

良質なマンションストックの形成促進計画

平成28(2016)年3月

- 本計画は、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の形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画です。
- 2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後10年間(平成28年度～平成37年度)の目標と施策展開を示します。

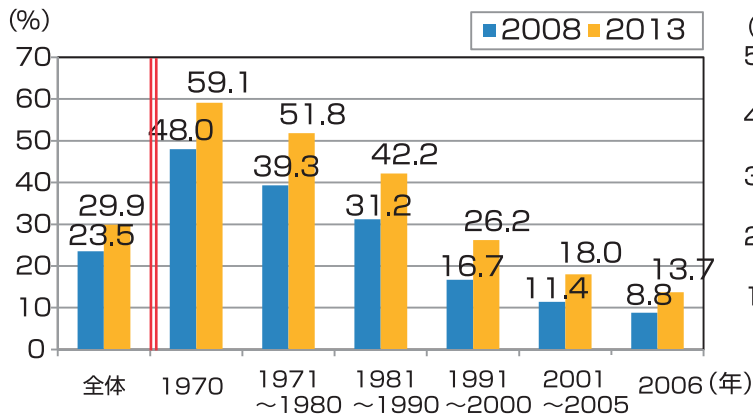


東京都

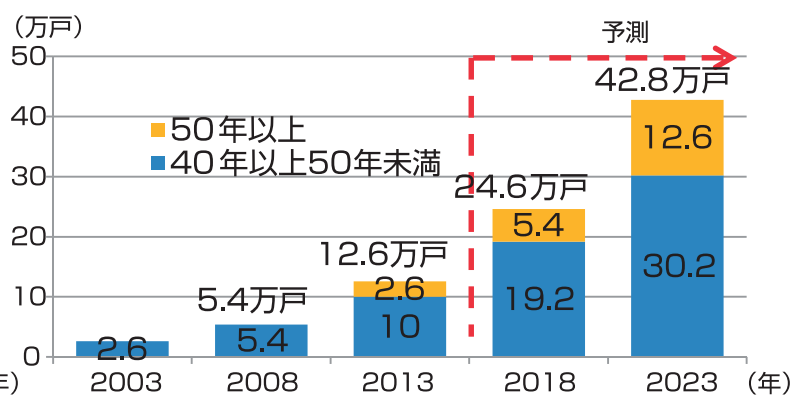
マンションを取り巻く状況

- マンションは、都内世帯の約4分の1が居住する主要な居住形態となっています。
- 一方で、ストックの老朽化や居住者の高齢化が進んでいます。管理組合の機能低下等により、建物の維持管理や建替え等に支障を来す例も見られます。
- 放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションが増加し、地域の生活環境にも悪影響を及ぼすことなどが懸念されます。

【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】



【着工から40年以上のマンションの推移】



マンション居住の将来像

- 2040年代の東京では、地域特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かに生活しています。
- マンション内のコミュニティはもとより、マンションと地域との良好な関係が築かれ、災害時にも相互に助け合う体制が整い、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしています。
- 市場では、管理が良好なマンションほど高く評価され、管理組合による情報発信や管理組合同士の交流が活発化し、切磋琢磨しながら管理の質を高め合っています。
- 管理組合とマンション管理業者との良好な関係が築かれ、管理組合がマンションの状況に応じて、マンション管理士等の専門家や自治体の支援も受けながら、長期修繕計画に基づく適正な維持管理や必要な改修工事、建替え等の再生に自主的に取り組んでいます。
- 耐震性が不足していたマンションについては、耐震改修や建替え、除却などが行われ、全てのマンションで耐震性が確保されており、マンションストック全体の良質化・長寿命化が進んでいます。



施策の柱と目標

○将来像の実現に向け、「マンションの適正な管理の促進」と「老朽マンション等の再生の促進」を施策の柱とし、6つの目標を設定して、積極的な展開を図ります。

○目標の達成状況を定量的に測定し、施策の効果等について検証を行っていくために政策指標を設定しています。

マンションの適正な管理の促進

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

政策指標

- 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割合 32% (2011年度末) → 70% (2025年度末)

目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

政策指標

- 基本情報登録を行っているマンションの割合 80% (2025年度末)
- 管理状況報告を行ったマンションの割合 報告対象マンションの80% (2025年度)

目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

政策指標

- 東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数 88件 (2014年度末) → 2,500件 (2025年度末)
- 管理情報を自主的に公開しているマンションの数 82件 (2014年度末) → 1,000件 (2025年度末)

老朽マンション等の再生の促進

目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

政策指標

- マンションの建替え等の件数（累計） 約120件 (2014年度末) → 約240件 (2025年度末)

目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

政策指標

- 旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率 17% (2011年度末) → おおむね100% (2025年度末)
- 耐震性を有しないマンションストックの比率 12% (2014年度末) → おおむね解消 (2025年度末)
- 耐震マークの交付を受けているマンションの割合 約2% (2015年12月末) → 50% (2025年度末)

目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

政策指標

- （仮称）マンション再生まちづくり制度の適用地区数（累計） 3地区 (2016年度末) → 30地区 (2025年度末)

目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

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していきます。

具体的な施策展開

○マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進

- ・マンション管理ガイドラインや管理アドバイザー制度を充実・普及

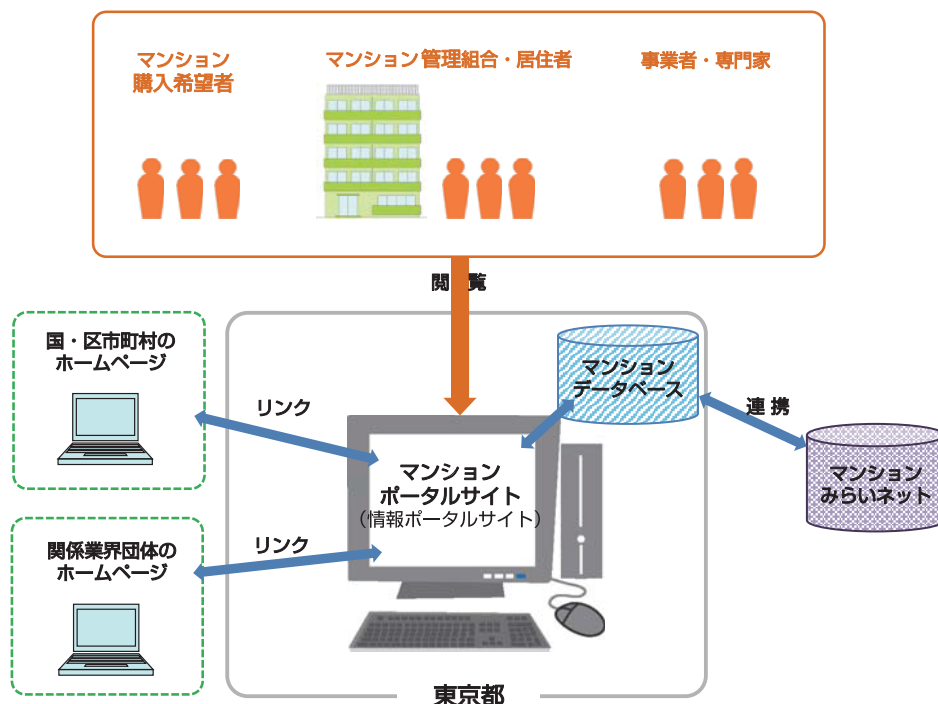
○マンション管理士等の専門家の活用促進

- ・管理組合の運営において専門家を効果的に活用するよう促進

○情報ポータルサイトの開設

- ・情報ポータルサイトを開設し、マンションの管理等に役立つ情報を発信

【東京都マンションポータルサイトのイメージ】



目標3 管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

消費者等が管理情報を円滑に入手できるとともに、管理情報の積極的な公開が、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、市場の環境整備に取り組みます。

具体的な施策展開

○マンションデータベース等を活用した情報公開

- ・データベースの充実・公開等により、マンション管理情報の「見える化」を促進

○東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進

- ・優良マンション登録表示制度の普及に向け、優遇策や広告表示のルール化等を検討

目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

地域における安全性や活力を維持向上するため、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るなど、従来よりも踏み込んだ実効性のある施策を講じていきます。

具体的な施策展開

○マンションの基本情報及び管理状況の把握

- ・区市と連携し、マンションの基本情報や管理状況を把握できる仕組みを構築

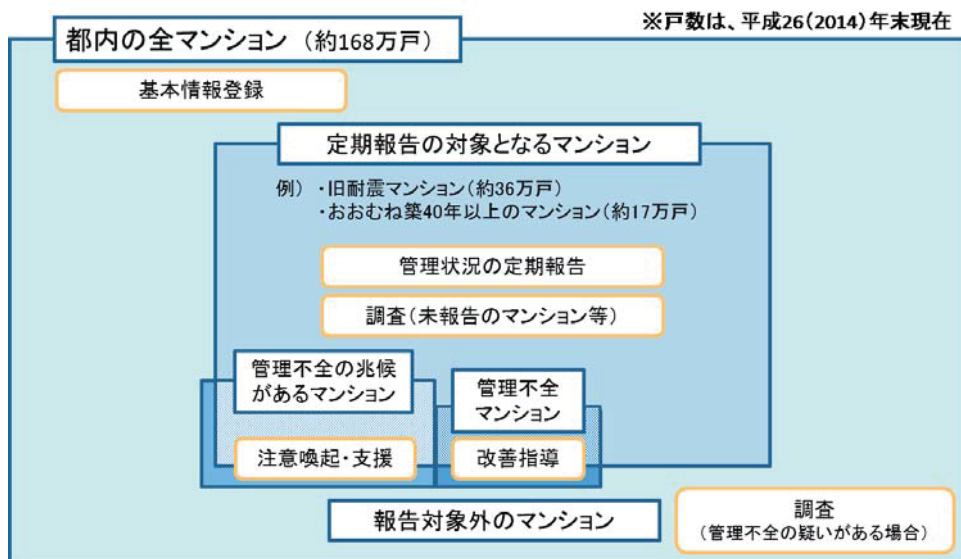
○管理不全の予防・改善のための支援・指導

- ・管理不全の兆候のあるマンション等を把握し、必要な支援・指導等を実施

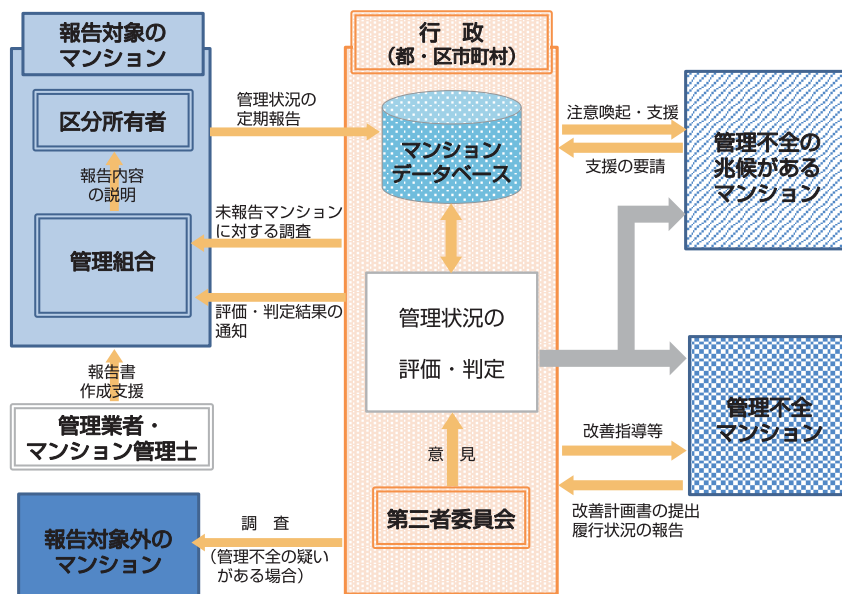
○基本情報登録制度及び管理状況報告制度の試行

- ・区市町村、関係機関及び関係業界団体と連携し、制度を試行

【実態把握及び支援・指導等の対象のイメージ】



【管理状況の把握及び管理不全の予防・改善策のイメージ】



目標4 マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備

管理組合等が、改修、建替え、建物敷地の一括売却など、最適な手法を円滑に選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、普及啓発や支援策の充実強化に取り組んでいきます。

具体的な施策展開

○マンションの再生に向けた管理組合の取組を促すための普及啓発

- ・マンション建替えガイドブックの改定、各種イベントの開催

○専門家・関係団体等と連携した相談支援体制の強化

- ・「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の充実と活用の促進

○高齢者等に対する支援

- ・高齢者など住宅の確保に特に配慮を要する居住者への支援を充実

【再生セミナーの様子】



目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

管理組合等に対する普及啓発や支援を強化するとともに、公共性・公益性等の観点から対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて効率的、効果的に施策を展開していきます。

具体的な施策展開

○耐震化促進に向けた普及啓発

- ・「マンション啓発隊」について、1度目の成果を踏まえ再訪問を実施等

○耐震化に対する支援

- ・耐震診断に必要な設計図書の復元費用についても助成を実施等

○重点的・集中的な耐震化の促進

- ・対象を重点化し、重点的・集中的に耐震化を図ることで、効果的に耐震化を促進

【耐震マークの交付を受けたマンション】



左：アウトフレーム工法による耐震補強
右：エントランスに貼付された耐震マーク



【ピロティ部分の耐震補強の事例】



左：柱の補強（鋼管巻き補強）
右：開口部の補強（鉄骨ブレース設置）

目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

まちづくりと連携して、マンションの建替え等を円滑化する仕組みの充実を図っていきます。また、地域の課題解決にも寄与するマンション再生の取組について、重点的な支援を実施していきます。

具体的な施策展開

○建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和

- ・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

○共同建替えや団地再生に対する支援

- ・隣接地との共同建替えや住宅団地の再生に取り組む管理組合を支援

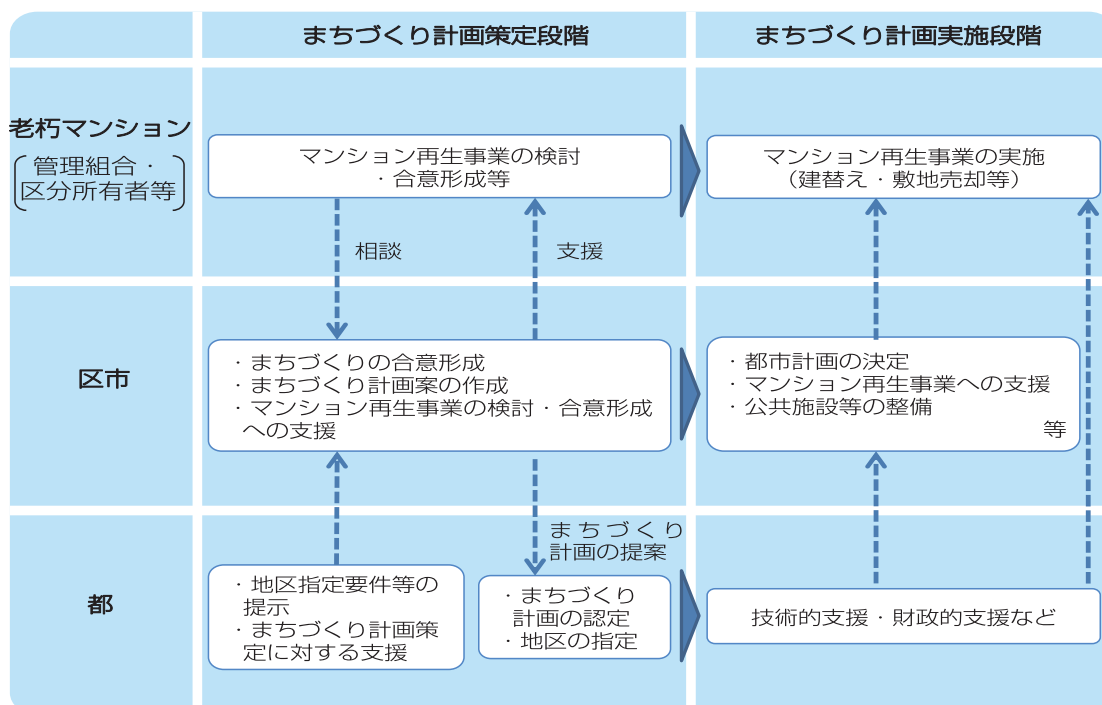
○（仮称）マンション再生まちづくり制度の創設

- ・先行モデル事業の成果を踏まえ、「（仮称）マンション再生まちづくり制度」を創設

【先行モデル事業の実施地区】



【（仮称）マンション再生まちづくり制度のイメージ】

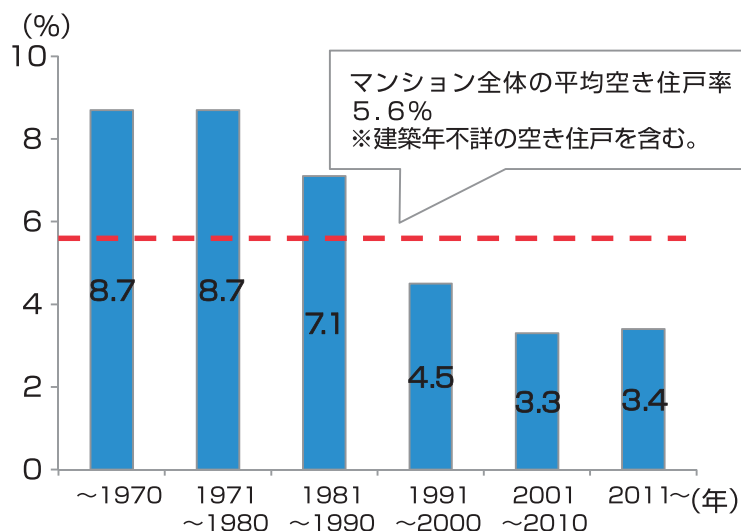
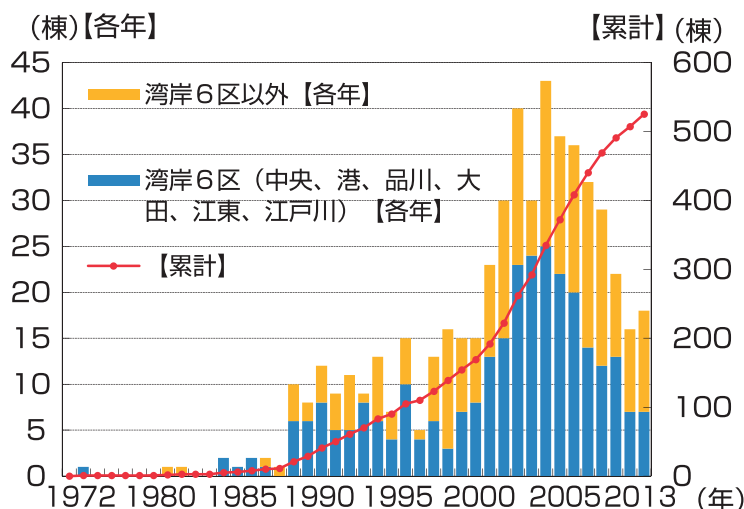


計画の推進に向けて

- 新たに構築するマンション再生まちづくり制度や、管理状況把握のための仕組みについて、モデル事業や試行的な取組の成果等を踏まえ、条例化も視野に検討を進めます。
- 更なる法整備や税制優遇措置等について、国等への継続的な働きかけを実施します。
- 臨海部等で増加している超高層マンションや、マンションにおける空き住戸への対応など、近年顕在化している課題について今後実態を調査し、対応策を検討していきます。

【超高層マンションのしゅん工棟数の推移】

【都内のマンションの空き住戸発生状況（建築年代別）】



本計画において使用する用語の定義

○マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1号のマンション（いわゆる分譲マンション）

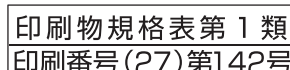
○管理不全の兆候

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状態

○管理不全

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状態

良質なマンションストックの形成促進計画の全文は、都民情報ルーム（都庁第一本庁舎3階北側）又は東京都ホームページ（<http://www.metro.tokyo.jp/>）、都市整備局ホームページ（<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>）で御覧になれます。



編集・発行 良質なマンションストックの形成促進計画（概要版）
東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03(5320) 4933

印刷 株式会社モモデザイン
〒167-0035 東京都杉並区今川3-20-10
電話 03(5303) 2790