

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

- 建物の老朽化と居住者の高齢化 「二つの老い」 の進行
- **管理不全**の発生、**周辺環境へ悪影響**を及ぼすおそれ

マンションに関わる者の責務、管理状況の届出、状況に応じた助言・支援等
東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例を制定（平成31年3月）

3つの柱

(1) 都、管理組合、関係事業者等の責務の明確化

(2) 管理組合による管理状況の届出 【令和2年4月開始】

- 対象：昭和58年末以前に建築されたマンションのうち6戸以上のもの（約14,000棟）
- 定期的（5年ごと）な届出を義務化し管理状況を確認。管理不全の兆候を把握
- 届出がない、内容が事実と異なる又は助言・支援を行っても悪化を防ぐことが困難な管理組合等へ必要な調査、指導又は勧告を実施

(3) 管理状況に応じた助言・支援等の実施

- アドバイザー（建築士、マンション管理士等）派遣し、管理組合を支援

東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

○管理状況届出制度 届出書の一部抜粋

それぞれの事項について、有無のチェックと簡単な記述をします。

【記入例】

- ・取組の有無について☑
- ・取組内容など簡単な記述

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input checked="" type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年（西暦）	2018 年
総会開催	年1回以上の開催	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	議事録	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
管理費	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	m ² 当たり月額	220 円/m ² (月当たり)
修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年（西暦）	2017 年

◆ 留意事項

届出内容は、都と区市町村とで共有させていただきます。また、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

マンションの適正な管理に向けた取組

管理組合による管理状況の届出【令和2年4月開始】

令和2年9月30日届出期限。令和7(2025)年度末までに対象マンションの80%の届出が目標

管理状況に応じた助言・支援等の実施

○ マンション管理アドバイザーの費用助成

専門家が直接訪問し、マンションの維持管理や建替え・改修に向けた情報提供や助言
個別の相談を実施

○ マンション適正管理啓発隊

行政職員や専門家で構成
管理不全の兆候のあるマンション等への派遣

東京 マンション管理・再生促進計画(令和2年3月策定)

- 条例の目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向け、施策を具体化し総合的かつ計画的に推進
- 計画期間(令和2年度～令和11年度)

マンション管理適正化法の改正への対応

- 管理計画認定制度等の動向を踏まえ、社会状況の変化による新たな課題にも柔軟に対応し、具体的な方策について検討

マンション耐震化とマンション再生まちづくり制度

マンションの耐震化に向けた支援

○ 東京都マンション耐震化促進事業

耐震化アドバイザー派遣、耐震診断及び改修に要する費用の一部を補助

○ マンション耐震セミナー(H19年～ 9月、1月)

マンションの耐震化に向けた機運を醸成し、管理組合等の取組を後押し

○ マンション耐震化サポーター派遣事業(平成30年度～)

耐震化の意欲はあるが、耐震化未実施のマンションを対象

マンション耐震化サポーター(建築士・マンション管理士等)を無料で繰り返し派遣

マンション再生まちづくり制度の活用

区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて都が推進地区を指定

まちの安全性や魅力の向上に寄与する旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援

① 区市がまちづくり計画を検討する費用の一部を補助(区市へ補助)

② 建替え等を検討する管理組合の合意形成費用の一部を補助(区市を通じた補助)

今後の検討・課題

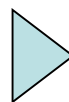
○ 敷地売却制度等の活用に向けた調査検討

複数のマンションの一体的な再生を進める取組について調査委託し、支援策を検討

○ マンション建替法の改正への対応

① 除却の必要性に係る認定対象の拡充

② 団地における敷地分割制度の創設



新たな支援策を検討

住宅セーフティネット制度 登録促進と普及に向けた最近の取組

- ・「東京ささエール住宅」の愛称をつけて、PRを積極的に展開し、制度の普及に努めるとともに、更なる登録促進に向けた取組を進めている
- ・令和2年度から新たに見守り機器設置費等への補助、登録協力補助を開始
- ・新型コロナウイルス感染症緊急対策として、東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)の設備の導入に対する助成を行うとともに、国の緊急対策と併せ、家賃低廉化補助を拡充

○ 見守り機器設置費等への補助

事業主体等	貸主
補助対象経費	見守り機器の購入費及び取付費
補助率等	補助対象経費の2分の1(上限:3万円/戸)

主な要件

- ・居室内に見守り機器を設置すること
- ・高齢者を受け入れる登録であること
- ・登録又は専用住宅として10年間維持すること
- ・見守り機器が一定の性能を有すること
(例)常時見守りが可能であること など

○ 登録協力補助(登録協力報奨金)

概要

不動産事業者からの貸主への働きかけにより、空き家等がセーフティネット専用住宅に新たに登録された場合に、当該貸主及び事業者それぞれ5万円の報奨金を交付

主な要件

- ・高齢者、障害者、子育て世帯、低額所得者のいずれかを受け入れる登録とすること
- ・専用住宅として10年間維持すること
- ・東京都居住支援協議会の構成員である不動産関係団体に属する、又は居住支援法人から紹介を受けた不動産事業者が交付申請すること など



セーフティネット住宅の愛称を「東京ささエール住宅」に決定 (令和2年1月)

新型コロナウイルス感染症緊急対策

○ 家賃低廉化補助の拡充

概要

国の緊急対策と併せ、東京ささエール住宅の家賃低廉化補助の負担部分の上限額を引き上げる。

補助要件

新型コロナウイルス感染症の影響による離職、病気等の事情により収入が著しく減少し、家賃の支払いが困難になるなど特別の事情があること
※その他の要件は変更なし(専用住宅を対象、所得制限、入居者の公募等)

補助金額 (都負担額)

最大3万円/月 ← 従来は最大1万円/月
※区市町村負担の増加分(最大1万円/月)は都が負担

○ 東京ささエール住宅設備導入補助(補正予算)

概要

安全・安心な住環境の構築のため、東京ささエール住宅の安全性や利便性の向上に資する設備導入に対する経費を助成

補助対象

ヒートショック対策設備、通信基盤整備、LED照明設備、空調設備、宅配BOX など

※今後、早期に実施

都営住宅における最近の取組

○ 都営住宅敷地を活用したオープン型宅配ボックス設置モデル事業

- ・令和元年5月の東京都住宅政策審議会答申において、入居者の利便性向上に資する宅配ボックスの設置検討について提言
- ・これを受けて、都営住宅2団地の敷地内において、新たにオープン型宅配ボックス設置モデル事業を開始（※オープン型宅配ボックス:提携する宅配事業者の荷物であれば、自宅以外で受け取ることができるサービスで、誰でも利用可能。）

1 設置団地

- ①柳沢六丁目アパート敷地内（西東京市柳沢六丁目4番、柳沢駅前交番横）
- ②横川五丁目第2アパート敷地内（墨田区横川五丁目9番、墨田区横川コミュニティ会館横）

2 モデル事業実施予定期間

3年間

3 事業者

Packcity Japan株式会社（PUDOステーション）



①柳沢六丁目アパート



②横川五丁目第2アパート
(墨田区横川コミュニティ会館横)

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及び マンションの建替え等の円滑化に関する法律の改正

マンションの老朽化等に対応し、マンションの管理の適正化の一層の推進及びマンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」が可決、成立（令和2年6月24日公布）。

背景・必要性

- 築40年超のマンションは現在の81.4万戸から10年後には約2.4倍の198万戸、20年後には約4.5倍の367万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な**高経年マンションが急増する見込み**
- 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための**維持管理の適正化**や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの**再生に向けた取組の強化**が喫緊の課題

改正の概要

マンション管理適正化法の改正

国による基本方針の策定

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による以下の措置を講じる

○マンション管理適正化推進計画制度

基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を策定

○管理適正化のための指導・助言等

管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

○管理計画認定制度

適切な管理計画を有するマンションを認定

マンション建替円滑化法の改正

除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

- ①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等
 - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
 - ・建替時の容積率特例
- ②バリアフリー性能が確保されていないマンション等
 - ・建替時の容積率特例

団地における敷地分割制度の創設

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設

【目標・効果】

管理組合による適正な維持管理の促進や建替え・売却による更新の円滑化により、マンションストックやその敷地の有効活用を図る。
(KPI) ○25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンションの管理組合の割合：約54%（H30）→70%（R7）
○マンションの建替え等の件数（S50からの累計）：325件（H30）→約500件（R7）

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

良好な居住環境を備えた賃貸住宅の安定的な確保を図るため、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置を講ずるとともに、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度を設け、その業務の適正な運営を確保する「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が可決、成立(令和2年6月19日公布)。

背景

賃貸住宅は、単身世帯の増加等を背景に、我が国の生活の基盤としての重要性が一層増大しているが、賃貸住宅の管理については、オーナーの高齢化等により、管理業者に委託するケースが増えている。

しかしながら、管理業務の実施を巡り、管理業者とオーナーあるいは入居者との間でトラブルが増加しており、特にサブリース業者については、家賃保証等の契約条件の誤認を原因とするトラブルが多発し社会問題となっていることから、対応が喫緊の課題となっていた。

法律の概要

① サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約適正化に係る措置

- 全てのサブリース業者に対し
 - ・ 勧誘時における、故意に事実を告げず、又は不実を告げる等の不当な行為の禁止
 - ・ サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の締結前の重要事項説明等を義務づけ
- サブリース業者と組んでサブリースによる賃貸住宅経営の勧誘を行う者(勧誘者)についても、勧誘の適正化のための規制の対象とする

② 賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設

- 賃貸住宅管理業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務づけ
- 登録を受けた賃貸住宅管理業者について、
 - ・ 業務管理者の選任
 - ・ 管理受託契約締結前の重要事項の説明
 - ・ 財産の分別管理
 - ・ 委託者への定期報告等 を義務づけ

【目標・効果】賃貸住宅管理におけるサブリース業者を含む管理業者とのトラブル防止
(KPI) アンケートにおいて、管理業者との間でトラブルが発生したと回答したオーナーの割合
約46% (令和元年度(※)) → 15% (約1/3) (令和11年度)

※国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査(家主)」(令和元年度)