

東京 マンション管理・再生促進計画

令和2(2020)年3月



第1章 計画策定に当たって

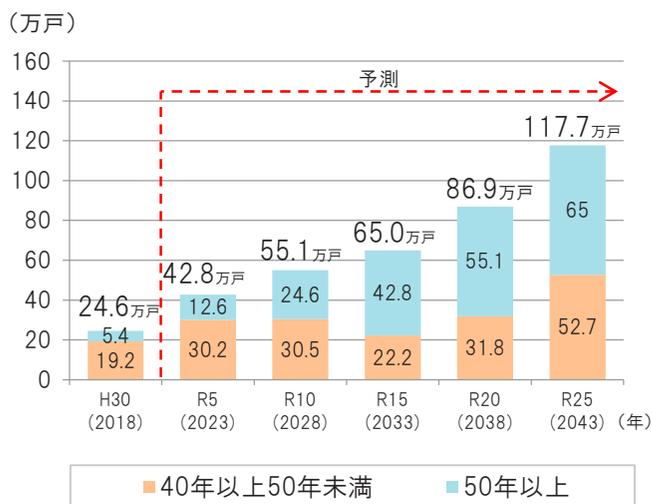
- 本計画は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例（以下「マンション管理条例」という。）第4条第1項の規定に基づき、マンション管理条例の目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するため策定するものです。
- 2040年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後10年間（令和2年度～令和11年度）の目標と施策展開について定めます。

第2章 東京が目指すマンション居住の将来像

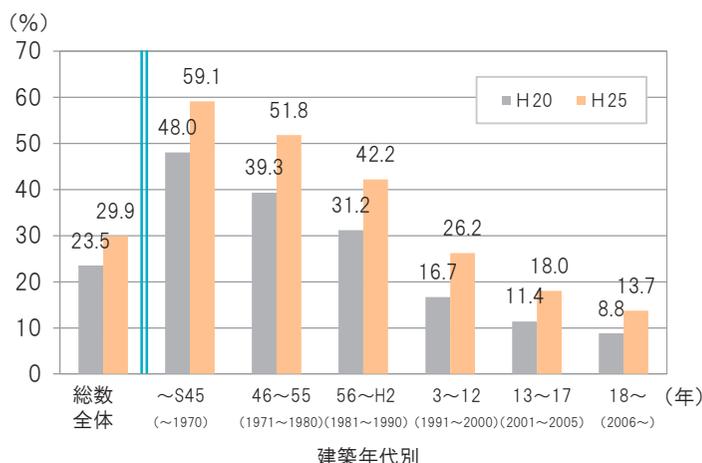
マンションを取り巻く状況

- 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、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進んでいます。また、高経年マンションほど居住者の高齢化、賃貸住戸や空き住戸の増加等が進み、管理組合の活動が不活発となる傾向が見られます。

【着工から40年以上のマンション戸数の推移】



【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】

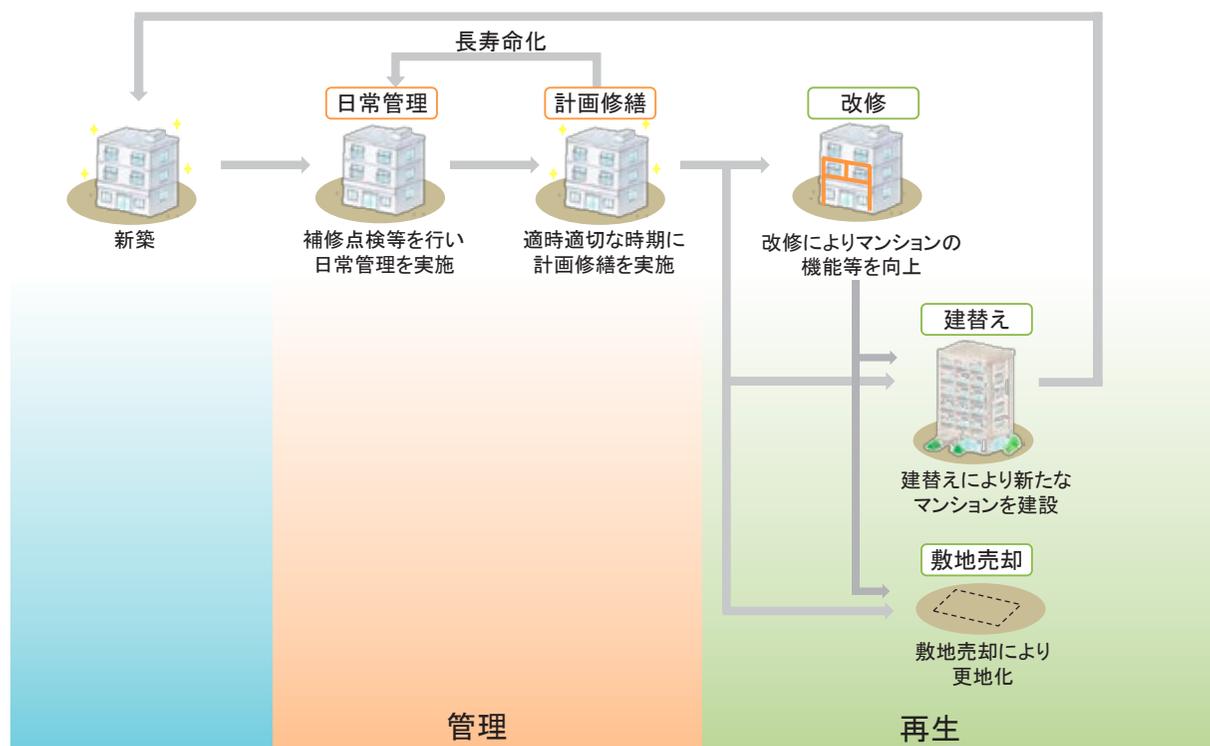


マンション居住の将来像

- 2040年代の東京では、人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の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、マンションに暮らす多様な都民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいます。
- 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。



良質なマンションストックの形成に必要なマンションのライフサイクル（イメージ）



第3章 施策展開に当たっての基本方針

施策の基本的考え方

- マンションの管理や再生は、管理組合が自らの責任で行うことが基本ですが、戸建住宅と比較してその規模が大きく、管理不全に陥っ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がその状態を放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。
- また、都内における主要な居住形態として広く普及しているマンションは、都市及び地域社会を構成する重要な要素となっており、まちの活力・魅力・防災力の形成及び居住環境の維持・向上とも密接に関連しています。
- 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・公益性の観点から重要であり、周辺の市街地環境に大きな影響を及ぼすリスクがある場合は、行政として改善に向けて強く働きかけることが必要です。

行政が適切に関与し、目指すべき東京のマンション居住の将来像を実現していくために、

「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ります。

施策全体に共通する視点

- 管理組合の活性化
- 市場機能の活用
- 地域との連携等
- メリハリのある施策展開

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

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推進

現状と施策の方向性

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。

今後の展開

- 東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針・マンション管理ガイドブック・東京都マンションポータルサイトの普及促進・活用
 - ・指針、ガイドブック及びポータルサイトを広く管理組合等へ普及・活用促進
- マンションの社会的機能の向上に資する取組に対する支援
 - ・管理組合による防災対策、コミュニティ形成及び環境性能の向上等の取組を支援
- マンション管理士等の専門家の活用促進
 - ・管理組合の運営への効果的な専門家活用促進や管理アドバイザー制度の充実・普及



東京都マンションポータルサイトのトップページ

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

現状と施策の方向性

マンションの購入希望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みます。

今後の展開

- 管理組合の意向による管理状況届出システムを活用した情報公開
 - ・管理組合の公開の希望を受けた管理状況等の情報公開を検討
- 東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進
 - ・制度が市場に定着するよう、登録のインセンティブとなる方策を検討
- 既存マンションの購入検討時における管理情報の開示と価格査定への反映
 - ・購入希望者に対するマンション管理情報の的確な提供を促進

目標 2

管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進

現状と施策の方向性

マンション管理条例に基づく届出によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、支援策の充実強化に取り組んでいきます。

今後の展開

■ 管理状況届出制度の確実な運用

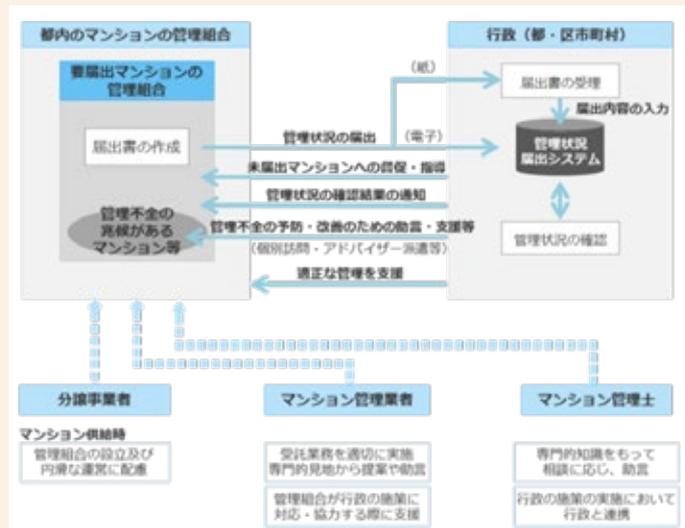
- ・ 届出制度の積極的な周知や分譲マンション総合相談窓口の体制強化の検討

■ 管理組合等に対する協力体制の強化

- ・ マンション管理士やマンション管理者等への説明会等を実施

■ 管理不全の予防・改善に向けた支援等

- ・ 届出制度により把握した管理状況に応じ、必要な助言・支援等を実施



管理状況届出制度による管理状況の把握と助言・支援等のイメージ

目標 1 から 3 に関連する政策指標

	現況	目標
目標 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%※1 (2011年度末)	70%※2 (2025年度末)
目標 2 管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	—	80% (2025年度末)
目標 3 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	216件 (2018年度末)	2,500件 (2025年度末)

※1 マンション実態調査による数値

※2 管理状況の届出内容等により測定

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

現状と施策の方向性

管理組合が、改修、建替え、敷地売却など、様々な再生手法の中から、最適な手法を円滑に選択できるよう、普及啓発や支援策の充実強化に取り組んでいきます。

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支援

- ・マンション再生ガイドブックやセミナーの開催などによる普及啓発

■ 改修に対する支援

- ・都市居住再生促進事業等を活用したバリアフリー等の改修の促進

■ 建替え・マンション敷地売却に対する支援

- ・敷地売却制度など、マンション再生を促進する効果的な支援策を検討



マンション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

現状と施策の方向性

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、効率的、効果的に施策を展開していきます。

今後の展開

■ 旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握

- ・管理状況届出制度等の活用によるマンションの耐震化に向けた取組状況の把握

■ 耐震診断の実施と耐震化促進に向けた普及啓発

- ・セミナー等による普及啓発や区市町村と連携した管理組合等への働きかけの実施

■ 耐震化に対する支援

- ・区市町村による助成制度の創設への働きかけ及び都の補助事業の充実を検討

目標 6

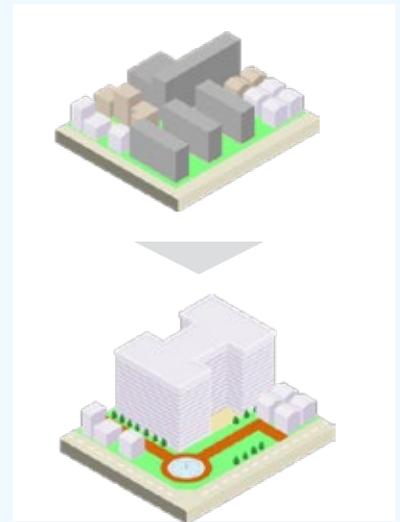
まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

現状と施策の方向性

マンション再生まちづくり制度を活用し、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。

今後の展開

- マンション再生まちづくり制度によるマンション再生の促進
 - ・マンション再生まちづくり制度の普及・活用促進
- 建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等
 - ・都市開発諸制度等を効果的に活用したマンション建替えを促進
- 団地再生に対する支援
 - ・公的住宅の再生・再編と連携した団地再生の検討



マンション再生まちづくり制度の活用イメージ

目標 4 から 6 に関連する政策指標

	現況	目標
目標 4 マンションの建替え等の件数（累計）	約130件 （2018年末）	約240件 （2025年度末）
目標 5 旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	17% ^{※1} （2011年度末）	おおむね100% ^{※2} （2025年度末）
目標 5 耐震性を有しないマンションストックの比率	12% ^{※3} （2014年度末）	おおむね解消 ^{※2} （2025年度末）
目標 6 マンション再生まちづくり制度適用地区内において再生に係る決議等の手続を行った管理組合の数	1 管理組合 （2019年度末）	10 管理組合 （2025年度末）

※1 マンション実態調査による数値 ※2 管理状況届出システムや管理状況の届出内容等により測定
 ※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

第5章 計画の推進に向けて

- 施策の推進に向けて、国や区市町村はもとより、関係機関、専門家など関係者相互の情報共有や連携強化を図るとともに、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、建築士など専門的人材の育成・確保に努めます。
- 更なる法整備や支援策の拡充等について、国等への働きかけを実施します。
- 管理状況届出制度に関し、昭和59(1984)年以降に新築されたマンションも届出対象に順次拡大することの検討など、マンションの管理を巡る状況に応じ、適正な管理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きます。
- マンションが円滑に建替え又は敷地売却を行うためには、各区分所有者が費用負担するという前提に基づく着実な準備が重要になることから、今後、老朽マンションの適正な権利関係の解消に向けた課題や具体的な方策について検討していきます。
- 本計画は、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っていきます。

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号に規定するマンション
(いわゆる分譲マンション)

管理不全

マンションの維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態

高経年マンション

建築後相当の年数を経たマンション

老朽マンション

建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンション

再生

改修、建替え又は敷地売却のいずれかを実施すること。

東京 マンション管理・再生促進計画の全文は、以下でご覧になれます。

- ・ 都民情報ルーム(都庁第一本庁舎3階)
- ・ 東京都マンションポータルサイト

東京 マンション管理・再生促進計画(概要版)

登録番号(31)42

編集・発行 東京都住宅政策本部住宅企画部マンション課
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
電話 03(5320)5004(直通)

印刷 株式会社成光社
〒103-0001 東京都中央区日本橋小伝馬町14-9
電話 03-3808-0703