

## 第3章 施策展開に当たっての基本方針

### 1 施策の基本的考え方

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のマンションに求められる性能・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、改修や建替え等により再生を図る必要がある。

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。

一方で、マンションは、個人の私的生活の場として捉えるだけでなく、市街地の構成要素として、まちの活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、地域のまちづくりやコミュニティ形成にとって重要な存在となっている。したがって、マンションの適正な管理や再生を促していくことは、公共性・公益性の観点からも重要である。

このため、行政が適切に関与し、前章に示した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」を施策の柱として積極的な展開を図るものとする。

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は、その状態を放置することが、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、行政としても改善に向けて強く働きかけていく。

### 2 施策全体に共通する視点

上記の基本的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、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に係る施策を推進する。

#### (管理組合の活性化)

- 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加等が見込まれる中であっても、管理組合が機能低下を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら、自主的に適正な管理や再生に取り組むよう誘導していく必要がある。

- マンションの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り、専門家や関係団体等と連携して、管理組合等への普及啓発や支援を行う。

また、組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している組合に対しては、必要な助言や指導を行うなど、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よう、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。
- 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。

#### (地域との連携)

- マンションと地域との連携を進めることは、都市における良好なコミュニティの形成を図る上で重要であるとともに、災害への対応においても大変有効である。  
また、周辺敷地と一体的にマンションの再生を図ることが有効な場合もあり、その際の合意形成を円滑に進めるためにも、日頃からマンション住民と地域住民とが良好な関係を築いていることが重要である。
- まちづくりや防災対策等とも連携を図りながら、マンションと地域との連携を支援・促進していく。

#### (メリハリのある施策展開)

- 都内には、立地も規模も建築時期も異なる数多くのマンションが存在しており、全てを対象に一律に支援策を講じることは困難である。
- 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、管理組合の活動状況や周辺市街地に与える影響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 各主体の基本的役割

#### (1) 都と区市町村との役割分担と連携

東京には、全国のマンションの約3割が集積しており、建物の老朽化や居住者の高齢化など、マンションに係る課題が最も先鋭的に現れてきている。都民の安全で豊かな住生活を確保する責務を担う都として、これらの課題に対し率先して取り組んでいく。

一方、住宅は日常生活の基盤であり、地域のまちづくりやコミュニティとも密接に関わることから、基礎的自治体である区市町村の積極的な関与が不可欠である。マンションの適正な管理や円滑な再生を効果的・効率的に促進するため、広域自治体である都と基礎的自治体である区市町村が適切な役割分担の下、連携して施策に取り組んでいく。

#### (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、財政面から支援していく。
- また、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、主に都が担うものとする。
- あわせて、マンション施策に係る業界団体や専門家等に対しても積極的に協力を求めていく。

#### (区市町村の役割)

- 区市町村は、都が定める基本的な方針を踏まえつつ、地域の実情に応じた施策を推進する。
- 個々のマンションの実態把握や管理組合への支援・指導、まちづくりやコミュニティ形成のため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ものとする。

#### (2) 関係者の果たすべき役割

適正な管理や円滑な再生を総合的・重層的に推進するため、都や区市町村のみならず、以下に示す関係者の主体的な役割を期待する。

### (管理組合、区分所有者等の役割)

- 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る。  
また、適正な管理に向けた努力、管理情報の開示等を通じて、区分所有者に対してはもとより、地域社会に対しても責務を果たすよう努める。
- 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など、その役割を適切に果たすよう努める。

### (事業者の役割)

- マンション管理業者は、管理組合にとって身近で信頼できるパートナーとして、管理組合の運営等に対し、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よう努める。
- 分譲事業者は、長期優良住宅認定制度<sup>1</sup>や東京都優良マンション登録表示制度<sup>2</sup>の利用等により、良質で管理にも十分配慮したマンションを供給するよう努める。  
また、マンションの購入者や購入検討者に対し、管理に関する事項について十分な説明・情報提供を行うとともに、分譲後に管理組合が円滑に設立されるよう、分譲後も支援・協力するよう努める。
- 仲介事業者は、マンション購入希望者への的確な情報提供や適切な価格査定等を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努める。
- 各事業者の団体は、行政と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各事業者への情報提供や技術的支援等に努める。

### (専門家や関係機関の役割)

- マンション管理士や建築士などの専門家は、管理組合の運営や建物の修繕・改修・建替え等、マンションの管理や再生に関して、専門的知識を持って、管理組合や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を適切に行うよう努める。
- 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。)は、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき国

<sup>1</sup> 長期優良住宅認定制度：長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、劣化対策・耐震性・可変性・省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅を、長期優良住宅として所管行政庁が認定する制度

<sup>2</sup> 東京都優良マンション登録表示制度：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。都民に情報を提供することにより、良質な住宅形成を図るとともに、都民が安心して住宅を購入できる市場を整備することを目的としている。都が制度の基本方針及び実施基準を定め、認定機関及び登録機関を指定している。

から指定を受けている唯一のマンション管理適正化推進センターとして、自治体及び関係機関・関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報・資料の提供を行うなど、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する。

- 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。）は、マンションの管理や建替え・改修に関するアドバイザーの派遣・育成、耐震化に向けた相談・啓発業務など、都や区市町村と連携・協力して施策を推進するよう努める。
- 東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）及び独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）は、長年の住宅供給・管理の実績と公的機関ならではの公平性・透明性をいかして、マンションの建替え等に関する相談・コーディネート業務や工事中の仮住居の紹介を行うなど、マンションの再生に取り組む管理組合等を支援するよう努める。