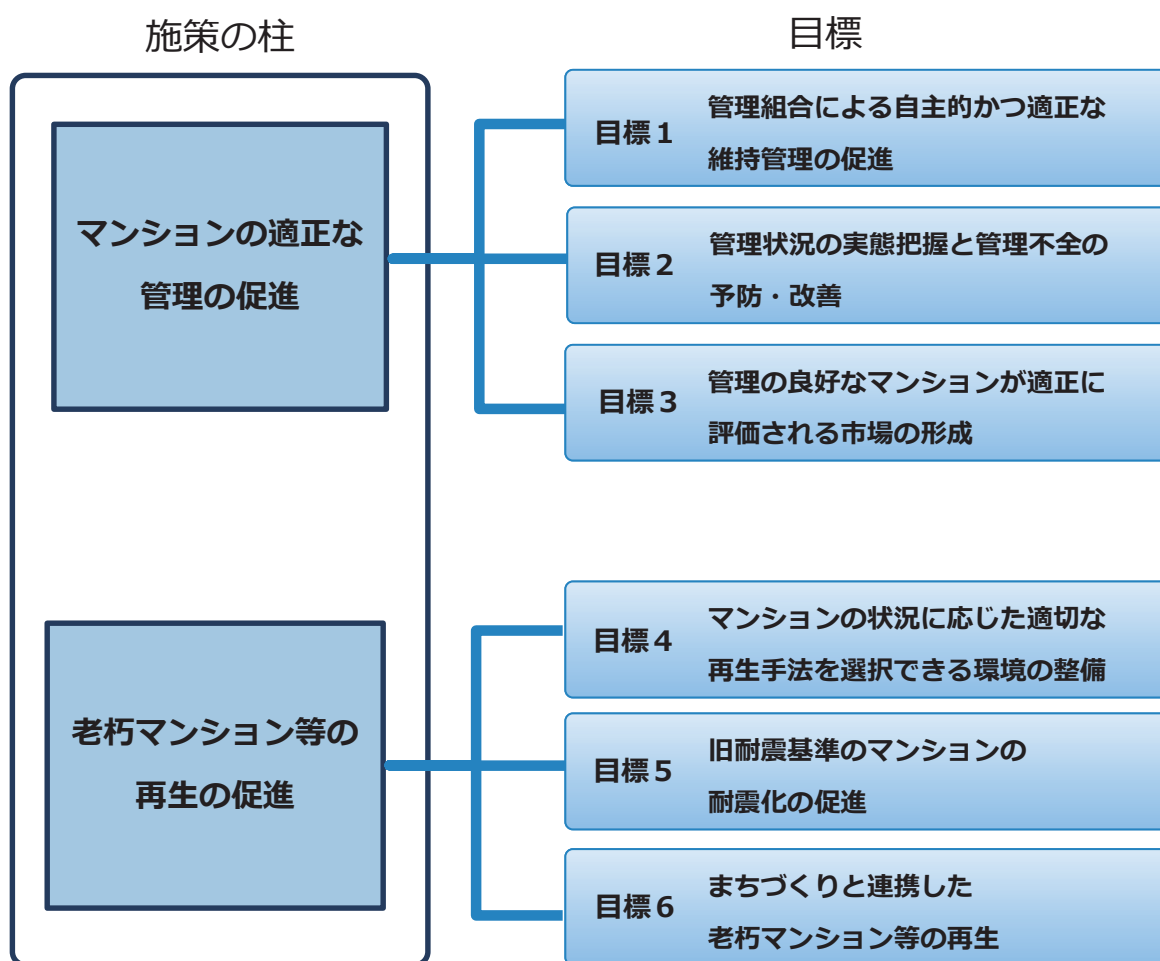


## 第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

前章の基本方針に掲げた二つの施策の柱である、「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」について、それぞれ三つの目標を設定し、その実現に向け、具体的な施策を展開していく。



## 1 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

- 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、専門的な知識やノウハウの不足、居住者の高齢化や賃貸化の進行等により、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。
- 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、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く。

### これまでの取組状況

- 都は、マンションの管理の適正化を図るため、「マンション管理ガイドライン<sup>1</sup>」や「分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック<sup>2</sup>」等の作成、「マンション管理アドバイザー制度<sup>3</sup>」や「マンション改良工事助成制度<sup>4</sup>」の実施などにより、管理組合の運営や計画的な修繕等に対する普及啓発や支援に取り組んできた。
- 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手順や方法等を取りまとめたもので、普及啓発を図るための基本となる重要なツールである。平成 17(2005)年度に策定し、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が、順守義務がないことなどから、十分に周知・活用されていない。

<sup>1</sup> マンション管理ガイドライン：マンションの維持管理について、分譲事業者等が購入者などに対して説明することが望ましい事項と、管理組合が適正な維持管理を行うための具体的な手順や方法などを、取りまとめたもの。管理組合の適正な管理を誘導し、マンションの維持管理の向上に資することを目的としている。

<sup>2</sup> 分譲マンション長期修繕計画・計画修繕ガイドブック：計画的な修繕の実施を誘導し、管理組合が自らの責任と負担の下で積極的な取組が行われるよう、長期修繕計画や修繕積立金などの基本的な知識について分かりやすく解説したガイドブック

<sup>3</sup> 東京都マンション管理アドバイザー制度：マンションの管理組合等からの申込みに基づき、マンション管理士等の専門家を派遣して、マンションの維持管理に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、マンションの良好な維持管理に資する支援を行うことを目的とした制度。都が定める基本方針を受け、実施機関としてまちづくりセンターが制度を運用している。

<sup>4</sup> 東京都マンション改良工事助成制度：独立行政法人住宅金融支援機構の融資を受けて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、当該融資額を対象として金利が1%（1%未満の場合は、当該金利）低利になるように、最長で7年間を限度として、都が利子補給を行う制度。居住性能の回復及び管理の適正化を図り、居住水準の向上や良好な住環境の形成を実現することを目的としている。

- マンション管理アドバイザー制度は、管理組合等からの求めに応じてマンション管理士や建築士等の専門家を派遣するものであり、利用した管理組合からは一定の評価を得ているものの、利用実績は低調である。
- マンション管理士については、現状では認知度が不足している上、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。
- 高経年マンションにおける管理組合役員の成り手不足等の問題が顕在化しつつあるほか、新築マンションでも大規模化や複合用途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。このため、国は「マンション標準管理規約<sup>1</sup>」を改正し、外部の専門家を活用した管理方式を選択肢の一つとして定めることを予定している。
- 東日本大震災を契機として、マンションにおける防災対策への関心が高まっている。区市によっては、管理組合による防災マニュアル作成や物資の備蓄等に対して独自の支援を行っているところもある。

## 今後の展開

### 《マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進》

- 現行のガイドラインについて、建物の老朽化や居住者の高齢化の進行、防災対策への関心の高まりなど、マンション管理をめぐる状況の変化や、マンション標準管理規約の改正等の国の動きなども踏まえて改定を行う。また、改定後も適宜検証・見直しを行い、内容の充実を図っていく。
- 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を作成し、管理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、積極的な周知を図る。
- ガイドラインの実効性を高めるための方策について検討する。

<sup>1</sup> マンション標準管理規約：管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、国土交通省が作成、周知しているもの。これまで、マンションに関する法制度の改正やマンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行っている。

### 《マンション管理士等の専門家の活用促進》

- 管理組合の円滑な運営を図る上で、管理業務を受託する管理業者のほか、マンション管理士や建築士、弁護士等の専門家を活用することも大変有用であり、マンション管理ガイドラインに、それぞれの立場や役割、適正な業務の在り方等について記載するなど、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していく。
- マンション管理士の団体と連携し、管理不全の予防・改善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を図る。
- マンション管理アドバイザー制度の一層の利用促進に向け、登録アドバイザーの増員や適切な研修の実施、支援メニューの見直し、区市町村との連携によるアドバイザー派遣費用の助成の検討など、制度の充実と周知に取り組む。

### 《外部専門家を活用した管理方式の導入に対する支援》

- 役員の成り手不足や、管理に関する専門的知識の不足などにより、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。
- マンション標準管理規約の改正や管理組合の意向等を踏まえ、都としても、マンション管理ガイドラインに外部の専門家の活用に当たっての考え方や留意事項等について記載するなど、導入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。

### 《設計図書・修繕履歴等の保管の徹底》

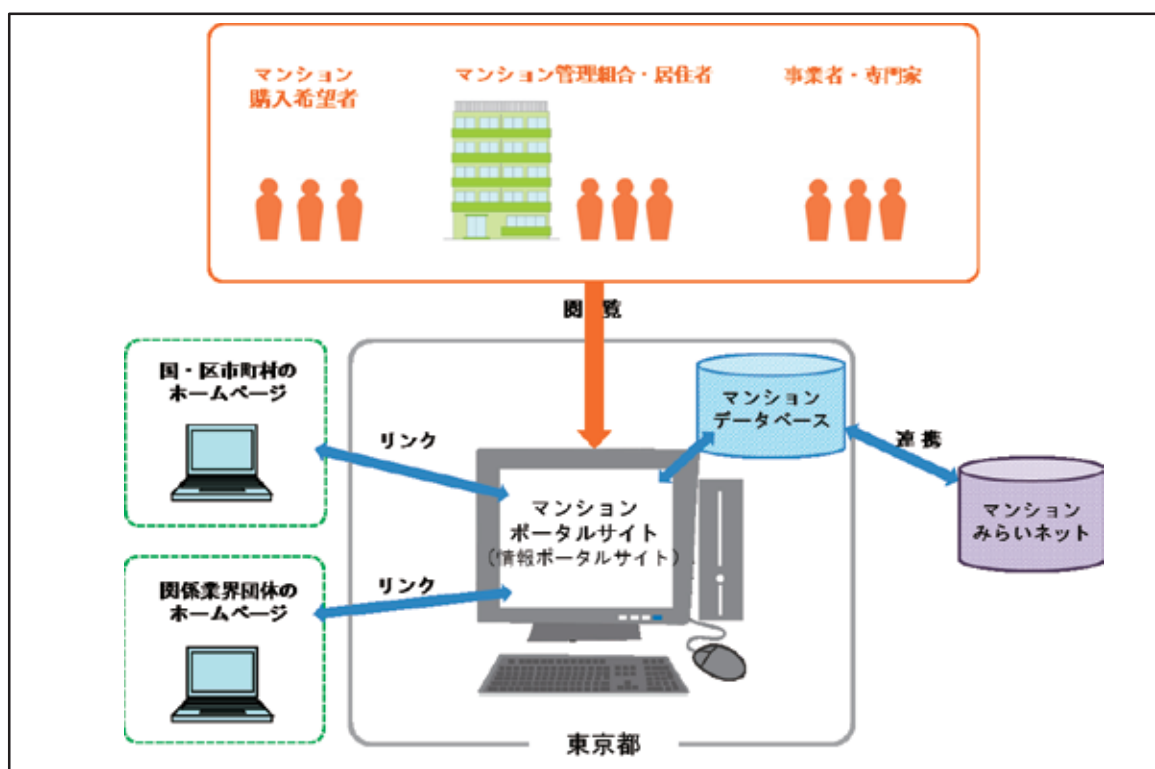
- マンション管理ガイドラインにおいて、設計図書や修繕履歴を適切に保管することの重要性を示すとともに、保管すべき図書等の種類や保管方法、管理者（理事長）や管理業者が変更となった場合の円滑な引継ぎ方法等について具体的に示し、管理組合や管理業者への普及啓発を図る。

- 設計図書や修繕履歴の保管に当たり、マンション管理センターが運営する「マンションみらいネット」<sup>1</sup>などの履歴情報登録サービスを活用することも有効であり、都のマンションデータベース<sup>2</sup>や東京都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。

### 《情報ポータルサイトの開設》

- インターネットを活用してマンションの管理等に役立つ情報を発信するため、「(仮称) 東京都マンションポータルサイト」を開設する。
- ポータルサイトには、マンション施策に関するインターネット上の様々な情報を集約して容易にアクセスできるよう、国、区市町村、関係機関、業界団体のホームページなどとのリンクを積極的に追加し、連携して幅広く普及啓発を行う。

### 【東京都マンションポータルサイトのイメージ】



<sup>1</sup> マンションみらいネット：マンション管理のレベルアップの支援、マンション購入希望者に対する管理情報の提供などを目的として、個々のマンション管理組合の運営状況等（建物の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）をマンション管理センターのデータベースに登録し、インターネットを通して登録情報の一部を閲覧できるようにするほか、管理規約や設計図書などの書類を電子化して保管することができるシステム

<sup>2</sup> マンションデータベース：平成 23(2011)年度に実施した都のマンション実態調査により得られた情報を都がデータベース化したもの。区市町村と連携して情報共有を行いながら効果的なマンション施策の検討や、きめ細やかな普及啓発等を進めるために活用している。

### 《管理組合による防災対策への取組の促進》

- マンションの防災力を高めるためには、管理組合が防災マニュアルの作成や防災組織の結成、物資の備蓄などの防災対策に主体的に取り組むことが重要であり、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、防災対策に関する内容の充実を図るとともに、管理業者等にも協力を求め、管理組合に取組を促していく。
- 区市が独自に行っている管理組合への支援等の取組に関する情報を収集し、他の自治体にも提供することなどにより、同様の取組を促していく。

### 《良好なコミュニティの形成》

- マンションにおけるコミュニティ形成は、円滑な管理組合運営を行っていくためにも、また、日常的なトラブル防止や防災、防犯などの観点からも重要であり、管理組合は居住者間の良好な関係づくりや地域コミュニティとの連携などに継続的に取り組むことが望ましい。このため、マンション管理ガイドラインの改定に当たり、コミュニティ形成に関する記載内容の充実を図る。
- 管理業者の団体では、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開設しており、こうした取組とも連携し、コミュニティ形成に積極的に取り組んでいる管理組合の情報を広く提供していく。

## 目標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。
- 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、コミュニティ形成など、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。

### これまでの取組状況

- 都は、平成 23(2011)年度に実施したマンション実態調査において、管理組合の活動状況や耐震化の状況などについて管理組合等へのアンケート調査を実施したが、回収率は約 17%にとどまった。
- マンション実態調査によって得られた情報はデータベース化し、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。しかし、アンケート回収率が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・量ともに不十分な状況にある。
- 都は、マンション実態調査で回答のなかったマンションの中から、管理組合活動が不活発なマンションを5件選定し、マンション管理士を派遣して組合活動の活性化に向けた取組を支援するモデル事業を平成 25(2013)年度に実施した。各マンションにおいて一定の成果を得ることができたが、一方で、5件を選定する過程では、支援を持ちかけても拒否されるケースも多かった。

- このように、アンケート等による任意の調査方法では、管理状況を十分把握することは難しく、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いため、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。
- こうした中、豊島区では、全国に先駆け、平成 24(2012)年に豊島区マンション管理推進条例を制定し、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。

## 今後の展開

### 《マンションの基本情報の把握》

- マンションの所在地や連絡先、建物・敷地の概要、管理者、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るため、管理組合等からの申請に基づき、基本情報をマンションデータベースに登録する「(仮称) マンション基本情報登録制度(以下「基本情報登録制度」という。)」を創設する。
- 登録の促進を図るため、制度試行(37 ページ)の結果等を踏まえ、誘導策や登録の義務化等について検討する。

### 《マンションの管理状況の把握》

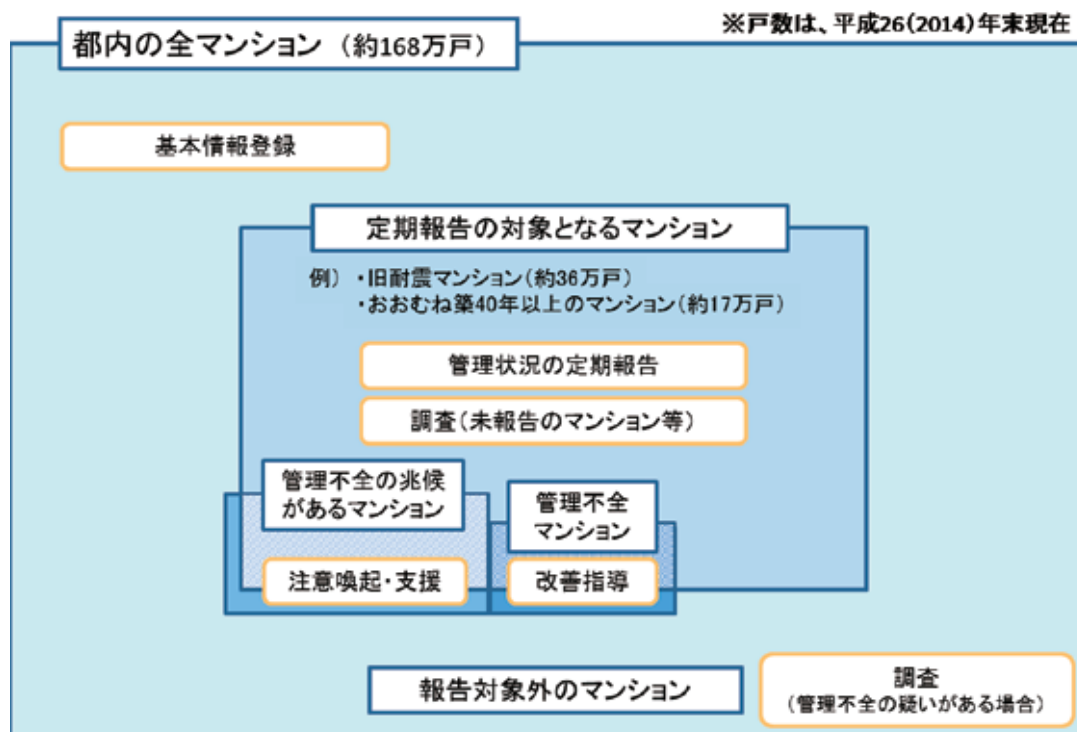
- 管理不全に陥っている又はその兆候のあるマンションを把握するため、管理組合が行政に対して、管理組合の運営状況等を定期的に報告する「(仮称) マンション管理状況報告制度(以下「管理状況報告制度」という。)」を創設する。
- 報告の対象とするマンションについては、一定の高経年マンション等に限定することとし、制度試行の結果等を踏まえて設定する。  
また、報告の義務化等についても検討する。
- 報告内容から管理不全が疑われるものについては、現地確認や管理組合へのヒアリング等が必要である。  
また、報告対象であるにもかかわらず報告が行われないケースや、報告対象ではないものの管理不全が疑われるケースなども想定される。このため、管理状況の確認が必要なマンションに対して、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、管理不全の兆候があるマンションや管理不全と認められるマンションを具体的に把握する。
- 評価・判定の基準については、マンション標準管理指針<sup>1</sup>等を参考に、試行の結果等も踏まえて策定する。

### 《管理不全の予防・改善のための支援・指導》

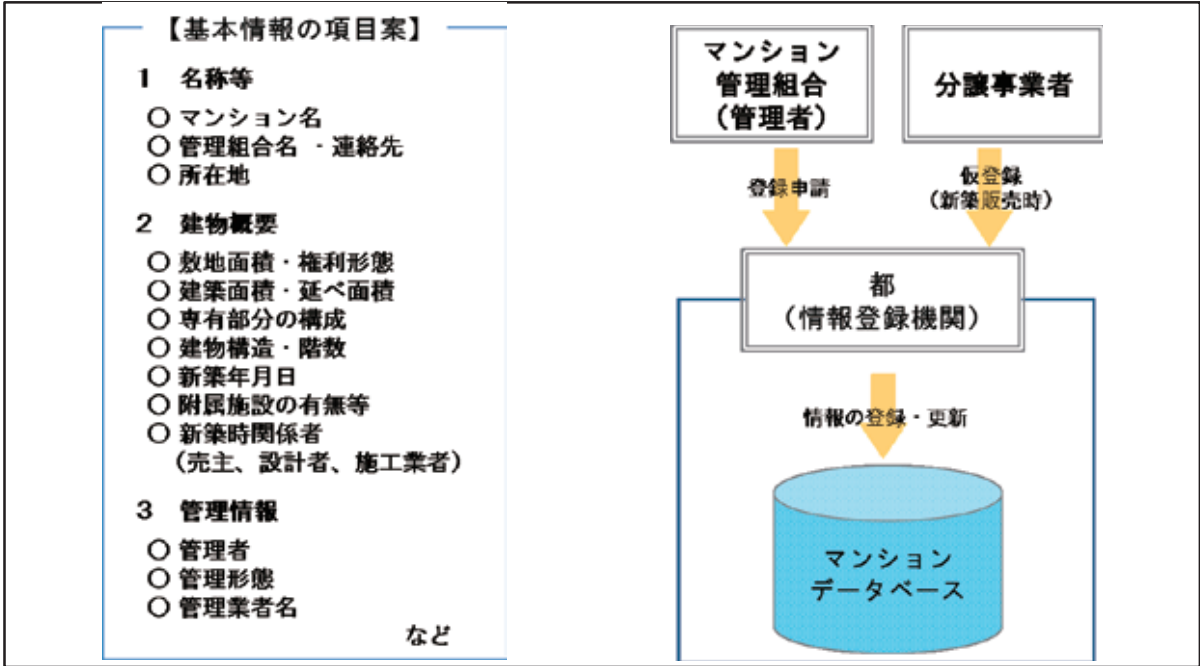
- 管理状況の評価・判定した結果、管理不全の兆候が認められるマンションに対しては、管理組合への注意喚起を行うとともに、管理組合からの申出に応じて、マンション管理アドバイザーを派遣するなど、管理不全に陥らないよう、重点的に支援を行う。
- 管理不全と認められるマンションに対しては、改善計画書の提出及びその履行状況の報告を求めるなど、マンション管理士等とも連携して、改善に向けた助言・指導等を行う。
- 管理不全の判定や改善指導等の実施に当たっては、第三者委員会を設置し、意見を聴くなど、公正性を確保するための方法を検討する。

### 【実態把握及び支援・指導等の対象のイメージ】

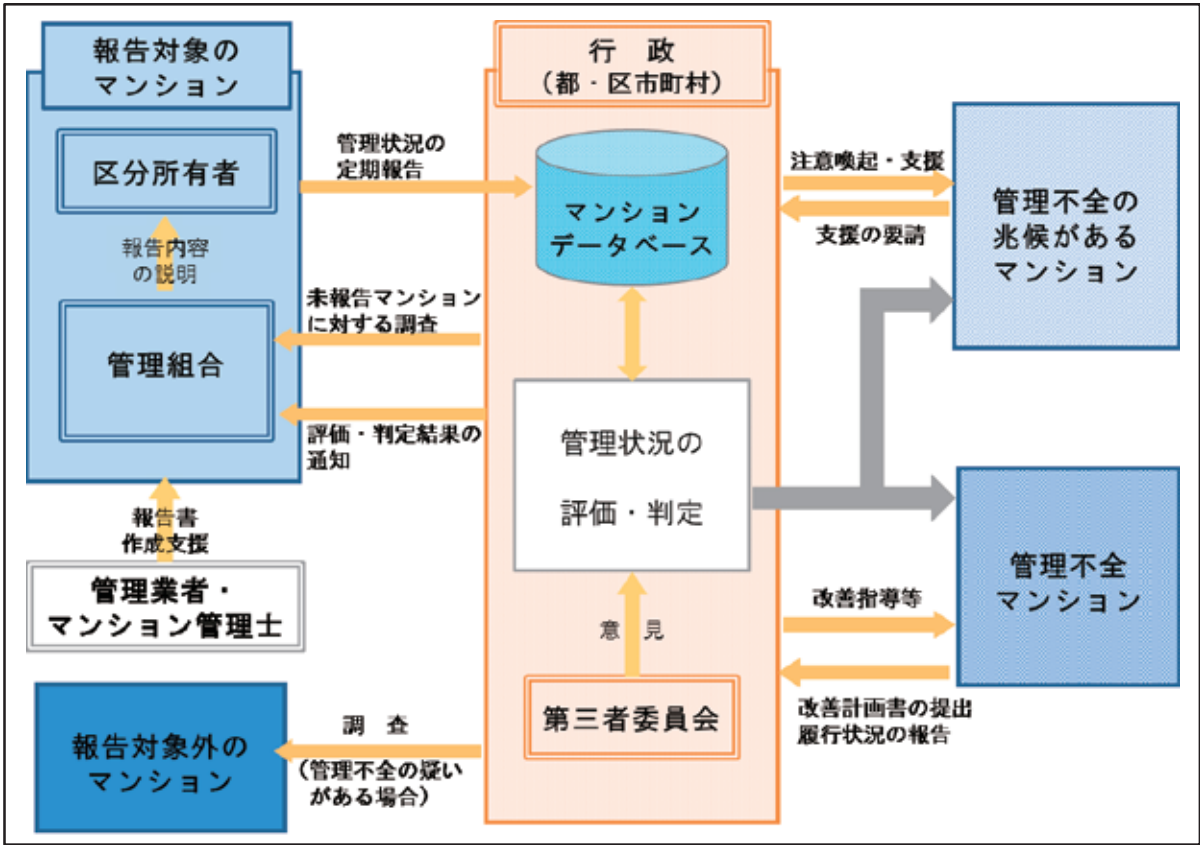


<sup>1</sup> マンション標準管理指針：マンションの維持管理のため、「何を」「どのような点」に留意すべきかの標準的な指針を示したもの。マンション管理に関する基本事項(66項目)について、管理組合が取り組むべき「標準的な対応」、「望ましい対応」を明示している。平成17(2005)年12月に国土交通省が策定

【基本情報登録制度のイメージ】



【管理状況の把握及び管理不全の予防・改善策のイメージ】



### 《基本情報登録制度及び管理状況報告制度の試行》

- 基本情報登録制度及び管理状況報告制度の構築並びに評価・判定基準の策定に当たっては、基礎的自治体である区市町村の意見を十分踏まえるとともに、課題の把握や有効性の検証等を行うため、区市町村、関係機関及び関係業界団体と連携して、制度の試行を行う。

### 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

- マンションの管理に関する情報が購入希望者に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と同時に、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。
- マンションの購入希望者や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にするとともに、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、市場の環境整備に取り組む。

#### これまでの取組状況

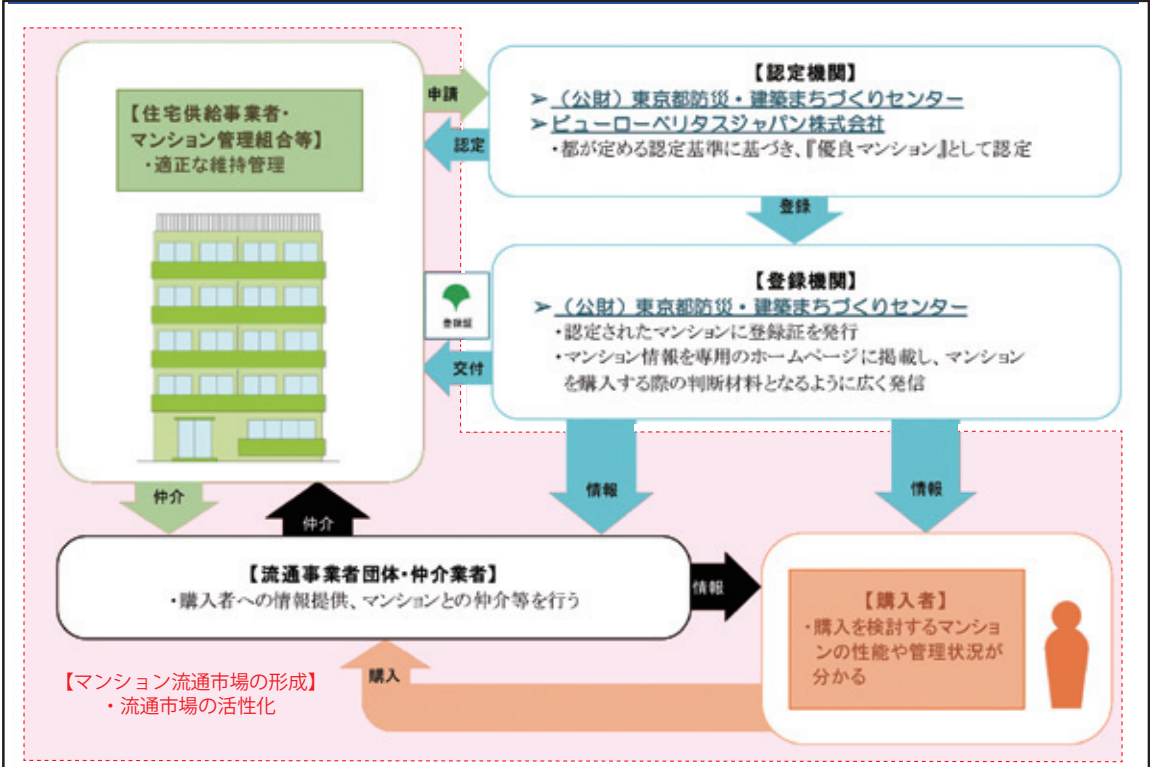
- マンションの取引に際しては、不動産広告表示や宅地建物取引業法に基づく重要事項説明<sup>1</sup>（以下「重要事項説明」という。）において、管理情報についても一定程度提供がなされている。
- 広告表示については、不動産業界の自主規制として、「不動産の表示に関する公正競争規約<sup>2</sup>」が定められているが、マンションの売買における、管理に関する表示事項は、「管理費及び修繕積立金」及び「管理方式」のみとなっている。
- 重要事項説明は、マンションの管理に関する詳細な情報を購入希望者に提供する重要な機会であり、業界団体では、共通フォーマットを作成し、適切な情報提供に努めているが、それが浸透しきれておらず、提供される情報にバラつきが見られるなど、購入希望者にとって必ずしも十分とは言えない場合もある。

<sup>1</sup> 宅地建物取引業法に基づく重要事項説明：宅地建物の取引に際して、宅地建物取引業者が取引の相手方に対し、契約に関する重要事項(注)について、書面を交付して説明すること。  
(注)取引物件に関する私法上又は公法上の権利関係、都市施設の整備状況、取引条件など最小限説明すべき事項が法律上規定されている。

<sup>2</sup> 不動産の表示に関する公正競争規約：不当景品類及び不当表示防止法第11条第1項の規定に基づき、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けて制定された不動産広告に関する不動産業界の自主規制ルール。不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、不当な顧客の誘因を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保することを目的としている。

- 既存マンションの価格査定は、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が、「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。
- マンションみらいネットは、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し、マンション購入希望者に対して管理情報を提供することで、市場における流通の促進等を図ることも重要な目的の一つとなっているが、現状では管理情報を公開することのメリットが少なく、普及が進んでいない。
- 都は、マンションの適正な維持管理の推進とともに、流通市場の活性化を目的として、東京都優良マンション登録表示制度を平成 15(2003)年度から実施しているが、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。

【東京都優良マンション登録表示制度の概要】



|    | 建物の性能（ハード面）                                                                                              | 維持管理の状況（ソフト面）                                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新築 | ①構造の安定<br>②火災時の安全性<br>③劣化の軽減<br>④維持管理への配慮<br>⑤高齢者への配慮<br>※「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            | ①管理組合<br>②管理規約<br>③長期修繕計画<br>④修繕積立金<br>※認定基準の内容は下記既存住宅の基準と同様                                                                                                                                                                         |
| 既存 | ①構造の安定<br>（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）<br>②建物の劣化等の状況<br>（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） | ①管理組合<br>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。<br>②管理規約<br>管理規約に一定の事項が定められている。<br>③長期修繕計画<br>長期修繕計画が一定の基準を満たしている。<br>④大規模修繕の実施<br>築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。<br>⑤修繕積立金<br>修繕積立金が一定の要件を満たしている。<br>⑥法定点検<br>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。 |

## 今後の展開

### 《マンションデータベース等を活用した情報公開》

- 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り、今後、基本情報登録制度及び管理状況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、個人情報の保護や権利・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について検討する。
- 公開する情報については、基本情報のほか、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」、「東京都優良マンションの認定・登録」、「東京都耐震マークの交付<sup>1</sup>」などの付加価値情報についても、データベースに登録し、公開することを検討する。
- マンション管理ガイドラインにおいて、マンションみらいネットの活用等による自主的な管理情報の開示を推奨するとともに、マンションデータベースとマンションみらいネットとの連携を図り、管理組合の同意を前提に、より詳細な管理情報の公開についても進めていく。

### 《東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進》

- 東京都優良マンション登録表示制度の利用促進に向け、現行制度の検証を行うとともに、管理組合や分譲事業者の意見等も踏まえ、制度の改善を図る。
- 認定を取得したマンションについては、不動産販売広告において消費者に分かりやすい形で表示を行うことを検討するなど、制度の認知度の向上を図る。
- 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検討する。

### 《既存マンションの取引時における管理情報の開示と価格査定への反映》

- 重要事項説明において、マンションの管理情報が購入希望者に対する確に提供されるようにするため、マンション管理ガイドラインにおいて、業界団体が作成している共通フォーマットを例示し、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。

<sup>1</sup> 東京都耐震マーク表示制度：耐震性を有する都内の建築物を対象とし、都が耐震マークを交付する制度。耐震マークを建築物の入り口等に掲出することにより、建築物利用者等に耐震性に関する情報を提供し、建物の耐震性に関する安全意識の向上を図るとともに、建築物の耐震化を促進することを目的としている。

- マンションの販売広告における管理情報の表示内容の充実に向け、業界団体への働きかけを行う。
- 公益財団法人不動産流通推進センターが作成している「価格査定マニュアル<sup>1</sup>」について、維持管理に関する査定条件の充実等を図るよう、同センターや国に要請する。
- 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。

### 《分譲事業者への要請》

- 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おり、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る。
- 長期優良住宅認定制度や東京都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。

### 《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。
- 都が平成 20(2008)年度に作成した「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）<sup>2</sup>」等を活用し、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東京都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。

<sup>1</sup> 価格査定マニュアル：宅地建物取引業法により、宅地建物取引業者が媒介価額について意見を述べる際に、その根拠を示さなければならない旨義務付けられているため、根拠を明示する合理的手法として活用できるよう、公益財団法人不動産流通推進センター（旧 不動産流通近代化センター）が策定したもの

<sup>2</sup> 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）：既存マンションを安心して売買できる環境を整えることにより、その流通を促進することを目指し、都が作成したもの。マンションの品質や性能、管理の状況等を理解するための「大切な視点」、既存マンションを安心して取引するために確認すべき「チェックリスト」、「不動産取引と契約に際しての留意事項」について示している。

## 【目標1～3 主要施策の3か年の年次計画】

| 取組内容                            | H27まで<br>(2015)                                                          | 年次計画              |                    |               |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
|                                 |                                                                          | H28<br>(2016)     | H29<br>(2017)      | H30<br>(2018) |
| 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      |                                                                          |                   |                    |               |
| マンション管理ガイドラインの内容充実と普及啓発         | 冊子の有償頒布及び局ホームページへの掲載により周知                                                | 検討 → 改定           | 周知<br>必要に応じて内容を見直し | →             |
| マンション管理アドバイザー制度の見直し             | 派遣件数の累計<br>約 250 件                                                       | 実施機関調整<br>→ 制度改正  | 周知・活用促進            | →             |
| 情報ポータルサイトの開設                    |                                                                          | 開設                | 普及啓発・情報提供          | →             |
| 目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善        |                                                                          |                   |                    |               |
| 基本情報登録制度の構築                     | 試行準備                                                                     | 試行・検証<br>制度検討     |                    | 制度構築          |
| 管理状況報告制度の構築、評価・判定基準の策定          | 試行準備                                                                     | 試行・検証、<br>制度・基準検討 |                    | 制度構築<br>基準策定  |
| 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環境の整備 |                                                                          |                   |                    |               |
| 東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進        | 登録件数の累計<br>211 件<br>〔新築 197 件<br>既存 14 件〕<br>平成 27 年 12 月現在の登録件数<br>88 件 | 検証・制度検討 →         | 制度改正               | 周知・普及促進 →     |

【目標 1 ～ 3 に関連する政策指標】

| 政策指標                                     | 現況                                   | 目標                                      |
|------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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               |                                      |                                         |
| ① 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マンションの割合 | 32% <sup>※1</sup><br>平成 23(2011)年度末  | 70% <sup>※2</sup><br>平成 37(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                 |                                      |                                         |
| ② 基本情報登録を行っているマンションの割合                   | —                                    | 80%<br>平成 37(2025)年度末                   |
| ③ 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<br>80%<br>平成 37(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            |                                      |                                         |
| ④ 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<br>平成 26(2014)年度末               | 2,500 件<br>平成 37(2025)年度末               |
| ⑤ 管理情報を自主的に公開しているマンションの数                 | 82 件 <sup>※3</sup><br>平成 26(2014)年度末 | 1,000 件 <sup>※3</sup><br>平成 37(2025)年度末 |

※1 マンション実態調査による数値  
 ※2 管理状況の定期報告等により測定  
 ※3 マンションみらいネットの登録件数による

## 2 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

- 管理組合等が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。
- こうした様々な阻害要因に対応し、管理組合等が、改修、建替え、建物敷地の一括売却など、様々な再生手法の中から、マンションの状況に応じた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く。

### これまでの取組状況

- マンションの建替えや改修等について、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。
- 都は、毎年、マンション再生セミナーを開催し、専門家による講演や無料相談を実施するとともに、「東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度<sup>1</sup>」を設け、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している。

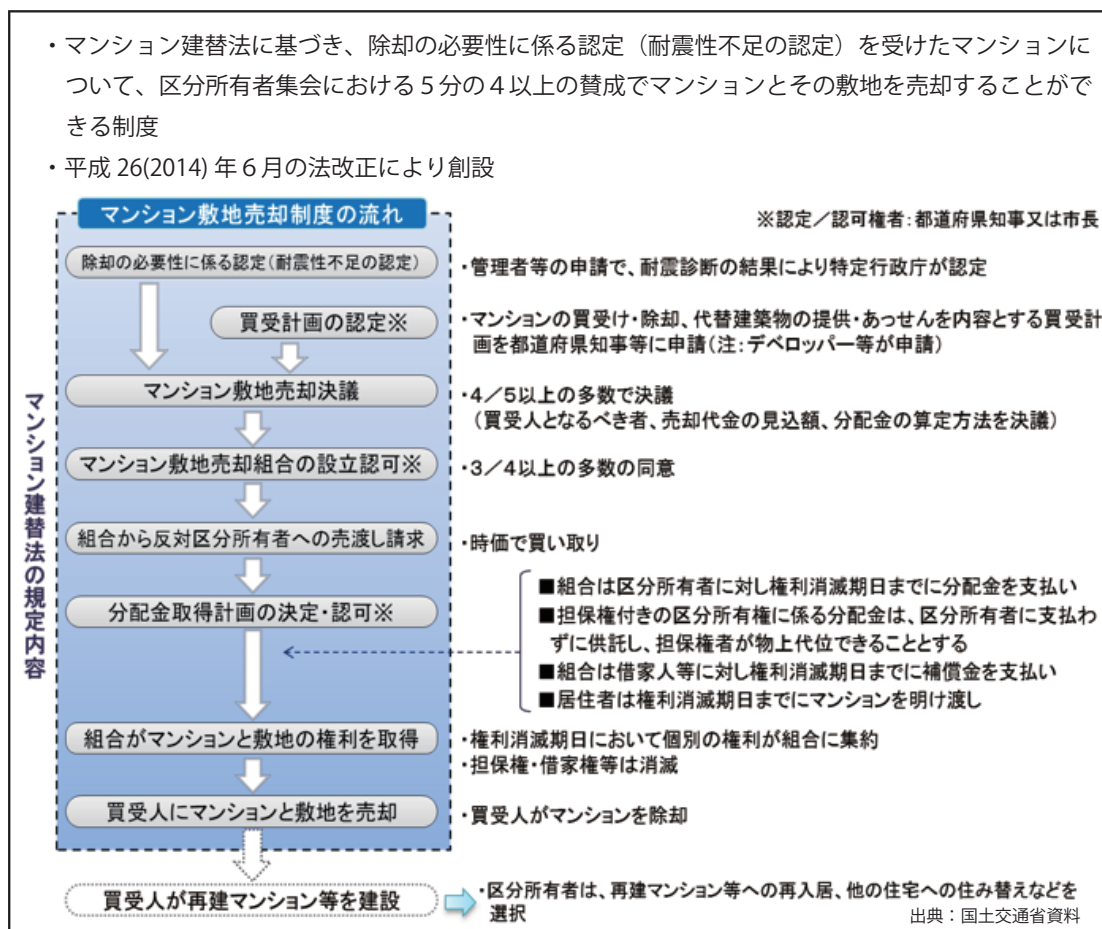


再生セミナーの様子

<sup>1</sup> 東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度：マンションの管理組合等からの申込みに基づき、知識と経験のある専門家を派遣して、マンションの建替えや改修に関する情報提供やアドバイスをを行うことにより、マンション管理組合等による建替えや改修の自主的な取組の支援を行うことを目的とした制度。都が定める基本方針を受け、実施機関としてまちづくりセンターが制度を運用している。

- また、防災性の向上や良質な住宅ストックの形成を促進するため、東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域内を対象に、区市と連携し、建替えに係る調査設計計画費や共同施設整備費の一部を補助する「都市居住再生促進事業<sup>1</sup>（マンション建替えタイプ）」を実施している。
- さらに、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。）に基づく建替事業を対象に、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、公社や都市再生機構と連携し、区分所有者等のニーズに応じた公社住宅・UR賃貸住宅の空室情報を取りまとめ、管理組合への情報提供を行っている。
- 平成 26(2014)年のマンション建替法の改正により「マンション敷地売却制度」が創設され、建替えが困難なマンションの再生を促進する有効な手段の一つとして期待されているところである。

### 【マンション敷地売却制度の概要】



<sup>1</sup> 都市居住再生促進事業：東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域において、一定の要件を満たす住宅を供給するマンションの建替えや共同化事業等を行う区市町及び公社に対し、事業に要する経費の一部について都が補助金を交付する事業

## 今後の展開

### 《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》

- 築年数が一定以上経過したマンションについて、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。
- マンション再生の進め方やノウハウ、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、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<sup>1</sup>」の改定等を行う。
- マンション管理ガイドラインに「マンション再生」の項目を追加し、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していく。
- 毎年10月の住生活月間に合わせて、マンションの再生に向けた機運の醸成を図るためのキャンペーンを実施し、集中的に広報を展開したり、マンション再生セミナーをはじめ、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る。

### 《専門家・関係団体等と連携した相談支援体制の強化》

- 行政と専門家・関係団体等が連携して、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。
- 東京都マンション建替え・改修アドバイザー制度について、登録アドバイザーの育成・充実、支援メニューの見直し、マンション建替法改正により新たに創設されたマンション敷地売却制度等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。

### 《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、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の充実を図る。

<sup>1</sup> マンション建替えガイドブック：マンションの建替えを検討・計画し、実施する場合に、管理組合や区分所有者としてあらかじめ知っておくべき事項や留意すべき事項等について、マンション建替えの実施例などを参考に都が取りまとめたもの

- 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る。
- 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に取り組む。

#### 《改修によるマンション再生に対する支援》

- 都市居住再生促進事業について、住宅ストックの質の向上を図る観点から、建物の長寿命化や共用部分のバリアフリー化、断熱性能の向上等を図る一定の改修工事にも活用できるよう、国や区市町村と連携した支援の在り方等について検討する。
- マンション改良工事助成制度については、利用実態やニーズを踏まえ、助成期間の拡大等、より活用されやすい制度への改善に向けた検討を行う。
- 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ため、一定の改修工事についても、都営住宅を活用した仮住居の提供等の支援の対象とすることを検討する。

#### 《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、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、アドバイザーの派遣や建物除却費用の負担軽減措置、売却後の仮住居や住み替えに対する支援など、効果的な支援制度について検討を行う。

## 【外断熱改修によるマンション再生の事例】

多摩ニュータウンのエステート鶴牧 4・5 住宅は、全 29 棟のうち 22 棟が旧耐震基準であるが、耐震診断で問題がないことが分かった。しかし、壁式構造で断熱性能が悪いため、外断熱改修を検討した。積立金不足で 1 度は断念したが、国土交通省の提案型補助事業に申請し、採択されたことで、4 分の 3 の改修決議が成立し、改修工事を実施することができた。これにより躯体寿命も 45 年から 90 年に延ばすことができた。

## 【工事期間】

平成 25 年 2 月～

平成 26 年 3 月

## 【工事費用】

約 11 億 4,000 万円



壁の外断熱工事



既存サッシの内側に樹脂サッシを新設

## (エステート鶴牧 4・5 住宅の概要)

所在地：東京都多摩市鶴牧、総戸数：356 戸（全 29 棟）、構造・規模：RC 造 2～5 階建、  
建築年月：昭和 57 年 3 月

## 目標5：旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- マンションは、戸建て住宅に比べ規模が大きく、地震により倒壊等の被害が生じた場合、道路閉塞を引き起こすなど、周辺地域にも大きな影響が及ぶ上、合意形成の難しさから、その再建には一般の建物以上に困難を伴うことが多く、震災後の復興や新たなまちづくりの障害となる可能性もある。このため、耐震性が不足するマンションについては、耐震改修や建替え等により耐震化を図ることが急務である。
- マンションの耐震化の一層の促進を図るため、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く。

### これまでの取組状況

- 都は、「東京都耐震改修促進計画」において、マンションを「重点的に耐震化を図るべき建築物」に位置付け、施策に取り組んできた。
- マンションの耐震化の状況を把握するため、平成 23(2011)年度のマンション実態調査において、旧耐震基準の全てのマンションを対象にアンケートを実施したが、回収率が低く、十分な状況把握はできていない。
- 「マンション啓発隊<sup>1</sup>」の派遣や「マンション耐震セミナー」の開催、「東京都耐震マーク表示制度」の推進等により、普及啓発にも取り組んでいる。中でも、マンション啓発隊は、個別訪問により耐震化に向けた助言等を行うもので、管理組合の役員等から直接話を聴くことができるなど、有意義な取組であるが、1回の訪問だけでは必ずしも十分な成果に結び付いていないのが実情である。



マンション啓発隊による訪問の様子

<sup>1</sup> マンション啓発隊：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マンションを対象に、平成 24(2012)年から都職員、地元自治体職員、専門家(建築士又はマンション管理士)の3人一組で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している。

- 耐震化に要する区分所有者の費用負担の軽減を図るため、「東京都マンション耐震化促進事業<sup>1</sup>」を設け、区市と連携し、耐震診断助成、耐震改修助成、耐震アドバイザー派遣助成を実施している。マンションが多く立地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、木造戸建住宅が中心の市部については一部の市にとどまるなど、地域によってマンション施策の実施状況に違いがある。
- 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く、また、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大きな要因ともなっている。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物<sup>2</sup>については、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による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きた。その結果、沿道のマンション約 1,200 棟のうち、既に 96%が耐震診断を実施しており、今後は、耐震性が不足していたマンションの耐震化を推進していく必要がある。
- 平成 25(2013)年の建築物の耐震改修の促進に関する法律の改正により、自治体が指定する緊急輸送道路等の避難路沿道建築物について耐震診断の義務付け等が可能となるなど、規制措置の強化が図られるとともに、耐震改修の必要性の認定を受けたマンションについては、大規模な耐震改修を行う場合の決議要件が緩和されるなどの措置も設けられた。

## 今後の展開

### 《旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握》

- 基本情報登録制度及び管理状況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。

<sup>1</sup> 東京都マンション耐震化促進事業：旧耐震基準で建築されたマンションの耐震化を促進し、震災に強い都市づくりを進めるため、マンションの耐震診断及び耐震改修等に関する助成事業を行う都内の区市町村に対し、都が補助を実施する事業

<sup>2</sup> 特定緊急輸送道路沿道建築物：震災時に避難や救急・消火活動、緊急物資輸送の大動脈となる幹線道路（緊急輸送道路）のうち、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、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に基づき指定された道路の沿道建築物

### 《耐震化促進に向けた普及啓発》

- 耐震化に向けた継続的な普及啓発を図るため、地元区市町村や管理業者、マンション管理士・建築士等とも連携し、マンション啓発隊活動のフォローアップを行う。実施に当たっては、啓発隊活動を通じて得られた知見や情報を最大限活用し、個々のマンションの状況に応じたきめ細かな助言を行うなど、効果的・効率的に取り組む。
- マンション耐震セミナーについては、区市町村との連携・協力の下、専門家等による講演会と耐震改修工事の現地見学会を併せて行うなど、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、毎年2回の耐震キャンペーンに合わせて継続実施する。
- 東京都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る。

また、耐震マークを交付したマンションについては、マンションデータベースに情報を登録するとともに、マンションポータルサイトや、不動産売買に係る民間の情報サイト等を通じて広く情報提供を行うことを検討する。

### 【耐震マークの交付を受けたマンション】



アウトフレーム工法による耐震補強



エントランスに貼付された耐震マーク



### 《耐震化に対する支援》

- 助成制度の創設を各市に強く働きかけるとともに、設計図書の復元についても支援の対象とするなど、東京都マンション耐震化促進事業の充実を図る。
- 地震による倒壊の危険性が高いとされる  $I_s$  値<sup>1</sup>0.3 未満のマンションなどでは、 $I_s$  値を地震による倒壊の危険性が低いとされる 0.6 以上に一気に引き上げる耐震改修工事を行うことが費用面などから困難な場合もあることから、段階的な耐震改修に対して、計画の履行を担保する仕組みを整備した上で、各段階において工事費への助成を行う制度について検討する。検討に当たっては、既に実施している自治体の状況や課題等も踏まえ、実効性のある制度の構築を目指す。

### 【ピロティ部分の耐震補強の事例】



柱の補強（鋼管巻き補強）  
（昭和 45(1970)年築）



開口部の補強（鉄骨ブレース設置）  
（昭和 47(1972)年築）

出典：マンションの耐震化のすすめ/東京都都市整備局

<sup>1</sup>  $I_s$  値（構造耐震指標）：建築物の耐震性を評価した指標であり、建築物の保有水平耐力及び<sup>じん</sup>靱性を勘案して算出される。多くのマンションで採用されている構造である「鉄骨造」「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨鉄筋コンクリート造」の  $I_s$  値の算出方法については、国土交通省告示第 184 号において「建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項」により定められている。

- 金融機関と連携し、一般のマンションについても、緊急輸送道路沿道建築物を対象とした「耐震改修等支援融資制度<sup>1</sup>」と同様の融資制度を設けるなど、金融面からの支援の充実について検討する。
- 住宅の耐震改修に対して国が実施している税制優遇措置（所得税の特別控除、固定資産税の軽減措置）の継続・拡充を求めていく。  
 なお、都が独自に実施している耐震化促進税制<sup>2</sup>については、平成 30 年 3 月 31 日まで継続する。

### 《重点的・集中的な耐震化の促進》

- 特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、「東京都耐震改修促進計画」に基づき、引き続き最優先で耐震化の促進を図っていく。特に、倒壊危険性が高いとされる Is 値 0.3 未満のマンションについては、最重点で耐震化を図る。
- 一般緊急輸送道路の沿道のマンションについても、特定緊急輸送道路沿道に準じて、優先的、重点的に耐震化の促進を図っていく。
- 次のマンションについて、区市町村と連携して耐震化を促進するための方策を検討する。
  - 防災都市づくり推進計画に定める整備地域内の防災生活道路の沿道のマンション
  - 避難道路又は避難場所と緊急輸送道路を結ぶ道路等の沿道のマンション
  - 延焼遮断帯となる道路の沿道に位置し、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
  - 区市町村の防災対策に協力し、震災時の在宅避難の準備や避難者・帰宅困難者の一時受入れ等に取り組もうとするマンション

<sup>1</sup> 耐震改修等支援融資制度：緊急輸送道路沿道建築物の所有者の耐震改修等費用の負担軽減を図ることにより、沿道の建物の耐震化を促進することを目的とするもので、都が公募により選定した金融機関（以下「実施金融機関」という。）に対し、貸付原資の一部として無利子で預託金を預託することにより、建物所有者は、耐震改修等に要する費用について、実施金融機関が定める通常利率より低い利率の融資を受けることができる。

<sup>2</sup> 耐震化促進税制：住宅の耐震化促進のため、区部で行われた建替えや耐震改修を対象に、固定資産税・都市計画税を一定期間全額減免する特例措置

## 目標6：まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- 都内には、老朽化が進み、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制により、建替えが困難なマンションが相当数存在している。
- こうした状況に鑑み、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、まちづくりと連携して、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。
- また、駅周辺でのマンションを含む再開発、緊急輸送道路沿道のマンション建替え、木造住宅密集地域内の老朽マンションと周辺の木造住宅との共同化、大規模な住宅団地の再生など、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く。

### これまでの取組状況

- 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<sup>1</sup>の一つである総合設計制度に「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。
- 平成 26(2014)年のマンション建替法改正により創設された「容積率の緩和特例制度<sup>2</sup>」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、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。

<sup>1</sup> **都市開発諸制度**：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、総合設計の4制度がある。

<sup>2</sup> **容積率の緩和特例制度**：除却の必要性に係る認定（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が緩和される制度

- 近年、区市において絶対高さを定める高度地区<sup>1</sup>等の導入が進んでいるが、既存建築物の建替えに当たっての制約となることも考えられることから、一定の条件の下に緩和措置が設けられている。
- 隣接地等との共同建替えや大規模な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の建替えに比べ、合意形成により多くの時間と労力を要するため、都は、合意形成に向けた管理組合の取組や初期検討を支援するためのモデル事業<sup>2</sup>を実施した。
- 国は、平成 26(2014)年度に「住宅団地の再生のあり方に関する検討会<sup>3</sup>」を設置し、老朽化した住宅団地の建替え、改修を含めた再生を進めるための施策の在り方について、まちづくりの観点も含め、幅広く検討を進めている。
- 都は、まちづくりと連携してマンションの再生を推進する新たな制度の構築に向け、平成 27(2015)年度から 3 地区で、区市と連携して先行モデル事業（次ページ）に取り組んでいる。

<sup>1</sup> **高度地区**：都市計画法に基づく地域地区の一つ。用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

<sup>2</sup> **東京都マンション共同化建替えモデル事業**：容積率制限等により単独敷地での建替えが困難な分譲マンションにおいて、隣接地等との共同化建替えを行おうとする管理組合に対し、初期段階での検討費用を都が補助するモデル事業。マンションの共同化建替えに係る課題の整理や解決策の検討等を行うことを目的としている。事業実施期間は、平成 26(2014)年度及び平成 27(2015)年度

**東京都マンション建替え円滑化モデル事業**：区分所有者が多く、建替えに向けた合意形成が難しい大規模団地を対象に、合意形成に向けた管理組合の取組に対し都がモデル的に支援する事業。大規模団地の建替えにおける課題の把握と解決策の検討を行うことを目的としている。事業実施期間は、平成 23(2011)年度から平成 25(2013)年度まで

<sup>3</sup> **住宅団地の再生のあり方に関する検討会**：老朽化した住宅団地の建替え、改修を含めた再生を進めるための施策の在り方について、まちづくりの観点も含め、幅広く検討を行うことを目的に、国土交通省が設置した検討会

## 【先行モデル事業の概要】

## 1 事業の概要

- 区市を対象に、マンションの再生を含むまちづくりに関する提案を募集し、3地区を選定

## (対象地区の要件)

- ・ 市街地の更新を促進すべき地域等に位置付けられていること。
  - ・ 地区面積が1ha以上であること。
  - ・ 地区内に旧耐震基準マンションが一定以上集積していること。
  - ・ 法規制等により現状では建替えが困難なマンションが存すること。
  - ・ マンションの建替え等が市街地環境の改善に寄与すること。
- 区市による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

## 2 事業年度 平成27～28年度（2か年）

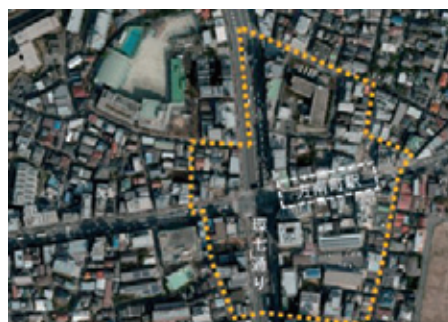
## 3 選定地区の概要（区市からの提案概要）

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ふさわ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



## 今後の展開

### 《建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和》

- 都市開発諸制度の活用方針に「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る。
- マンション建替法に基づく容積率の緩和特例制度について、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っていく。
- 老朽マンションの建替えの円滑化に資する高さの制限の運用などについて、必要に応じて技術的な側面から区市の主体的な取組を支援していく。

### 《共同建替えや団地再生に対する支援》

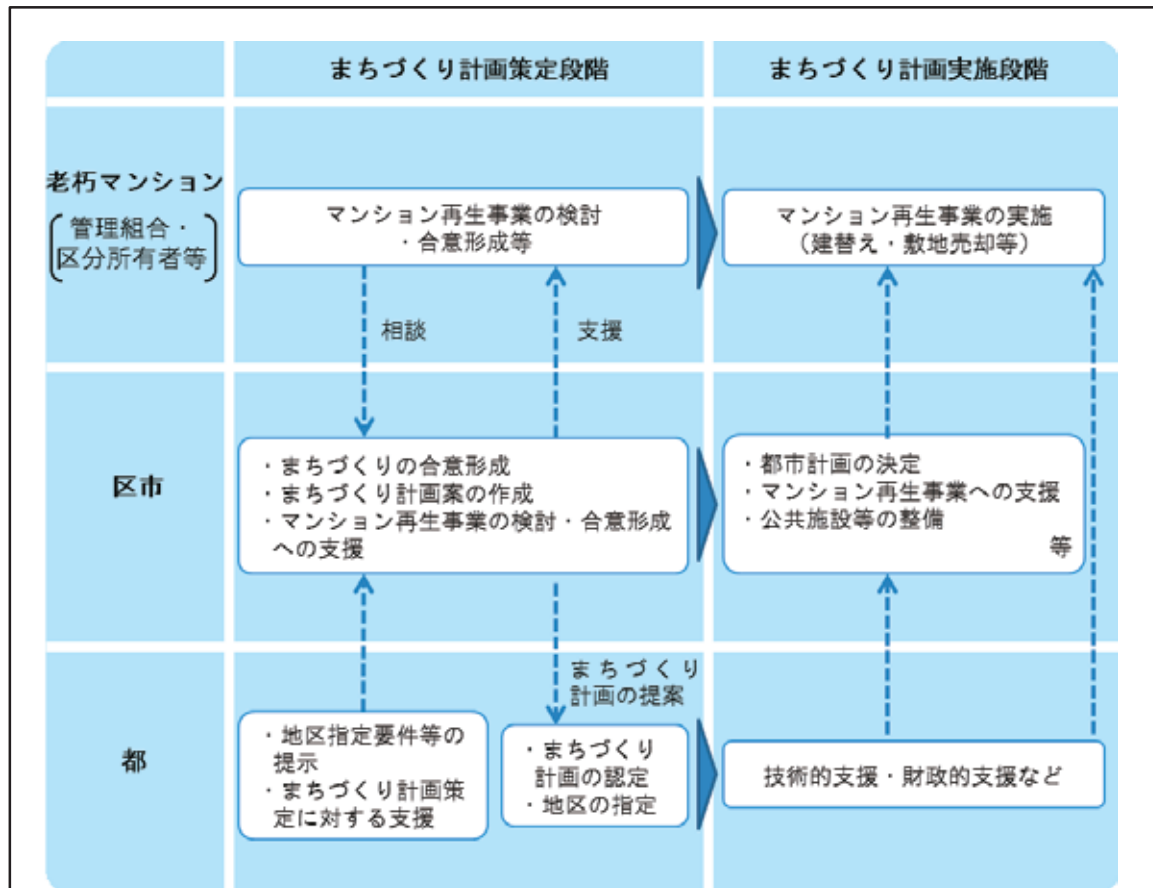
- モデル事業の成果や国の検討状況等も踏まえ、地域の市街地環境の改善に寄与するなど、一定の条件を満たす共同建替えや団地再生の計画に対して、初期段階の検討費用に対する支援や、管理組合による合意形成のための活動に対する支援を行うことを検討する。
- 地域の核となる大規模な団地型マンションの再生に当たっては、地域のまちづくりの方針等に即して、にぎわい施設や高齢者福祉施設・子育て支援施設等との複合用途化を図るなど、都市計画や福祉施策等とも連携し、地域の活性化や福祉の向上にも寄与するような取組を誘導・支援する。
- 公的住宅と一体的に開発された団地型マンションにおいては、再生に当たっても、それぞれがバラバラに取り組むのではなく、一体的な方針や計画の下で取り組むよう誘導したり、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も検討する。

### 《(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ている地域を対象に、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進し、地域の課題解決を図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地区について、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、区市町村と連携して、取組を積極的に進めようとするマンション管理組合や地元地権者等に対して、重点的な支援を行うものである。
- より有効に機能する制度の構築に向け、先行モデル事業を通じて得られた成果や区市からの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。

## 【(仮称) マンション再生まちづくり制度のイメージ】



### 【制度を活用したまちづくりの例】

- 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、駅の改良や基盤整備等と併せて地域の生活や交流の拠点を形成
- 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、都市の防災性を向上
- 木造住宅密集地域内において、老朽マンションと周辺の木造住宅等を一体的に再開発することにより、市街地の不燃化を促進
- 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により、地域の活力や福祉を向上
- 老朽マンションの建替えや敷地売却に併せて緑地空間を整備することにより、市街地の緑化を推進

## 【老朽マンションの再生を含むまちづくりの事例】

## ① 目黒駅前地区第一種市街地再開発事業

本地区は、目黒駅前という交通利便性の高い立地でありながら、遊休化した都有地（都営バス営業所跡地）が地区の大半を占めていた。都は、平成15年10月、本地区を「先行まちづくりプロジェクト実施地区」に指定し、都有地を活用した民間プロジェクトの推進により、土地の高度利用を図りながら、駅周辺の基盤整備や生活拠点の形成など、地域の課題解決を図ることとした。

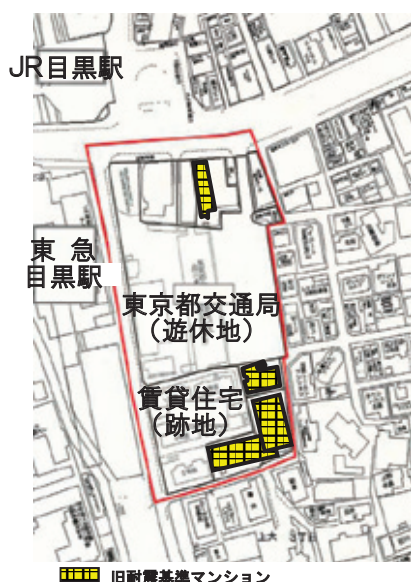
本地区では、都有地と周辺市街地との一体的な市街地再開発事業により、旧耐震基準のマンションを含む老朽建築物の更新、都市計画道路の拡幅整備、駅周辺に不足する広場空間整備などが進められている。

（平成29年度しゅん工予定）



（出典：都市整備局HP）

- 区域面積 約2.3ha
- 延べ面積 約176,000㎡  
（街区合計）
- 主要用途 住宅、事務所、店舗



従前

（都市整備局作成資料）



従後

（出典：都市整備局HP）

## ② 西新宿五丁目北地区防災街区整備事業

本地区は、幹線道路沿道に旧耐震基準マンション等の老朽化した中高層建築物が建ち並び、地区内部には狭い道路や老朽化した木造建物が多いなど、住環境や防災等に課題があった。都は、平成 25 年 10 月、新宿区からの申請に基づき、本地区を含む一帯を「不燃化特区」に指定し、区と連携して、防災性に優れた良好な市街地の形成を図ることとした。

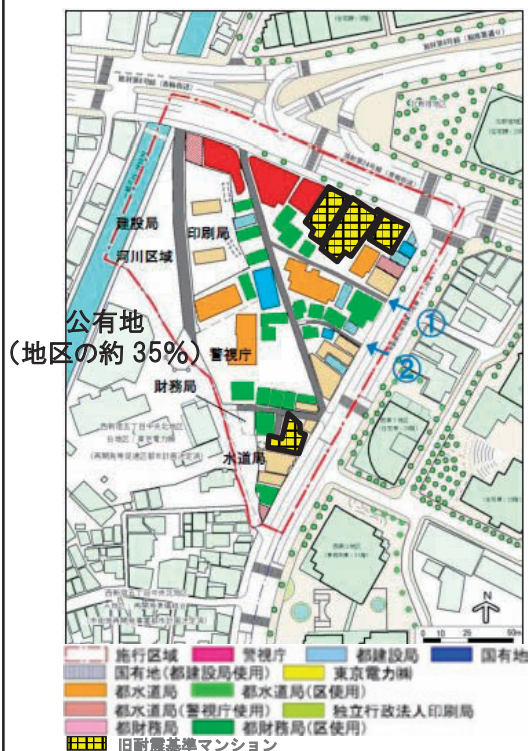
本地区では、地区内の約 35%を占める公有地と一体となった防災街区整備事業により、マンションを含む老朽建築物の更新、道路及び歩道状空地の整備、防災拠点となる公園の整備などが進められている。

(平成 31 年度しゅん工予定)



(出典：新宿区HP)

- 区域面積 約 2.5ha
- 延べ面積 約 140,000 m<sup>2</sup>  
(A 地区・B 地区合計)
- 主要用途 住宅、事務所、店舗等



従前  
(出典：新宿区HP)



従後  
(出典：新宿区HP)

## 【目標4～6 主要施策の3か年の年次計画】

| 取組内容                               | H27まで<br>(2015)                                                 | 年次計画                                                                  |               |               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                    |                                                                 | H28<br>(2016)                                                         | H29<br>(2017) | H30<br>(2018) |
| 目標4 マンションの状況に応じた最適な再生手法を選択できる環境の整備 |                                                                 |                                                                       |               |               |
| マンション建替え・改修アドバイザー制度の見直し            | 派遣件数の累計<br>約220件                                                | 実施機関調整<br>→<br>制度改正                                                   | 制度運用          | →             |
| マンション改良工事助成制度の改善                   | 助成件数の累計<br>約1,250件<br>(約71,000戸)                                | 制度改正検討                                                                | → 制度改正        | →             |
| 都市居住再生促進事業の充実                      | 地区数の累計<br>(マンション建替えタイプ)<br>7地区                                  | 制度改正                                                                  | 制度運用          | →             |
| 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進             |                                                                 |                                                                       |               |               |
| マンション啓発隊活動のフォローアップの実施              | 【啓発隊訪問実績】<br>11,800棟<br>(H24～H27)                               | 啓発隊の再訪問・進捗状況確認<br>(1,890棟)                                            | (未定)          | (未定)          |
| 東京都マンション耐震化促進事業の拡充                 | 耐震アドバイザー派遣<br>(20区6市)<br>耐震診断助成<br>(23区7市)<br>耐震改修助成<br>(23区4市) | 未実施の市への働きかけ                                                           |               |               |
|                                    |                                                                 | 制度の拡充(設計図書復元費用の補助の追加等)                                                |               |               |
|                                    |                                                                 |                                                                       |               |               |
| 重点的・集中的な耐震化の促進                     | 東京都耐震改修促進計画の改定<br>(平成27年度末)                                     | (特定緊急輸送道路沿道)<br>建物所有者への働きかけ、支援、指導、指示等<br>新たな規制誘導策、広域的な緊急輸送道路ネットワークの構築 |               |               |
|                                    |                                                                 | (一般緊急輸送道路沿道)<br>建物所有者への働きかけ、支援、指導、指示等                                 |               |               |
|                                    |                                                                 | (その他)<br>区市との協議                                                       |               |               |
|                                    |                                                                 | 区市の耐震改修促進計画への反映                                                       | →             | →             |
|                                    |                                                                 |                                                                       | 区市への支援        | →             |
| 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生          |                                                                 |                                                                       |               |               |
| (仮称)マンション再生まちづくり制度の創設              | 先行モデル<br>事業実施 (3地区)                                             | → 制度構築                                                                | 制度本格実施        | →             |

## 【目標4～6に関連する政策指標】

| 指 標                                | 現 況                                  | 目 標                                       |
|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| 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 |                                      |                                           |
| ⑥ マンションの建替え等の件数(累計)                | 約 120 件<br>平成 26(2014)年度末            | 約 240 件<br>平成 37(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             |                                      |                                           |
| ⑦ 旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率             | 17% <sup>※1</sup><br>平成 23(2011)年度末  | おおむね 100% <sup>※2</sup><br>平成 37(2025)年度末 |
| ⑧ 耐震性を有しないマンションストックの比率             | 12% <sup>※3</sup><br>平成 26(2014)年度末  | おおむね解消 <sup>※2</sup><br>平成 37(2025)年度末    |
| ⑨ 耐震マークの交付を受けているマンションの割合           | 約 2% <sup>※4</sup><br>平成 27(2015)年度末 | 50%<br>平成 37(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          |                                      |                                           |
| ⑩ (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 <sup>※5</sup><br>平成 28(2016)年度末 | 30 地区<br>平成 37(2025)年度末                   |

※1 マンション実態調査による数値

※2 マンションデータベースや管理状況の定期報告等により測定

※3 平成 25 年住宅・土地統計調査(賃貸住宅を含む「共同住宅・非木造」)を基にした推計値

※4 マンション実態調査結果を基にした推計値

※5 先行モデル事業の実施地区数