4 成果等

- ・合意形成の円滑化に向けたきめ細やかな支援により、建替えを推進。
- ・組合広報誌の配布や、専門家等による相談会・説明会等により、情報の共有や個々の課題を解消。

事業対象団地	所在地	竣工年	規模	戸数	事業の進捗状況
諏訪2丁目住宅	多摩市諏訪	昭和46(1971)年	地上5階建 23棟	640戸	再建マンション竣工済
桜上水団地	世田谷区桜上水	昭和40(1965)年	地上4～5階建 17棟	404戸	再建マンション着工済
府中日鋼団地	府中市日鋼町	昭和41(1966)年	地上4～5階建 32棟	702戸	建替え推進決議済

# マンション共同化建替えモデル事業

## 1 概要

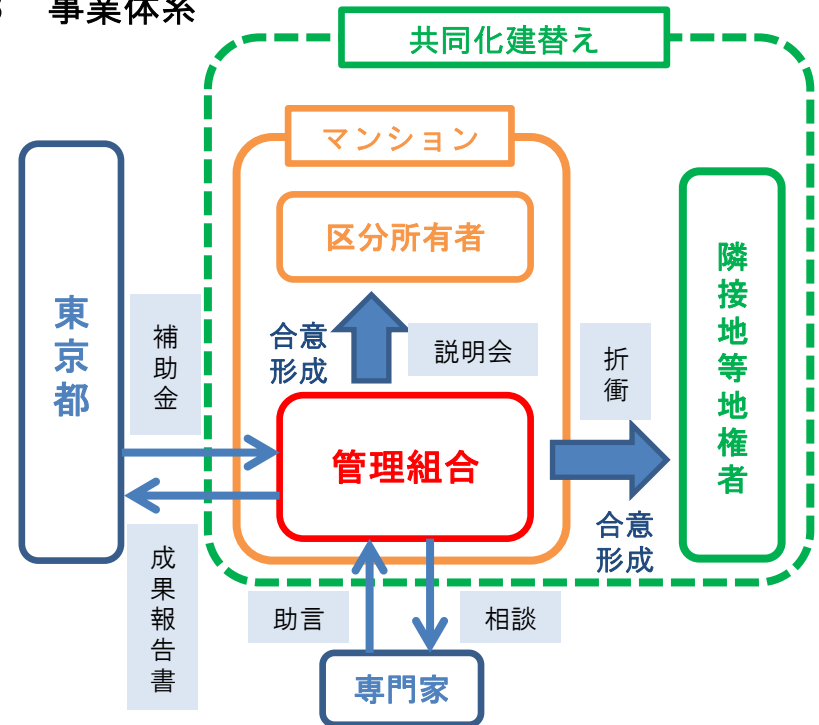
- ・容積率制限などにより単独敷地での建替えが困難なマンションにおいて、隣接地等との共同建替えの初期の検討費用を補助するモデル事業
  - ・モデル事業を通じ、共同化建替えにおける課題や解決策等を取りまとめる予定
  - ・補助限度額は、補助対象事業費の1/3かつ333万円以内
- 《事業期間：平成26～27(2014～2015)年度》

## 2 事業対象

- ・公募により、3件を選定

		Aマンション	Bマンション	Cマンション
マンション 事業対象	竣工年	昭和55 (1980)年	昭和46 (1971)年	昭和43 (1968)年
	戸数	75戸	46戸	109戸
	敷地面積	890㎡	270㎡	1,660㎡
共同化を検討 する隣接地等	区域面積 (マンション含む)	1,840㎡	820㎡	2,340㎡
	土地利用 状況	事務所 店舗 倉庫 駐車場	賃貸マンション 戸建住宅 事務所 店舗	賃貸マンション 駐車場

## 3 事業体系





# まちづくりと連携したマンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業

## 1 事業概要

○区市によるマンションの再生を含むまちづくり計画の策定等に対し、都が費用の一部を補助するほか、都市計画等に関する技術的支援を実施

○区市の取組や意見などを制度構築に反映

《事業期間：平成27～28(2015～2016)年度》

## 2 選定地区の概要

大崎西口駅前地区（品川区）約1.3ha



マンションを含む再開発による副都心に相応しい魅力とにぎわいのあるまちづくり

方南町駅周辺地区（杉並区）約4.5ha



環七沿道の耐震性に課題のあるマンションの再生と駅周辺のまちづくりとの連携による災害に強く魅力ある生活拠点の形成

諏訪・永山地区（多摩市）約170ha



多摩ニュータウン初期入居地区における大規模住宅団地の再生による地域の活性化と駅周辺の拠点形成

## 3 スケジュール

平成27(2015)年4月2日

6月5日

平成28(2016)年度

募集要項の公表（区市からの提案）

実施地区の選定 ▶▶▶ モデル事業の実施、制度の検討

まちづくりと連携したマンション再生制度の創設

# マンションの耐震化に関するこれまでの主な施策

## <目次>

- 東京都耐震改修促進計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- マンション啓発隊・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- マンションの耐震化に関する普及啓発・・・・・・・・・・ 27
- 東京都耐震マーク表示制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- マンションの耐震化に対する財政的支援・・・・・・・・・・ 29
- 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた取組・・・・・・・・ 30



# 東京都耐震改修促進計画

(平成19(2007)年3月策定、平成24(2012)年3月改定(平成26(2014)年4月変更))

## 計画の概要

### 第1章 はじめに

想定される被害の軽減を図るため、平成32(2020)年度までに、都内の住宅・建築物の耐震化を促進し、災害に強い東京を実現する。

計画期間は、平成23(2011)年度～平成32(2020)年度の10年間

### 第2章 基本方針

- 1 想定する地震の規模・被害の状況
- 2 **耐震化の現状**
- 3 **耐震化の目標**

### 第3章 耐震診断及び耐震改修の促進を図るための施策

- 1 基本的な取組方針
- 2 重点的に取り組むべき施策
  - (1)地震発生時に閉塞を防ぐべき道路の沿道建築物の耐震化
  - (2)木造住宅密集地域の不燃化・耐震化
  - (3)**重点的に耐震化を図るべき建築物**  
防災上重要な公共建築物、民間特定建築物等、**分譲マンション**、木造住宅
- 3 耐震化を促進するための環境整備
- 4 その他の施策

### 第4章 普及啓発

### 第5章 総合的な安全対策

### 第6章 今後の取組

## 分譲マンションに関する内容

### ○耐震化の現状と目標

建築物の種類	耐震化率		
	現状	目標	
	平成22 (2010)年度末	平成27 (2015)年度末	平成32 (2020)年度末
住宅	81.2%	90%	95%
緊急輸送道路沿道の建築物	81.3%※	100%	

※平成24(2012)年2月末現在

### ○重点的に耐震化を図る建築物

- ・区分所有者等による合意形成が難しい分譲マンションについて、重点的に耐震化を促進。
- ・マンション改良工事助成や耐震アドバイザー派遣、耐震診断・改修助成制度などを活用し、早期の耐震診断・改修を促進。
- ・耐震化を促進させるため、「マンション啓発隊」を組織、管理組合役員等へ個別訪問を行い、耐震化に向けた助言等を実施するとともに、セミナーを定期的で開催するなど、都が先導して啓発を実施。 など

# マンション啓発隊

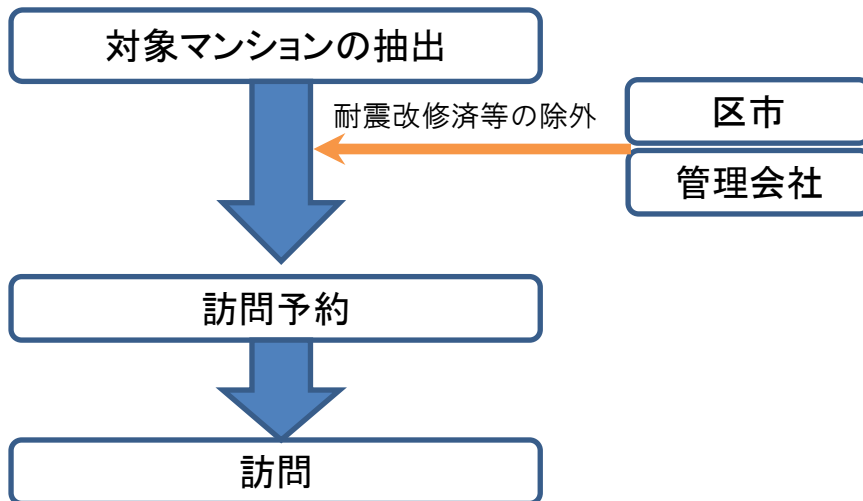
## 1 概要

マンションの耐震化を促進するため、都内にある旧耐震基準の分譲マンション（約1万2千棟）を対象に、管理組合等を直接訪問し、耐震化に向けた取組について助言等を実施（※耐震診断実施済等を除く）

## 2 啓発隊の構成

東京都職員、地元自治体職員、専門家（建築士又はマンション管理士（東京都防災・建築まちづくりセンターより派遣））の3人一組

## 3 啓発隊の流れ



## 4 実施状況

	訪問件数	資料配布 ・説明件数	助成利用実績	
			アドバイザー	耐震診断
平成24(2012)年度 (8月より先行実施、 11月より本格実施)	約1,100件 (9区2市)	約810件	約33件	1件
平成25(2013)年度	約2,500件 (13区1市)	約1,380件	約46件	約20件
平成26(2014)年度	約4,500件 (17区6市)	約4,000件	約79件	約127件

### 訪問したマンションの状況（耐震化が困難な理由）

- ・ 修繕積立金に余裕がなく、耐震化に要する費用を準備できない。
- ・ 東日本大震災でも被害はなく、耐震化の必要性を感じない。
- ・ 高齢化または賃貸化が進んでいるため、耐震化の必要性についての理解が得られない。
- ・ 診断を実施したものの改修ができないと、資産価値の低下が懸念される。
- ・ 設計図書を紛失した。

# マンションの耐震化に関する普及啓発

## マンション耐震セミナー（平成21（2009）年度～）

### 1 概要

- ・マンションの耐震化に向けた管理組合等の機運の醸成を図るため、耐震化の必要性や効果等について、講演等を通じて普及啓発
- ・年2回（9月・1月）実施

### 2 対象

管理組合役員、区分所有者、マンションオーナー、等

- ※ 民間団体の協力により、耐震に関する個別相談会も併せて開催し、技術的な相談に対応するとともに、区市の助成制度など、費用に関する相談にも対応している。



（マンション耐震セミナーの様子）

## マンションの耐震化のすすめ(パンフレット)

**70%の確率で大地震がくる**  
 関東圏では、今後30年以内にマグニチュード7クラスの大地震が70%の確率で発生すると予測されています。平成24年4月に東京都防火会館が耐震に足らぬ被害想定では、東京都北区を震源とするマグニチュード7.3の地震が起きた場合、最悪のケースでは建物の全壊・倒壊は30万棟を超えるとされています。

**阪神・淡路大震災でのマンションの被災**  
 平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、多くの建物が被災し、マンションにおいても様々な被害が生じました。特に、昭和56年の建築基準法改正以前の高層部で建設された建物で大きな被害が認められました。

◆ 東京都都市整備局

**外部補強**  
 フレーム架構補強、鉄骨プレース補強

**柱の補強**  
 柱打ち補強、鋼板巻き補強、縦棒巻き補強

**開口部の補強**  
 ビロチーなども含む、開口部に鉄骨プレースを設置することで、耐力とねじり強さを向上させます。

**床の補強**  
 鉄筋コンクリート造等の壁を設置することで、構造上のバランスを改善し、耐力を向上させます。

- ・ 内容  
 耐震化の必要性、耐震診断から耐震改修への流れ、耐震改修工法の事例、等
- ・ 各区市町村窓口やマンション啓発隊等を通じて、管理組合役員等に配布

# 東京都耐震マーク表示制度

## 制度の概要

- ・ 建築物を安心して利用できるようにするため、耐震性のある都内全ての建築物に対し、耐震マークを無料で交付。
- ・ 耐震マークを建築物の入口等に表示することで、利用者が建築物の安全性を直接確認できるようにし、建築物の耐震性に関する安全意識の向上を図る。
- ・ 平成23(2011)年度から公共建築物、平成24(2012)年4月から特定緊急輸送道路沿道建築物、平成25(2013)年11月から全ての建築物を対象に交付。また、平成27(2015)年3月からは希望者からの申請に応じた申請に加え、都が耐震基準適合を確認した建築物の所有者へ直接交付を開始。
- ・ 交付件数：約26,000件（平成26(2014)年度末現在）



	新耐震適合	耐震診断済	耐震改修済
耐震 マーク	 <p>新耐震適合 Certified Seismic Resistant by the Tokyo Metropolitan Government</p>	 <p>耐震診断済 Certified Seismic Resistant by the Tokyo Metropolitan Government</p>	 <p>耐震改修済 Certified Seismic Resistant by the Tokyo Metropolitan Government</p>
	昭和56年以降に 建てられた建築物	耐震診断等により耐震性 が確認された建築物	耐震改修により耐震性 が確保された建築物

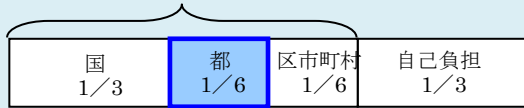
# マンションの耐震化に対する財政的支援

## 緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進事業

### 特定緊急輸送道路沿道建築物

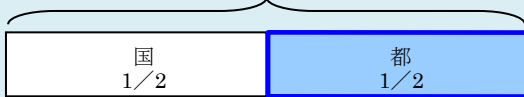
#### ① 耐震アドバイザー派遣

補助率2/3



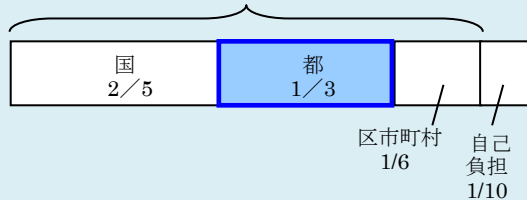
#### ② 耐震診断助成

全額補助



#### ③ 耐震改修助成（分譲マンション部分）

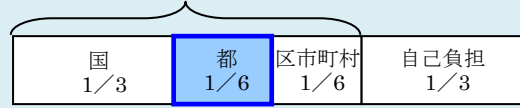
補助率9/10



### 一般緊急輸送道路沿道建築物

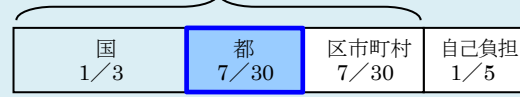
#### ① 耐震アドバイザー派遣

補助率2/3



#### ② 耐震診断助成

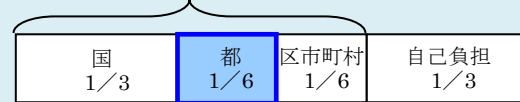
補助率4/5



#### ③ 耐震改修助成

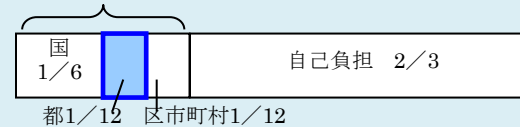
##### ■延べ面積5,000㎡以下の部分

補助率2/3



##### ■延べ面積5,000㎡を超える部分

補助率1/3

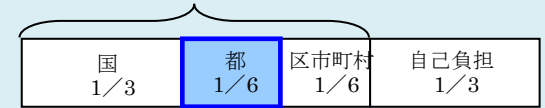


## マンション耐震化促進事業

### 一般分譲マンション

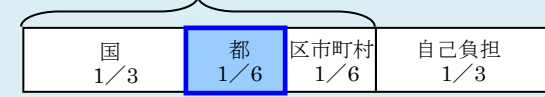
#### ① 耐震アドバイザー派遣

補助率2/3



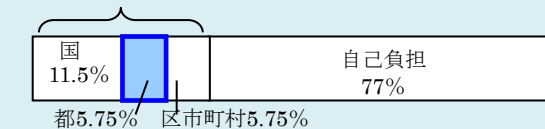
#### ② 耐震診断助成

補助率2/3



#### ③ 耐震改修助成

補助率23%





# 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に向けた取組

## 1 条例※1による耐震診断の義務化をはじめとする規制誘導策を実施

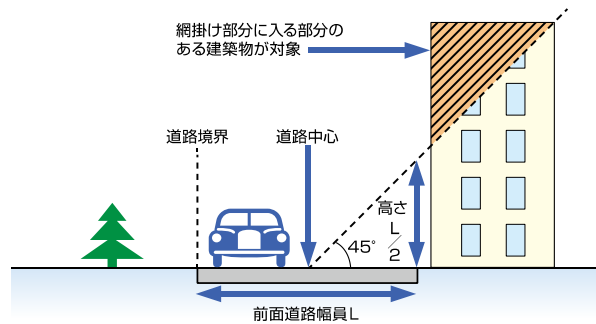
※1 東京都における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成23(2011)年4月施行）

### ■対象建築物

次のすべての条件を満たす建築物

- ・旧耐震基準で建築されたもの
- ・特定緊急輸送道路※2の沿道にあるもの
- ・道路幅員のおおむね1/2を超える高さ

※2 特に重要で早急に沿道建築物の耐震化を図るべき道路として条例に基づき指定



特定緊急輸送道路：約1,000 km  
特定緊急輸送道路沿道建築物：約4,800棟  
(うちマンション用途約1,200棟)

### ■条例の基本的枠組み

特定緊急輸送道路の指定  
平成23(2011)年6月

●義務の対象建物を特定



耐震診断(義務付け)  
平成24(2012)年4月

●指導・助言・指示  
●実施の有無の公表  
(平成27(2015)年2月から、  
順次実施)  
●診断実施命令



耐震改修(努力義務)

●指導・助言  
●指示

耐震改修促進法の改正（平成25(2013)11月施行）を受け、特定緊急輸送道路を同法に基づく耐震診断義務付け道路として、東京都耐震改修促進計画に位置付け（平成26(2014)年4月）

## 2 条例化に合わせ助成制度を拡充

- ・診断義務が課される路線については、原則全額補助を実施。
- ・耐震改修促進法が改正されたことに伴い、法に基づき特定沿道建築物に対する補助を拡充。合わせて分譲マンションに対する5,000㎡の面積要件を撤廃。