

## 第5章 計画の推進に向けて

### 1 新たな条例の検討

前章に掲げた施策については、広く都民や事業者、区市町村の理解と協力を求めながら、総合的かつ計画的に推進する必要がある。

また、耐震性不足や管理状態が劣悪であるなど、安全性や生活環境等に深刻な懸念が生じていることが明白であるにもかかわらず、行政の助言や支援を受け入れようとしないマンションに対しては、一定の強制力を伴う施策も必要である。

こうした観点から、マンションの適正な管理及び再生の促進に関する都及び関係者の責務、基本的な施策や制度、管理組合等に対する報告等の義務付け、行政の調査・指導権限等について、条例で定めることも視野に検討を進める。

義務付けや調査・指導権限の付与など、強制力を伴う施策の条例化については、立法事実等の法的課題を整理するとともに、新たに構築する制度の試行・検証の結果等も踏まえ、法律の専門家の意見も聴きながら、必要性・妥当性等について十分な検討を行う。

また、区市町村との適切な役割分担及び効果的な連携の在り方についても検討し、区市町村と十分な協議を行っていく。

### 2 推進体制の整備

施策の推進に向けて、国や区市町村はもとより、公社や都市再生機構、まちづくりセンターやマンション管理センター等の関係機関、専門家、民間の企業・団体など、関係者相互の連携強化を図ることが重要である。

また、施策に従事する行政職員や施策推進のパートナーとなるマンション管理士や建築士など専門的人材の育成・確保に努めることも重要である。

このため、以下の取組を進め、推進体制の整備を図っていく。

#### ((仮称) 東京都マンション施策推進協議会の設立)

- 本計画に示した施策や取組について、関係者が相互に意見を出し合い、実効性のあるものとしていくとともに、目標の実現に向け、関係者が一体

となって、社会的機運を高めるための運動を展開したり、各関係者がそれぞれの立場から、具体的な取組を円滑に進めていくことができるようにするため、平成 28(2016)年度中に、行政及び関係団体等により構成される「(仮称) 東京都マンション施策推進協議会」を設立する。

#### (行政間の連携強化)

- 行政間での連絡会議などを定期的を開催し、国や業界の動向、区市町村による独自の取組状況等について情報共有を図るとともに、課題や今後の取組について意見交換を行うなど、国、都、区市町村が十分に連携を図りながらマンション施策に取り組んでいく。
- 特に、有効な取組については、他の自治体への波及を促すなど、総合力を発揮して施策を推進していく。

#### (専門的人材の育成・確保)

- マンション施策に従事する行政職員を対象とした研修の実施、行政連絡会議の場などを通じた意見交換や情報共有等により、行政職員の資質・能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図っていく。
- 行政と専門家の団体が連携して、管理不全の予防対策や建替え・改修アドバイザーの育成等の施策に取り組むことなどにより、専門家のスキル向上や実務経験の蓄積を図っていく。

### 3 国等への働きかけ

マンションに関して、国においては、法令や標準管理規約等の整備、マニュアル・ガイドブックの作成、補助、融資、税制等による支援等、様々な取組が行われているが、本計画の推進に当たっては、なお不十分な面があり、更なる法整備や支援策の拡充等を求めていくことが必要である。

当面、以下の事項について、区市町村や道府県・大都市とも連携を図りながら、国や関係機関に働きかけていく。

事項	提案要求の内容
マンションの管理水準の向上・地域との連携の促進等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質の高い管理を行っているマンションや地域への貢献を積極的に行うマンションに対する優遇措置（税制特例措置、金融面での優遇措置、損害保険料の割引措置等）</li> </ul>
既存マンション取引時における管理情報の開示促進等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・標準管理規約及び標準管理委託契約書の関係規定等の充実</li> <li>・既存マンションの販売広告における管理に関する表示事項の充実</li> <li>・公益財団法人不動産流通推進センターが作成する「価格査定マニュアル」における、維持管理に関する査定条件の充実等</li> </ul>
改修によるマンション再生の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・時限的措置となっている優良建築物等整備事業における「ストック活用型」の継続・拡充</li> </ul>
耐震性不足マンションの早期解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の耐震改修促進税制の継続・拡充</li> <li>・耐震性が特に低いと認められるマンションについて、建替えや敷地売却に必要な決議要件の緩和及び建替え決議の成立をもって借家契約の解約を可能とする等の措置</li> </ul>
既存不適格等により自己敷地のみでの建替えが困難なマンションの再生の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・非現地での建替えを特別多数決議で可能とする仕組みの創設</li> <li>・非現地での建替えや隣接地等との共同建替えを権利変換手続で行うことができる新たな事業手法の創設及び税制の優遇措置</li> <li>・マンション敷地売却制度の適用要件の緩和（耐震性不足のマンション以外にも適用、既存マンションの除却を要件としない等）</li> </ul>
団地型マンションの再生の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・段階的・部分的な建替えや、改修・売却などを含め、棟ごとに異なる再生手法の選択をしやすくする仕組みの創設</li> <li>・団地一括建替え決議に係る棟別要件の緩和</li> <li>・建築基準法に基づく一団地認定の廃止等に係る全員同意要件の緩和</li> </ul>

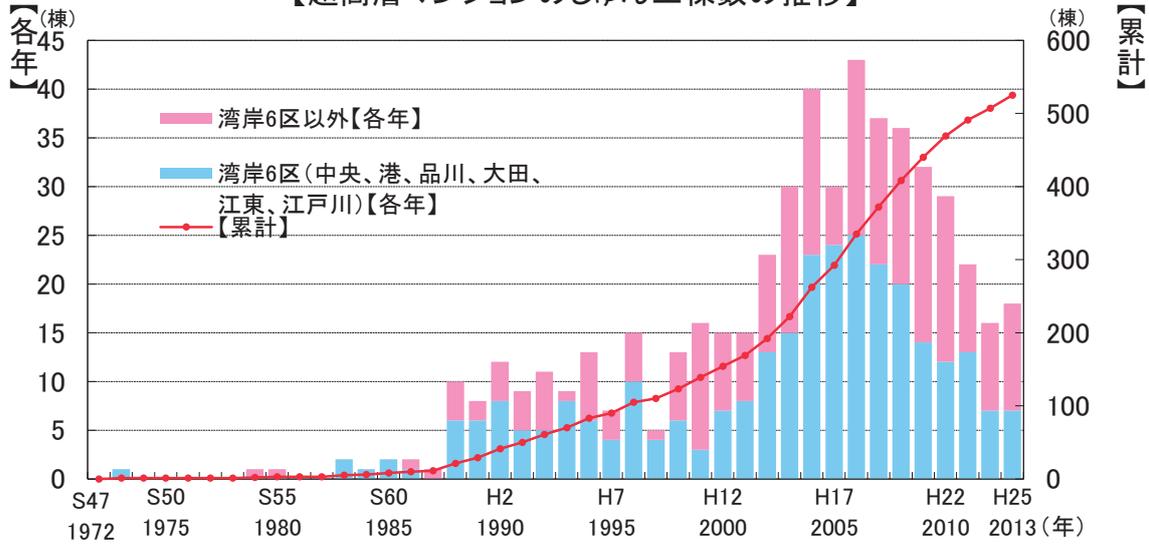
## 4 今後の検討課題と対応

将来像の実現に向けて、近年顕在化している、あるいは、今後予想される以下のような状況についても、実態や課題の把握に努め、必要に応じて適切な対策を講じていく。

### (超高層マンションの増加)

- 東京では、バブル経済崩壊後の地価の下落と企業所有地の放出等により、まとまった規模の用地の供給が進んだことや、都心居住の推進を目的として住宅に対する建築規制の緩和が図られたことなどにより、1990年代後半から都心部や臨海部を中心に、超高層マンションの供給が活発化した。
- 現在、東京には、分譲・賃貸合わせて約550棟もの超高層マンション(高さはおおむね60m以上、階数はおおむね20階以上のマンション)が存在しており、職住近接の利便性の高い住生活を支える重要な基盤として、都心部の人口増加をけん引してきた。一方で、既に住宅が量的に充足し、将来的には、人口・世帯数とも減少に向かう中であって、今後の供給や維持管理の在り方が問われている。
- 新たに大量の住宅を生み出し、都市の景観や地域の生活環境等にも大きな影響を与える超高層マンションの新規開発については、都市づくりの観点も含め、規制・誘導の在り方等について検討を進めていく必要がある。
- 超高層マンションでは、維持管理に係るコストの高さや技術的な難しさなどに加え、区分所有者の多さ、区分所有者間の価値観や経済状況の相違、再開発の場合などに見られる権利関係の複雑さや多様な用途の混在等から、一般的なマンション以上に管理組合の運営や大規模修繕等の実施が難しいといった問題が指摘されている。
- 東日本大震災では、長周期地震動により超高層マンションが大きく揺れ、家具の移動・転倒等の被害が発生した。建物自体の被害は免れたとしても、エレベーターやライフラインの停止により、居住継続が困難になることも想定されるなど、地震に対する脆弱性も指摘されている。
- 今後、超高層マンションの居住者や管理の実態、防災対策への取組状況等を調査し、適正な管理・防災対策等の促進に向けた課題や具体的な方策について検討していく。

【超高層マンションのしゅん工棟数の推移】



(資料) 1 「建築統計年報(平成 25(2013)年度版)」(東京都)に基づき、昭和 39(1964)年から平成 25(2013)年度末までに建築確認済みの棟数を算出(予定込み)  
 2 住宅の用途を含む高さ 60m以上の建築物(賃貸マンションを含む。)

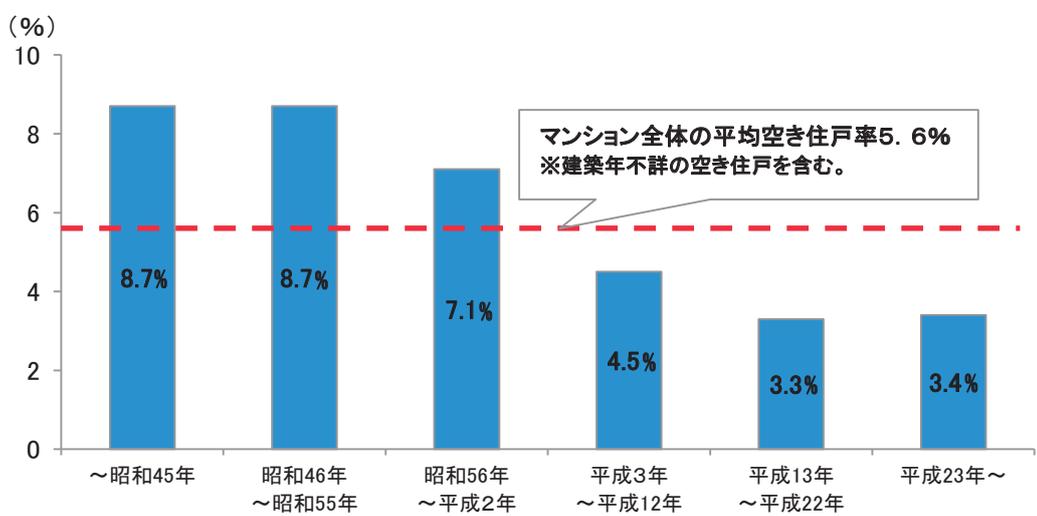
(居住以外の目的でのマンションの所有・利用)

- 東京では、以前から、単身者向けのワンルームマンションを中心に、投資用マンションの供給が行われてきたが、近年は、外国人が投資目的で、立地条件が良く、資産価値の高いマンションを購入するケースが増えていると指摘がなされている。
- また、富裕層を中心に、相続税対策として超高層マンションを購入する動きが見られる。
- 東京を訪れる外国人旅行者が増加する中、所有するマンションの住戸を、旅行者にホテル代わりに提供する「民泊」も広がりを見せている。
- さらに、介護や子育て支援などの目的で使用されているケースも見られる。
- これらの区分所有者は、自らマンションに居住していないため、管理に対する関心や責任感が希薄になりやすい。  
 また、外国人所有者は、マンション管理に関する日本の一般的なルールに対する知識・理解が不足している場合がある。このため、管理費や修繕積立金の滞納・未払い、合意形成の困難化等、管理上の問題を生じる懸念が高いと考えられる。
- 民泊利用のケースでは、宿泊利用者のマナー等をめぐって、マンション居住者との間でトラブルも生じている。
- こうしたマンションにおける区分所有者の実態や利用の状況、管理組合の運営状況、管理規約上の使用目的などについて調査し、適正な管理に向けた課題や具体的な方策について検討していく。

(マンションにおける空き住戸)

- 国の推計によれば、都内のマンションの平均空き住戸率は5.6%であり、現状ではそれほど高くはないが、建築年代別に見ると、古いものほど空き住戸率が高くなる傾向が見られる。
- また、マンションでは、区分所有者の高齢化が進んでおり、今後、住戸の相続が行われるケースも増えていくものと考えられ、相続後に利用されず、放置される可能性もある。
- こうしたことから、マンションにおいても、今後、空き住戸が増加していくものと考えられる。
- 空き住戸の多いマンションでは、管理組合活動が停滞し、管理不全に陥る危険性が高まるだけでなく、その様なマンションが増えれば、活力の低下や、景観や治安の悪化など、地域の生活環境にも深刻な影響を及ぼしかねない。
- マンションにおける空き住戸は、把握が難しく、必ずしも実態が明らかではないため、今後、実態を調査し、適正な管理や有効活用に向けた具体的な方策について検討していく。

【都内のマンションの空き住戸発生状況(建築年代別)】



(資料) 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(平成 27 年 11 月 18 日)資料  
 (備考) 平成 25 年住宅・土地統計調査、平成 22 年国勢調査から推計

## 5 計画の検証と見直し

今後、本計画に基づき、目指すべきマンション居住の将来像の実現に向けて新たな一歩を踏み出すことになるが、マンションに関する課題は多岐にわたっており、本計画に掲載した施策のみをもって将来像の実現が図られるものではない。

また、社会経済状況の変化等に伴い、新たな課題が顕在化する可能性も十分に考えられる。

このため、本計画については、定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じて見直しを図るものとする。

