東京 マンション管理・再生促進計画

令和２(2020)年３月



東京都

目　次

第１章　計画策定に当たって……1
1　計画策定の背景と目的……1
2　計画の性格と位置付け……2
3　計画の期間等……3

第２章　東京が目指すマンション居住の将来像……4
1　マンションを取り巻く状況……4
2　マンション居住の将来像……17

第３章　施策展開に当たっての基本方針……22
1　施策の基本的考え方……22
2　施策全体に共通する視点……22
3　各主体の基本的役割……24

第４章　マンション施策の目標と具体的な施策展開……27
1　マンションの適正な管理の促進……29
【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……29
【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……36
【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……39
《目標１から３に係る主要施策の５か年の年次計画》……44
《目標１から３に関連する政策指標》……45

2　老朽マンション等の再生の促進……46
【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……46
【目標５】旧耐震基準のマンションの耐震化の促進……53
【目標６】まちづくりと連携した老朽マンション等の再生……58
《目標４から６に係る主要施策の５か年の年次計画》……64
《目標４から６に関連する政策指標》……65

第５章　計画の推進に向けて……66
1　推進体制の整備……66
2　国等への働きかけ……67
3　今後の検討課題と対応……69
4　計画の検証と見直し……71

参考資料……73

本計画において使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

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（平成 12 年法律第 149 号。以下「マンション管理適正化法」という。）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）

区分所有者等

マンション管理適正化法第２条第２号に規定するマンションの区分所有者等

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

管理不全の兆候

管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態

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

修繕

劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること。

改修

劣化等した建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること。

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。

第１章
計画策定に当たって

１　計画策定の背景と目的

東京においてマンションは、都民の主要な居住形態として広く普及しており、都民に不可欠な生活の基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素となっている。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、一たびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。

こうした事態を引き起こすことなく、安心して暮らし続けられる住環境が形成され、「『未来の東京』戦略ビジョン」（令和元(2019)年 12 月公表）で示された「誰もが集い、支え合う居場所・コミュニティが至る所に存在する東京」という 2040 年代に目指す東京の姿を実現するため、長期的な視点に立って、マンションの適正な管理や円滑な再生の促進を図る施策を推進し、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を形成していくことが必要である。

今後、人口減少や高齢化が進行する中において、高経年マンションの急増が見込まれているが、良質なマンションストックを形成するためには、個々の老朽マンションにおいて、その建物の状況等に応じて、管理組合による十分な検討と、それを踏まえた意思決定により、修繕・改修による建物の長寿命化や建替え・敷地売却による再生の道が適切に選択されていくことが重要である。

都は、平成 31(2019)年３月に、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することなどにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的とする、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（平成 31 年東京都条例第 30 号。以下「マンション管理条例」という。）を制定した。

この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、その中長期的な目標を設定するとともに、国や区市町村、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する政策分野との連携を図ることにより、施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画を策定する。

2　計画の性格と位置付け

本計画は、マンション管理条例第４条第１項の規定に基づいて策定するものであり、マンション管理条例の目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画である。都が、長期的かつ広域的な視点に立って、マンション施策を推進するための基本となる計画であるとともに、区市町村が地域の実情に応じたマンション施策を立案・実施する際の指針ともなるものである。

本計画は、「東京都住宅マスタープラン[1]」を上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画として位置付けるとともに、「都市づくりのグランドデザイン[2]」との整合を図るものとする。

また、「東京都耐震改修促進計画[3]」、「防災都市づくり推進計画[4]」など、関連する他の計画との整合・連携を図るものとする。

なお、平成 28(2016)年３月に、都は「良質なマンションストックの形成促進計画[5]」を策定しているが、当該計画における目標と具体的な施策展開の内容を本計画へ発展的に移行させることにより、引き続き、良質なマンションストックの形成に向けた施策推進を図っていく。

---

1 **東京都住宅マスタープラン**：東京都住宅基本条例に基づいて策定され、住宅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。住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）に基づく住生活基本計画の都道府県計画としての性格も併せ持つ。

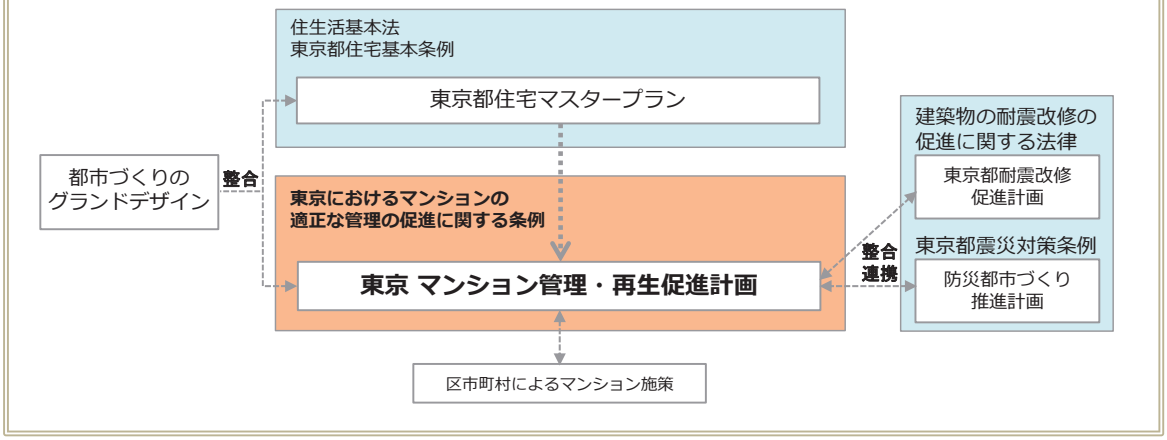
2 **都市づくりのグランドデザイン**：平成 29(2017)年９月に策定。平成 28(2016)年９月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040 年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画

3 **東京都耐震改修促進計画**：建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成７年法律第 123 号）第５条第１項の規定に基づき策定するものであり、地震による建物倒壊等の被害から都民の生命と財産を保護するとともに、首都機能を維持するため、都内における住宅や建築物の耐震化を計画的かつ総合的に推進し、災害に強い東京を実現することを目的としている。

4 **防災都市づくり推進計画**：東京都震災対策条例第 13 条に基づき、防災都市づくりを推進するため、都が定める計画。災害に強い都市の早期実現を目指し、市街地火災の延焼を防止する延焼遮断帯の整備、木造住宅密集地域等の防災上危険な市街地の整備等について、基本方針を定めるとともに、具体的な整備プログラムを定めている。地域危険度が高く、かつ、特に老朽化した木造建築物が集積するなど、震災時の大きな被害が想定される地域を「整備地域」に、また、整備地域の中から、基盤整備型事業等を重点化して展開し早期に防災性の向上を図ることにより、波及効果が期待できる地域を「重点整備地域」に指定している。

5 **良質なマンションストックの形成促進計画**：平成 27(2015)年９月の東京都住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」を踏まえ、平成 28(2016)年３月に策定。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計画。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 10 年間（平成 28 年度から平成 37 年度まで）の目標と施策展開を示した。

本計画の位置付け



3　計画の期間等

本計画は、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(2020)年度から令和 11(2029)年度まで）の目標と施策展開について定める。

本計画では、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、「政策指標」を設定する。設定に当たっては、都民等に対し、施策の効果が分かりやすく伝わることを意識するとともに、原則として、統計データ等により現状把握、フォローアップが可能な項目とする。

また、主要な施策については、令和２(2020)年度からの５か年の年次計画を示し、その工程を明らかにする。

第２章
東京が目指すマンション居住の将来像

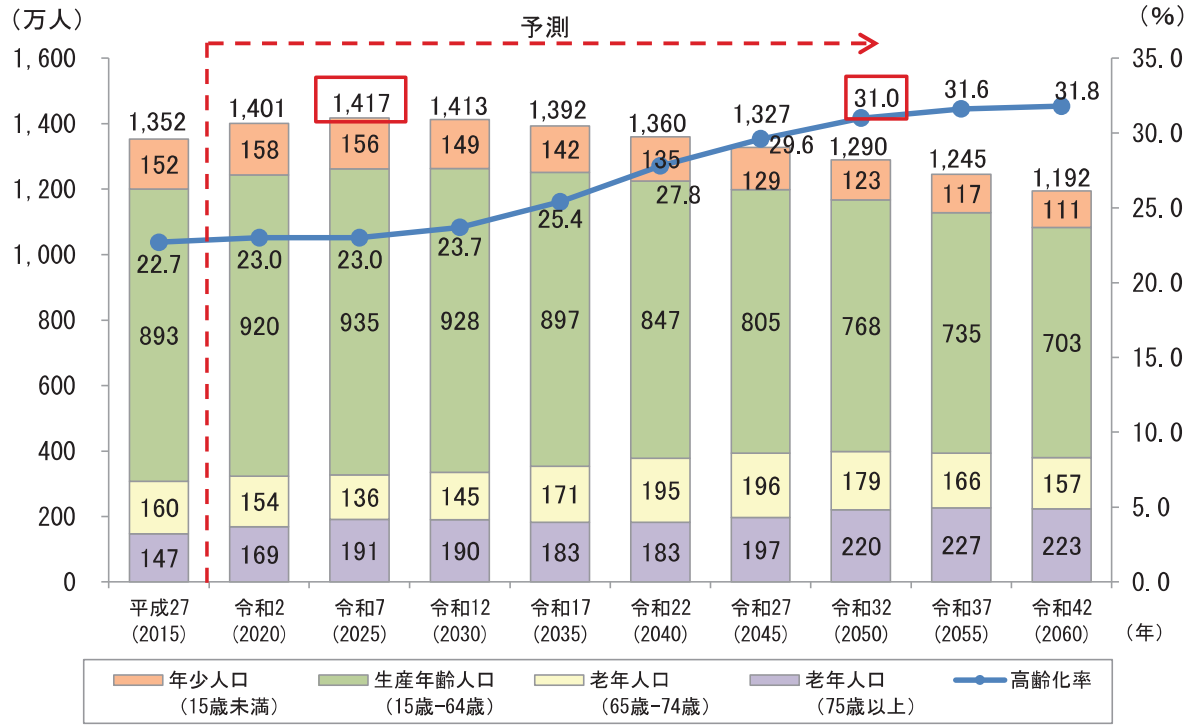
1　マンションを取り巻く状況※

本格的な少子高齢・人口減少社会の到来

- 東京の人口は、1,300 万人を超え、今後もしばらくは増加を続けるものの、2025 年頃をピークに減少に転じ、2040 年代には 1,300 万人程度を維持しているが、2060 年には約 1,192 万人にまで減少すると予測されている。
- 2015 年には約 23%であった高齢化率（人口に占める老年人口の割合）は、2050 年代には 30%を超えるなど、高齢化が一層進行すると見込まれている。
- 世帯数は、2035 年頃をピークに減少すると見込まれている。
- 高齢化の進行に伴い、世帯主が 65 歳以上の高齢世帯の増加が見込まれる。65 歳以上の一人暮らし世帯は、2015 年の 80 万世帯から 2040 年代には 110 万世帯を超え、2050 年には 120 万世帯に増加する。また、2060 年には高齢世帯の 47%が一人暮らし、そのうち 75 歳以上が６割を超えると予測されている。

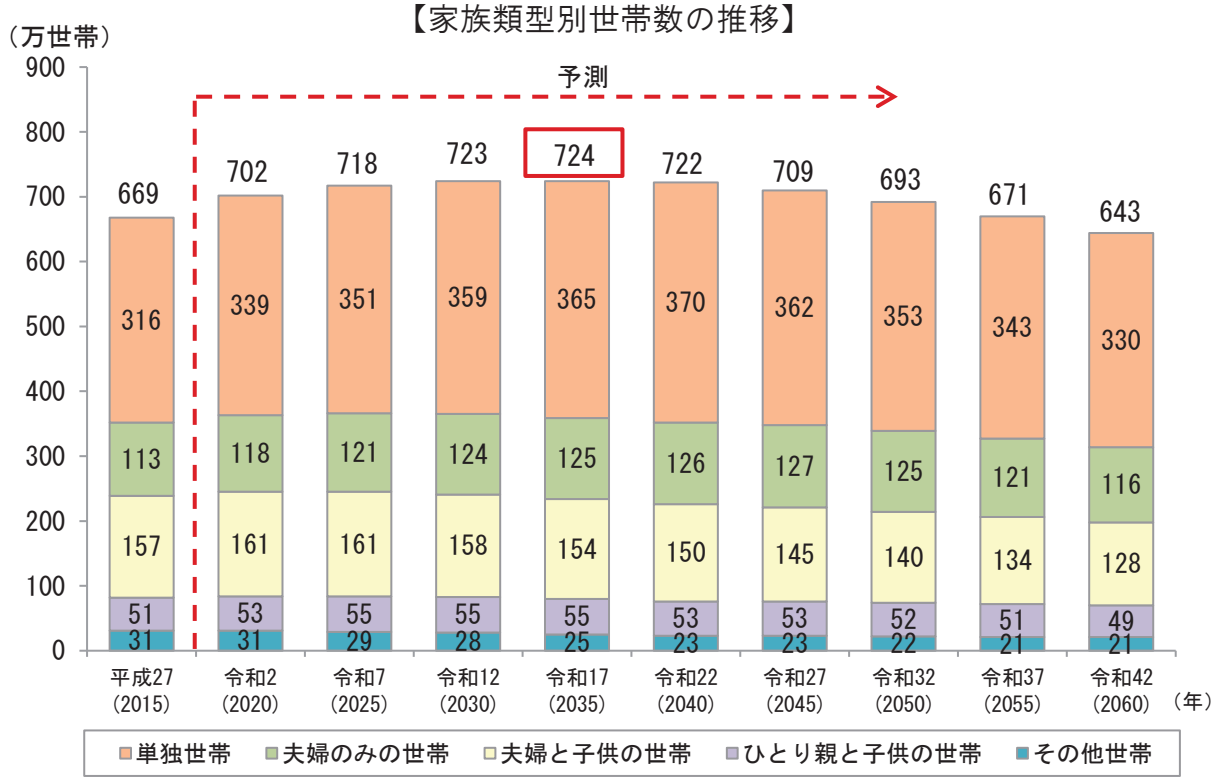
※本節における各データ及びグラフは、特に記載がない限り、都内を対象としたものである。

【年齢階級別人口と高齢化率の推移】

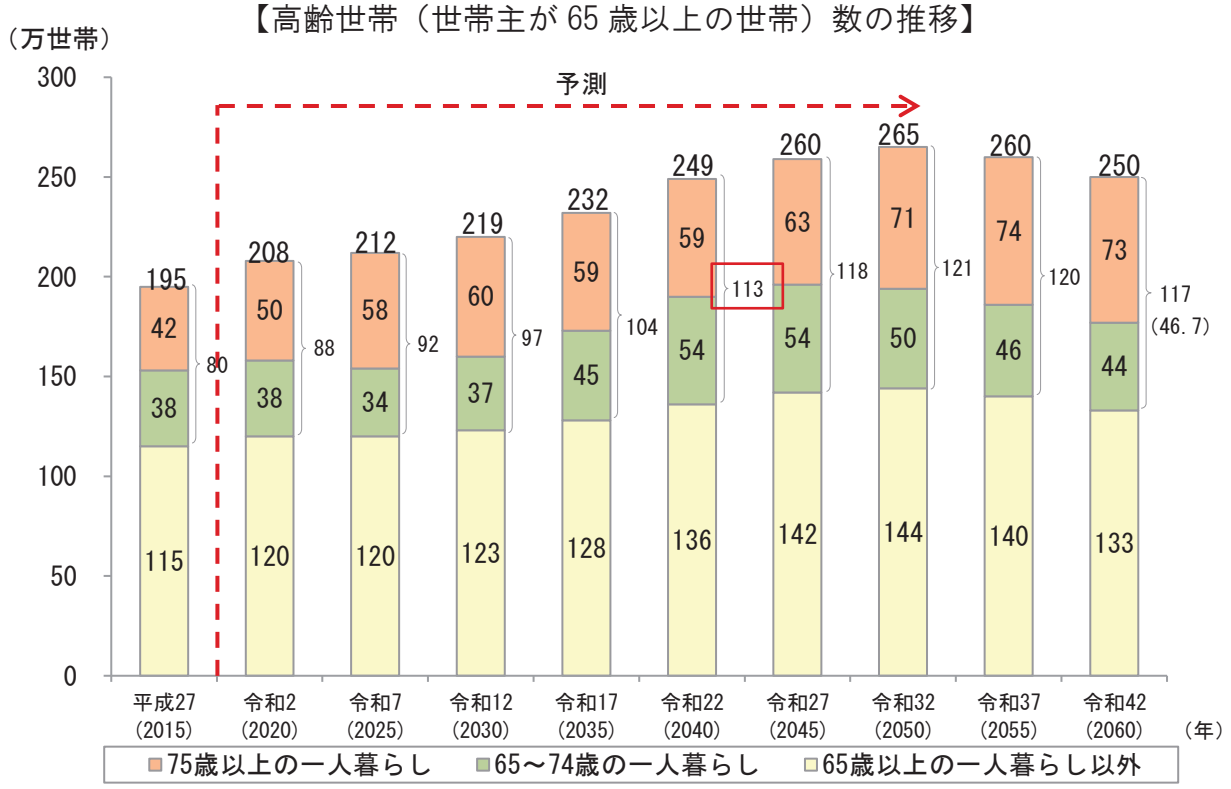


（資料）長期戦略策定会議「2060 年までの東京の人口・世帯数予測について」（平成 31(2019)年４月）/東京都を基に作成
（備考）1　2040 年代までの推計は、「東京都世帯数の予測」（平成 31(2019)年３月）/東京都による。それ以降は、東京都による推計
2　四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

【家族類型別世帯数の推移】



【高齢世帯（世帯主が 65 歳以上の世帯）数の推移】



（資料）長期戦略策定会議「2060 年までの東京の人口・世帯数予測について」（平成 31(2019)年 4 月）/東京都を基に作成
（備考）1　2040 年代までの推計は、「東京都世帯数の予測」（平成 31(2019)年 3 月）/東京都による。それ以降は、東京都による推計
2　内訳の（ ）内の数字は世帯数に占める割合
3　四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

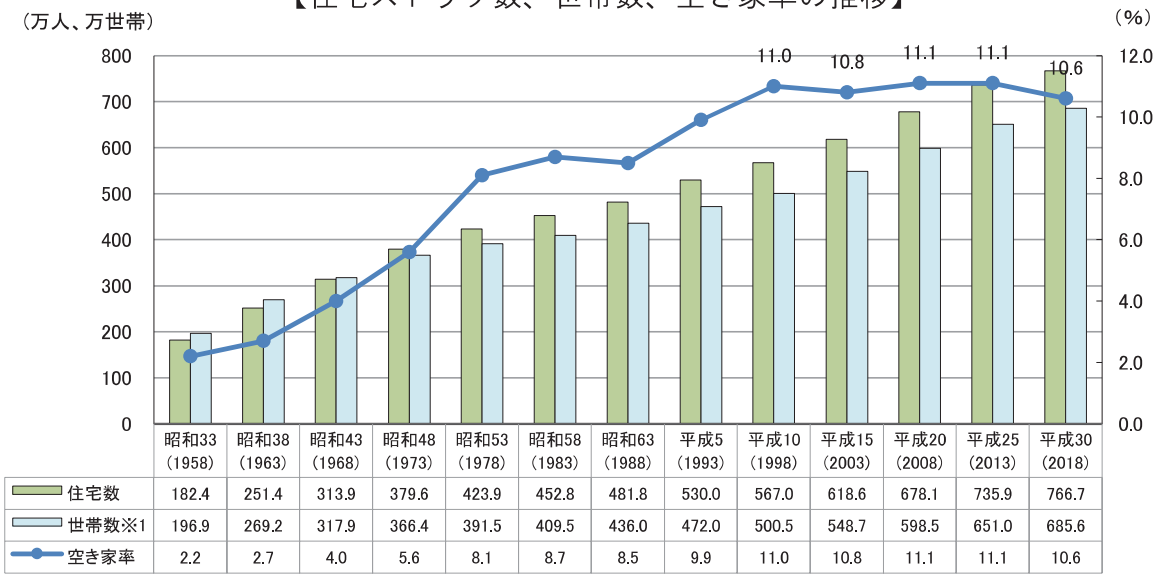
空き家の増加

■　高齢化と人口減少が進むにつれ、都内でも空き家が増加する傾向にあり、生活環境の悪化や地域活力の衰退が懸念されている。

■　平成 30(2018)年住宅・土地統計調査によれば、都内の空き家総数は約 81 万戸となっている。このうち「腐朽・破損あり」の空き家は約 12 万戸あり、こうした空き家の中には老朽化等により地域の生活環境に悪影響を及ぼしているものもある。一方、「腐朽・破損なし」の空き家は約 69 万戸で、うち約 14 万戸は「居住世帯が長期不在等」の空き家となっている。このうち、「非木造の共同住宅の空き家」は 8.4 万戸となっており、その多くは、マンションの空き住戸であると考えられる。

■　また、現状は空き住戸ではないが、将来相続された際に利用されず、空き住戸となるものもあると考えられる。

【住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移】



	昭和33(1958)	昭和38(1963)	昭和43(1968)	昭和48(1973)	昭和53(1978)	昭和58(1983)	昭和63(1988)	平成5(1993)	平成10(1998)	平成15(2003)	平成20(2008)	平成25(2013)	平成30(2018)
住宅数	182.4	251.4	313.9	379.6	423.9	452.8	481.8	530.0	567.0	618.6	678.1	735.9	766.7
世帯数※1	196.9	269.2	317.9	366.4	391.5	409.5	436.0	472.0	500.5	548.7	598.5	651.0	685.6
空き家率	2.2	2.7	4.0	5.6	8.1	8.7	8.5	9.9	11.0	10.8	11.1	11.1	10.6

※1　世帯数は、住宅以外の建物に居住している世帯を含む。

【空き家総数の内訳】

	賃貸用					その他（居住世帯が長期不在等※2）				二次的住宅（別荘等）	売却用
	戸建	長屋建	共同住宅		その他	戸建	長屋建	共同住宅		その他		
			木造	非木造				木造	非木造			
腐朽・破損なし（69.1 万戸）	0.6 万戸	0.5 万戸	8.1 万戸	41.3 万戸	0.04 万戸	4.4 万戸	0.3 万戸	1.0 万戸	8.4 万戸	0.1 万戸	0.8 万戸	3.7 万戸
腐朽・破損あり（11.9 万戸）	7.4 万戸					3.9 万戸					0.1 万戸	0.5 万戸
合計（81.0 万戸）	57.9 万戸					18.0 万戸					0.9 万戸	4.2 万戸

※2　転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（資料）住宅ストック数、世帯数、空き家率の推移は、住宅・土地統計調査/総務省を基に作成
空き家総数の内訳は、平成 30 年住宅・土地統計調査/総務省　住宅及び世帯に関する基本集計を基に作成
（備考）1　空き家については、調査員が外観等から判断して調査
2　四捨五入しているため、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

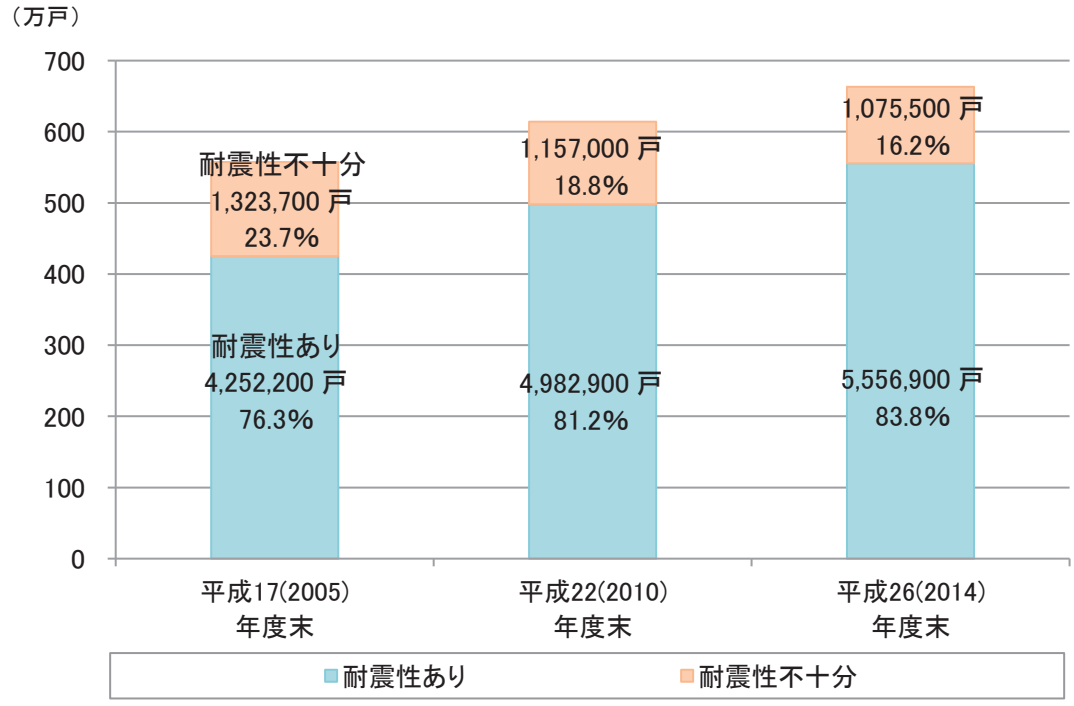
地震の脅威

■　首都直下地震の切迫性が指摘される中、都内の住宅の耐震化率は、平成17(2005)年度末の約76%から平成26(2014)年度末には約84%まで上昇したが、依然として耐震性が不十分である住宅が数多く残っている。

■　平成23(2011)年に発生した東日本大震災では、東京においても、液状化による被害や大量の帰宅困難者が発生したほか、電力供給不足に伴う計画停電が実施されるなど、地震への備えの重要性が改めて認識された。

■　平成24(2012)年4月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」において、東京湾北部を震源とするマグニチュード7.3の地震が冬の夕方に発生した場合、建物全壊・火災焼失数は約30万棟、死者数は最大で約9,700人の被害が生じることを想定している。また、約517万人の帰宅困難者が発生するとしている。

【住宅の耐震化率の推移】



（資料）東京都耐震改修促進計画/東京都を基に作成

多様で膨大なマンションストックの形成

- 東京では、1950 年代からマンションの供給が始まり、区部中心部や鉄道駅の周辺、幹線道路の沿道など、利便性の高い地域を中心に建設が進められた。
- 高度経済成長期には区部周辺部や多摩地域を中心に大規模な住宅団地の開発が、近年は区部中心部や臨海部で超高層マンションの建設が盛んに行われるなど、時代の変遷とともに、また、立地状況に応じて、多様で膨大な数のマンションが供給されてきた。
- 都内のマンションの総戸数は、令和元(2019)年末時点で約 187 万戸となり、約４世帯に１世帯はマンションに居住している。



区部周辺部の大規模団地



区部中心部に密集しているマンション

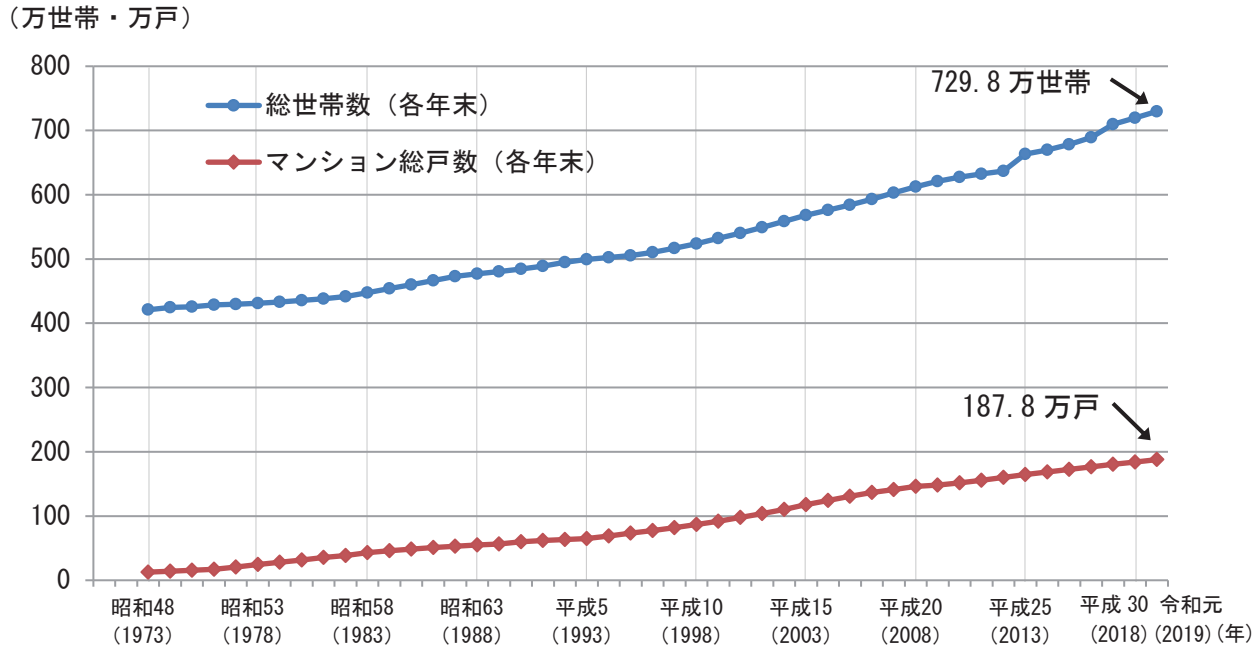


閑静な住宅街の中に立地するマンション



臨海部の超高層マンション

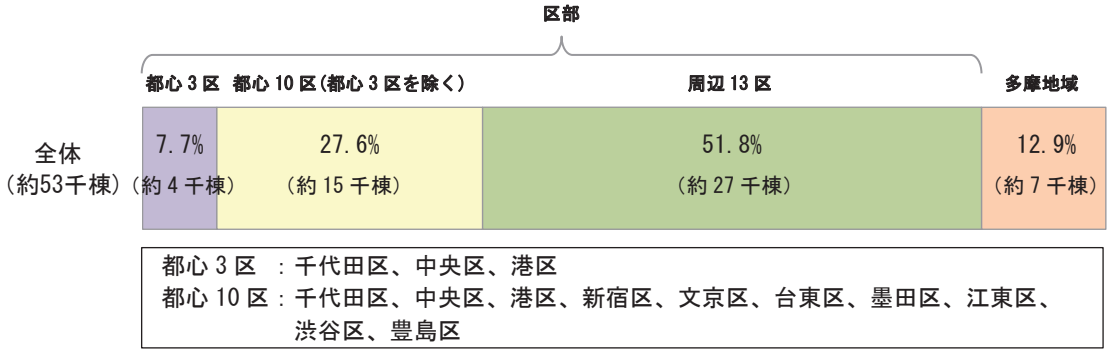
【マンションの総世帯数・総戸数の推移】



（資料）住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都、住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

（備考）昭和 45(1970)年以前の戸数の集計は「平成 10(1998)年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

【マンション棟数の地域別構成割合】



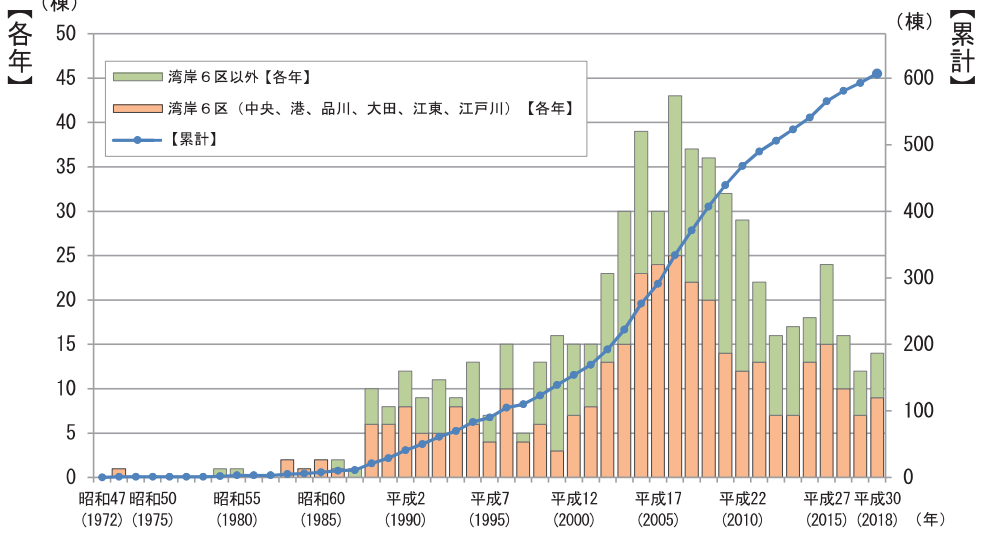
（資料）マンション実態調査結果（平成 25(2013)年３月公表）/東京都を基に作成

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 年代後半から区部中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。その結果、超高層マンションは、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、区部中心部の人口増加をけん引してきた。

現在、東京には、分譲・賃貸合わせて約 600 棟の超高層マンション(高さ 60m 超、階数がおおむね 20 階以上のマンション)が存在している。

【超高層マンション（賃貸を含む）のしゅん工棟数の推移】

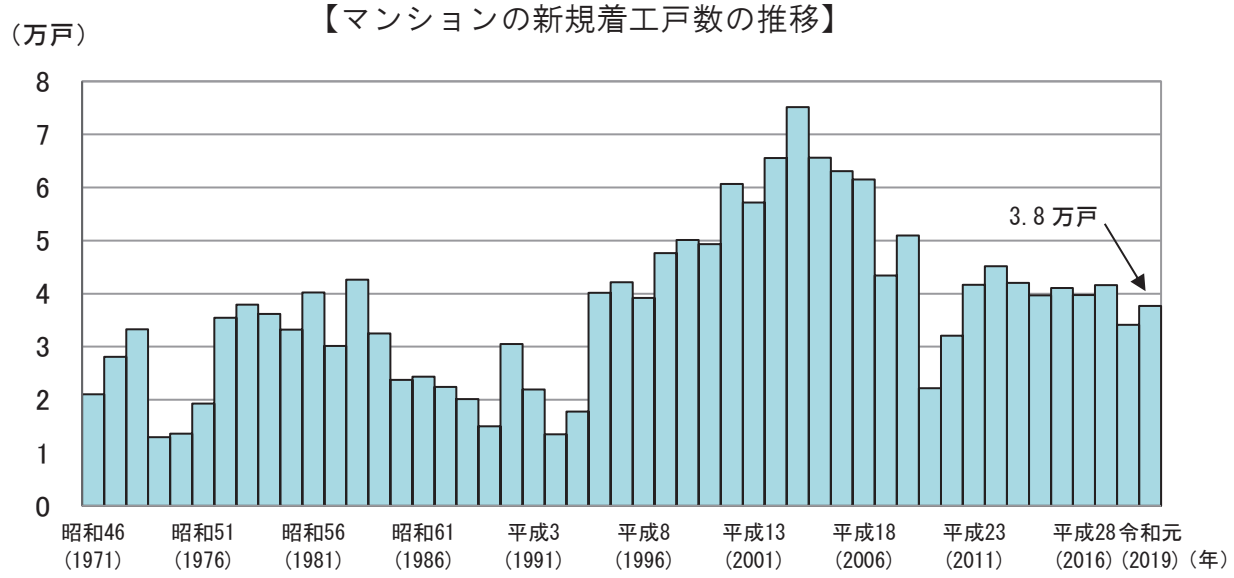


(資料) 平成 30 年建築統計年報 2019 年版/東京都を基に作成
(備考) 1　昭和 39(1964)年から平成 30(2018)年度末までに建築確認済みの棟数を算出(予定込み)
2　住宅の用途を含む高さ 60m 超の建築物(賃貸マンションを含む。)

マンション市場の状況

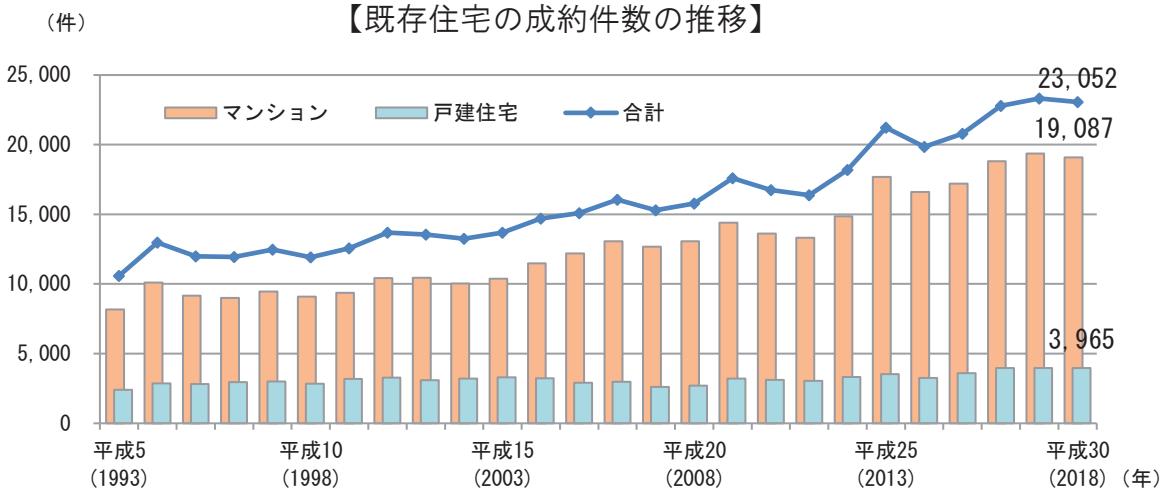
- 住宅着工統計によると、都内のマンションの年間着工戸数は景気等に左右され、年によって大きく増減しているものの、近年は３～４万戸程度で推移している。
- 既存マンションの売買(成約)件数は、おおむね増加傾向で推移しており、近年は１万９千戸を超えている。
- 都の調査によると、新築マンションの購入時に重視した事項としては、「立地」、「販売価格」、「間取り・方角」の順に高くなっており、「管理費・修繕積立金の額」や「維持管理に対しての配慮」等の管理に関する事項は余り重視されていない。

【マンションの新規着工戸数の推移】



（資料）住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成

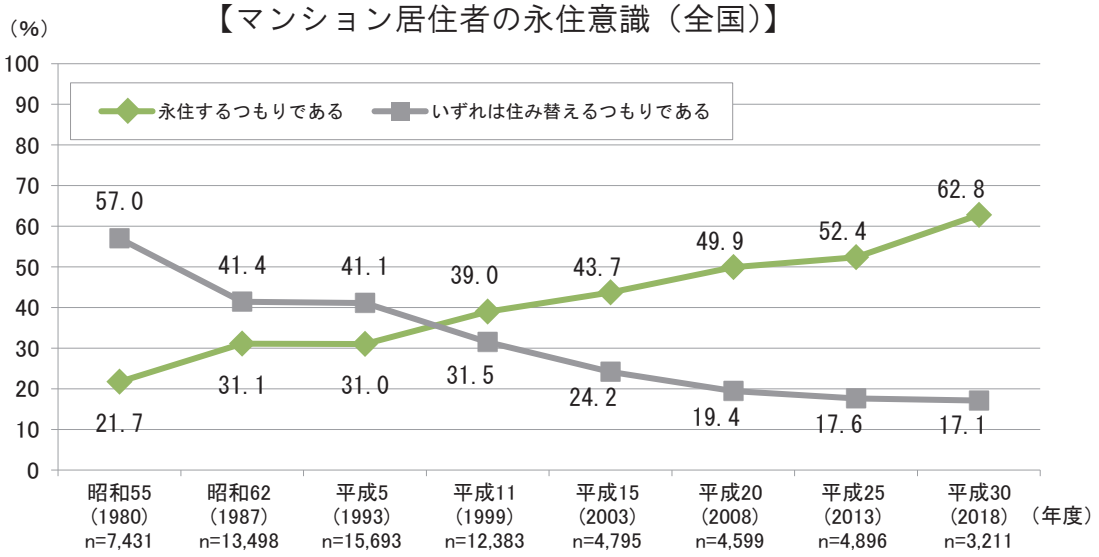
【既存住宅の成約件数の推移】



（資料）首都圏不動産流通市場の動向/公益財団法人東日本不動産流通機構を基に作成

マンションにおける「二つの老い」の進行

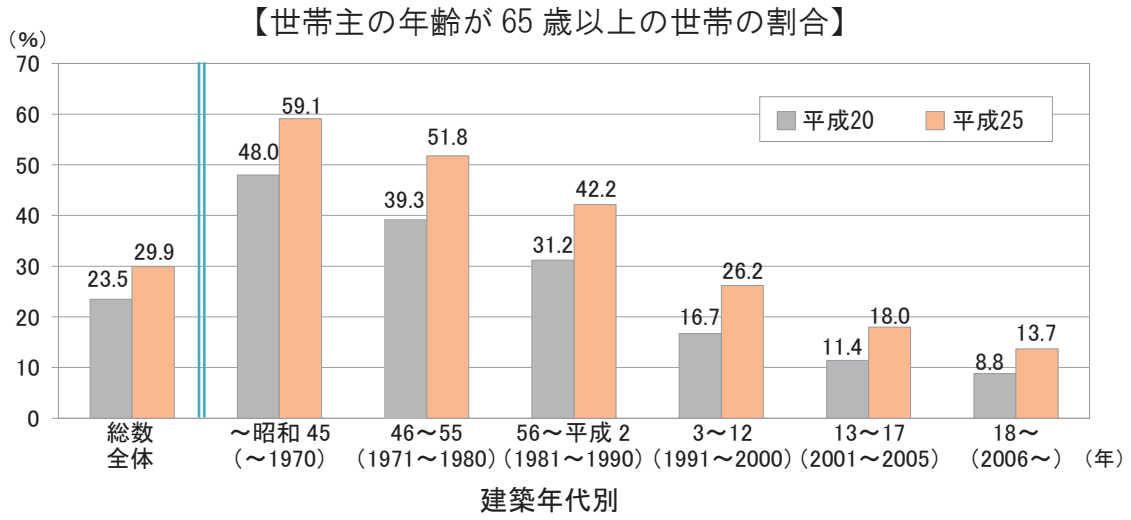
国が平成 30(2018)年度に実施したマンション総合調査によると、マンションに「永住するつもりである」と考える割合が 62.8%に達し、「いずれは住み替えるつもりである」の 17.1%を大きく上回っており、マンションは「仮の住まい」ではなく、「終の棲家」として考えられるようになってきている。



（資料）平成 30 年度マンション総合調査結果（平成 31(2019)年 4 月公表）/国土交通省

永住志向の高まりとともに、居住者の高齢化が進んでいる。平成 25(2013)年の住宅・土地統計調査によれば、世帯主の年齢が 65 歳以上の割合は、29.9%であり、平成 20 年調査の 23.5%から大きく増加している。

また、建築年代別に見ると、古いマンションほど居住者の高齢化が進んでおり、昭和 55(1980)年以前に建てられたマンションでは 5 割を超えている。

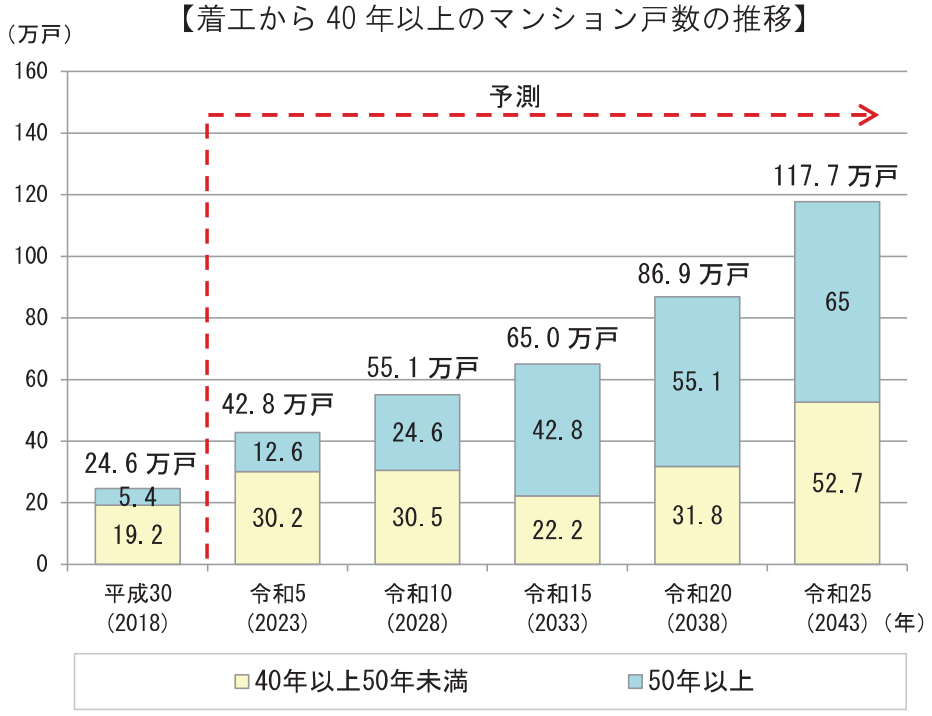


（資料）住宅・土地統計調査／総務省を基に作成
（備考）持家、共同住宅及び非木造の住宅数を集計

■　建物の高経年化も進行している。着工から 40 年以上経過したマンションの戸数は、平成 30(2018)年時点では約 24.6 万戸であるが、建替えが進まなければ、20 年後の令和 20(2038)年には約 3.5 倍の約 86.9 万戸にまで急増する見込みとなっている。

■　都のマンション実態調査[1]によれば、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る。

【着工から 40 年以上のマンション戸数の推移】



（資料）住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

[1] **マンション実態調査**：今後のマンション施策の推進に向け、実態を把握することを目的として都が実施した調査。調査の対象は、都内全ての分譲マンション（約 5.3 万棟）及び賃貸マンション（約８万棟）。調査内容は、①マンションの概要、②マンションの管理活動の状況、③旧耐震基準マンションの耐震化の状況、など。調査時点は、平成 23(2011)年８月１日。調査方法は、管理組合等へのアンケート、現地確認等により行われた。アンケートの回収率は、分譲で 17.1%、賃貸で 31.4%であった。

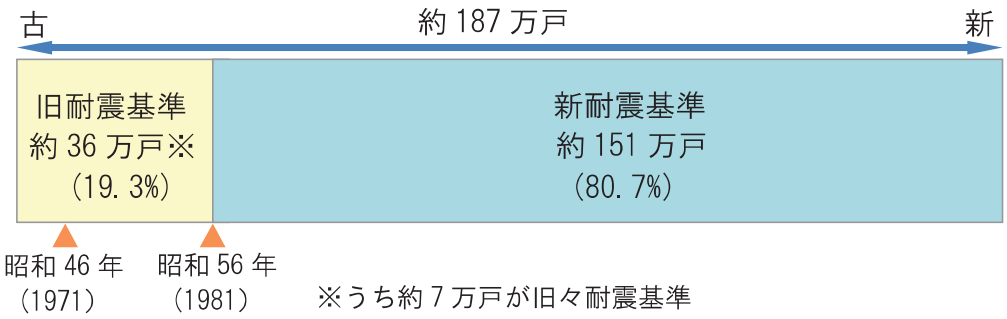
マンションの耐震化の状況

■　マンションストックの約２割に相当する約 36 万戸が、昭和 56(1981)年以前の旧耐震基準[1]で建築されたものであり、さらに、そのうち、昭和 46(1971)年以前の旧々耐震基準[1]で建築されたものは約７万戸あると推計される。これらの多くは、耐震性の不足が懸念される。

■　都のマンション実態調査によれば、旧耐震基準マンション約 1.2 万棟のうち、アンケートに回答のあった約 2,300 棟の耐震診断実施率は約 17%、耐震改修実施率は約６％となっており、この割合は、大規模なマンションほど高く、小規模なマンションほど低くなっている。

■　耐震診断や耐震改修を検討しない理由としては、費用負担が重いとするほか、高齢化や賃貸化により、区分所有者の耐震化への関心が低くなっていることを挙げているマンションが多い。

【新旧耐震基準別マンション戸数】



（資料）住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成
（備考）平成 30(2018)年末現在

[1] **耐震基準**：一定の強さの地震が起きても倒壊又は損壊しない建築物が建てられるよう、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）で定めている最低限の基準。昭和 56(1981)年の建築基準法改正（※１）により導入された耐震基準は、「新耐震基準」と呼ばれている。それ以前の耐震基準は、「旧耐震基準」と呼ばれており、このうち、昭和 46(1971)年の建築基準法改正（※２）以前の耐震基準については、「旧々耐震基準」と呼ばれている。

※１　昭和 53(1978)年に発生した宮城県沖地震を契機に耐震基準が強化され、数十年に一度程度発生する中地震（震度５程度）に対してほとんど損傷しないことの検証に加えて、数百年に一度程度発生する大地震（震度６～７に達する程度）に対して倒壊・崩壊しないことを検証することとされた。

※２　昭和 43(1968)年に発生した十勝沖地震で多くの被害が発生したことを踏まえ、鉄筋コンクリート造の柱帯筋の基準が強化され、数十年に一度程度発生する中地震（震度５程度）に対してほとんど損傷しないことを検証することとされた。

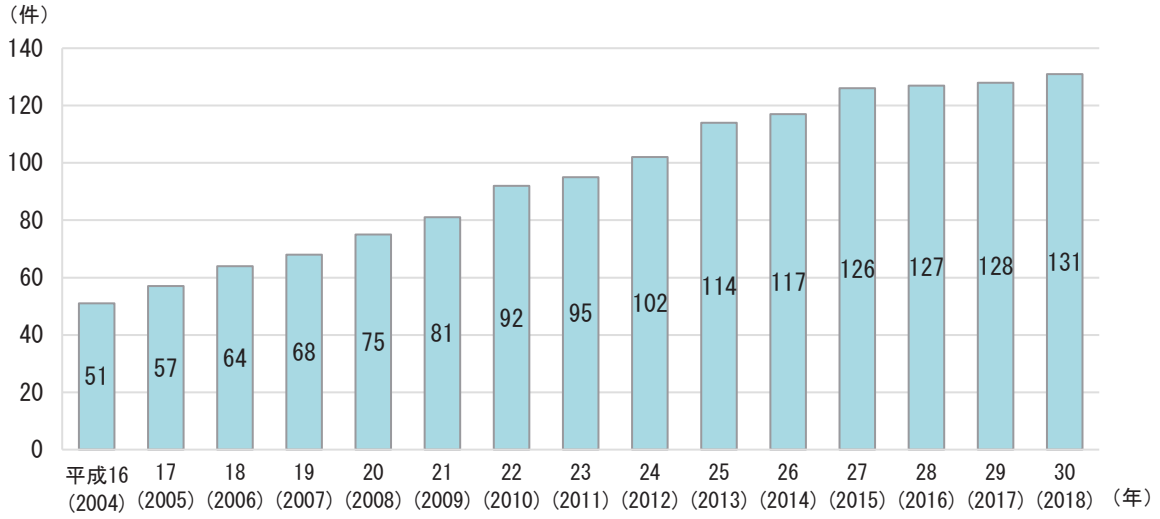
マンションの建替えの状況

■　これまでに都内で建替えが実現したマンションは約 130 件で、そのほとんどは、駅に近い、敷地が広い、容積率に余裕があるなど、条件に恵まれたものとなっている。

■　しかし、建替えを検討すべき時期を迎えている高経年マンションの中には、敷地が狭いものや容積率に余裕がないもの、郊外型の団地型マンションなど、建替えを実施するには条件の厳しいものが多い。

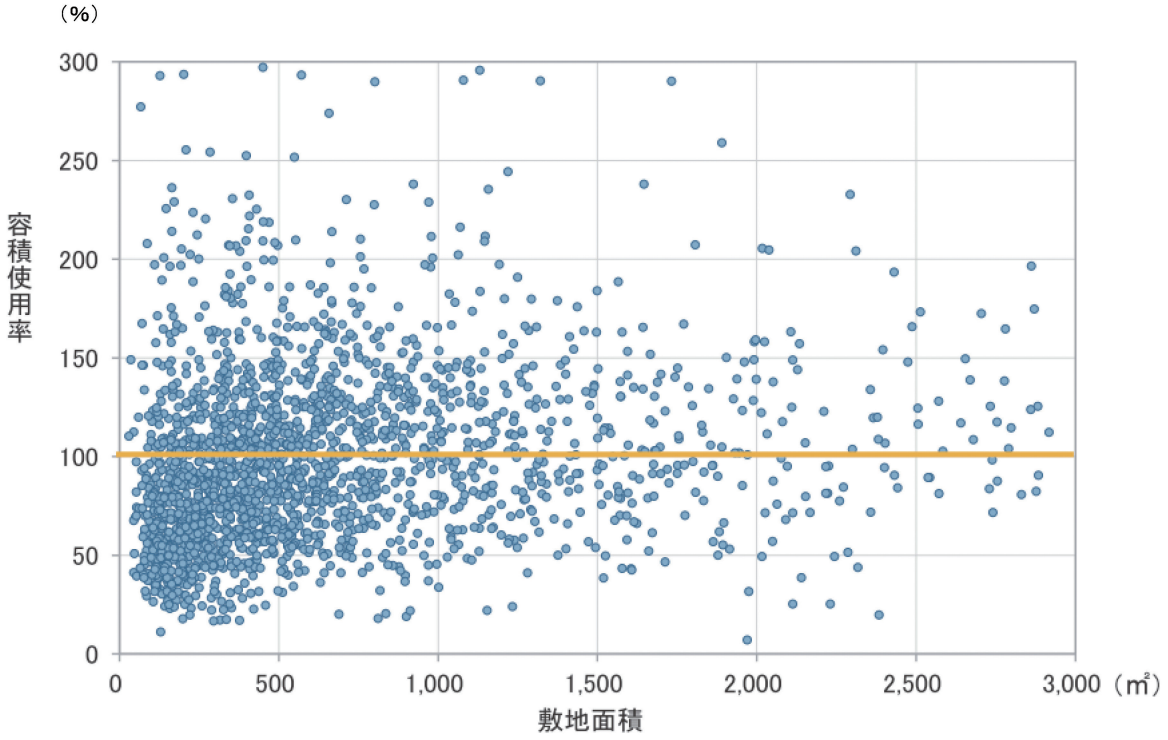
■　都のマンション実態調査によれば、旧耐震基準のマンションのうち、建替えについての検討を行ったことがある、又は検討予定のものは約 15%となっており、建替え検討時の課題としては、高齢化や費用負担に加え、容積率等の法的な制限などを挙げているマンションが多い。

【マンション建替えの実施状況（工事完了済みの件数）】



（資料）平成 26(2014)年までは kantei eye vol.80/株式会社東京カンテイを基に作成
（備考）平成 27(2015)年以降は、マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく建替事業の件数のみを累積

【高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況】



（資料）平成 25(2013)年度の東京都の調査による。
（備考）容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
マンション実態調査結果、地形図、登記簿謄本等を基に都が推計
調査対象は、旧々耐震基準のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟

2　マンション居住の将来像

マンションを取り巻く状況に的確に対応しつつ、中長期的視点に立ってマンション施策を推し進めていくため、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設定する。

全体像

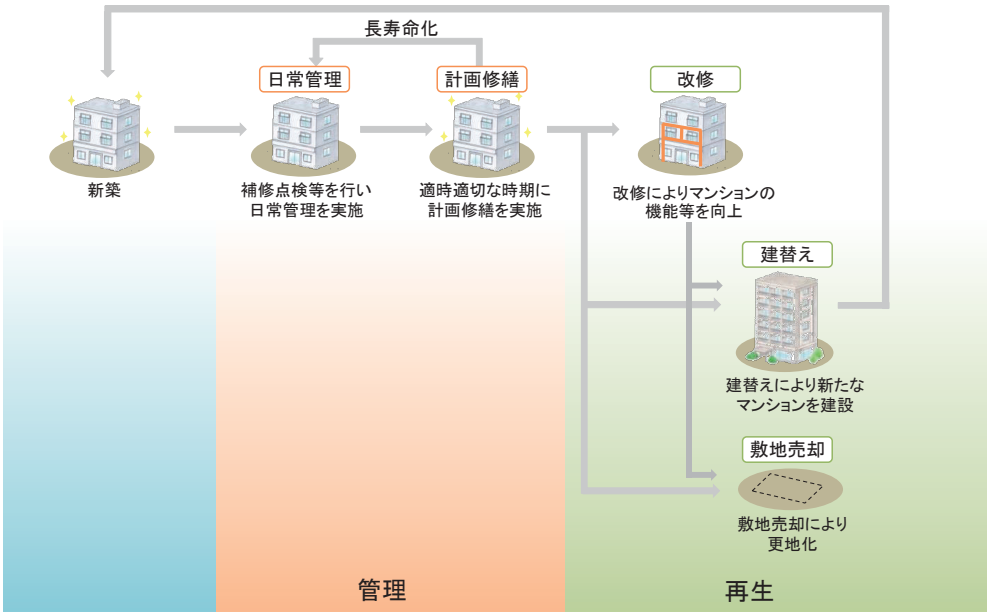
■　2040 年代の東京では、人口減少や高齢化が進行する中でも、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、マンションに暮らす多様な都民が、都市の利便性や快適性を享受しながら、豊かな住生活を営んでいる。



■　地域包括ケアシステムや子供を安心して産み育てられる環境が整備された社会で、日頃から、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ている。

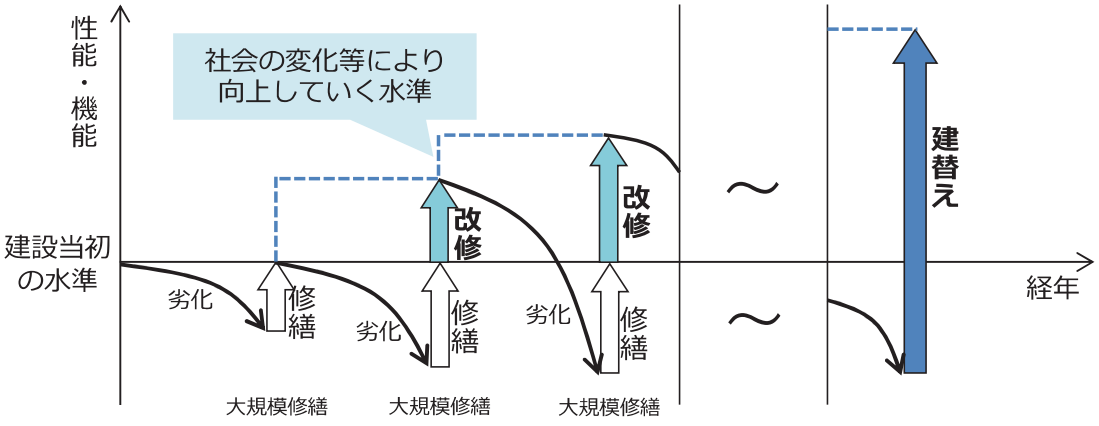
また、災害時にも相互に助け合う体制が整い、管理組合が中心となって防災マニュアルの作成や資器材の備蓄に取り組むなど、マンション居住者が安心して生き生きと暮らしている。

【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）】



（資料）国土交通省資料を基に作成

【マンションの再生の流れ～修繕から改修へ、改修から建替えへ～】



（資料）団地型マンション再生マニュアル/国土交通省を基に作成

■　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[1]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、将来の円滑な再生の実施に向けた準備に、自主的に取り組んでいる。

■　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る。

■　マンションの大規模化や複合用途化などに加え、区分所有者の高齢化や外部居住、外国人による所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化している一方で、外部の専門家を活用した管理方式などが普及するとともに、ＩＣＴ等の導入による合理的な管理が行われている。

■　マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する調査や助言、アドバイザー派遣などによる支援が行われ、マンションが適切に管理運営されている。

■　市場におけるマンション供給は、既存マンションの流通が多くを占めており、マンションの品質性能や管理に関する情報の開示が進み、管理が良好なマンションが適正に評価される市場環境が整備されている。

■　改修や建替え、敷地売却など様々な再生手法の中から、管理組合がマンションの状況に応じた最適な手法を選択し、再生を実施している。

■　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、また、断熱性の高いマンションへの改修等が実施されているなど、マンションストック全体の良質化・長寿命化が進んでいる。

■　まちづくりの制度などを活用し、老朽マンションの再生とともに、地域の防災性や魅力を高めるまちづくりが進んでいる。

[1] **マンション管理士**：マンション管理適正化法に基づく国家資格。管理組合の運営、管理規約の改正、大規模修繕工事などのマンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合の管理者等や区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うこと等を業務としている。

地域像

中枢広域拠点域[1]

■　充実した公共交通網、整備された緑や水辺の空間、歴史と伝統、最先端の商業・交流・医療・芸術文化施設等が身近にあり、生活を支える設備やサービスが備わった質の高いマンションで、多様な人々が、便利で快適な生活を楽しんでいる。

■　老朽化したマンションを含む再開発が活発化し、単独では建替えが難しかった小規模なマンション等の再生も進んでいる。

■　超高層マンションでは、管理組合運営の合理化・健全化が図られ、計画的な維持管理や防災対策が行われている。公開空地や共用スペース等を活用した地域との交流も盛んに行われ、地域社会との共存共栄が実現している。

■　幹線道路の沿道では、耐震化され管理の行き届いた中高層マンションが、緑あふれる街路樹とともに、落ち着きのある街並みを形成している。



幹線道路沿道のマンション

新都市生活創造域[1]

■　駅の周辺などでは、街区の再編等により、老朽化したマンションの建替えと基盤整備、商業・文化・福祉施設等の整備が一体的に進められ、にぎわいのある生活の拠点の形成が図られている。環状方向の公共交通利便性の改善等により、生活の拠点間の交流も活発化している。

■　マンションと周辺の木造住宅等との一体的な再開発等も行われ、かつての木密地域では、市街地の不燃化が実現するとともに、水と緑の潤いのある良好な住環境が形成されている。

1　**中枢広域拠点域、新都市生活創造域**：21 ページの注 1 参照

■　大規模な住宅団地の建替え等に合わせて緑地空間が整備されるなど、緑の回復・保全が図られている。マンションの周辺では、都市農地がよみがえり、マンションに暮らす人々も日常生活の中で農を楽しんでいる。



マンション建替えに合わせて整備された緑地

多摩広域拠点域[1]

■　駅などを中心とした徒歩圏内に、生活に必要な店舗、公共サービス機関、保育所、医療機関、文化交流施設などとともに、利便性の高い高層マンションとゆとりのある中低層マンション等がバランス良く整備され、公共空間や建物のバリアフリー化も進み、歩いて暮らせるまちが実現している。

■　多摩ニュータウンなどの大規模団地では、計画的な修繕やバリアフリー、省エネ改修等により、既存ストックの有効活用が図られるとともに、建替え等を機に福祉施設や商業施設等との複合用途化が進むなど、多様な世代の人々が暮らし、交流する地域の拠点として再生が図られている。多摩南北道路・南多摩尾根幹線等の整備や多摩モノレールの延伸により、拠点間の交流も活性化している。



大規模団地の建替え

■　駅から遠いなど立地条件に恵まれないマンションで、現地での建替えが困難な場合については、非現地での建替えや敷地売却による住み替えが行われているなど、既成市街地の集約化が図られている。

1　**中枢広域拠点域、新都市生活創造域、多摩広域拠点域**：中枢広域拠点域は、おおむね環状７号線内側の区域。新都市生活創造域は、おおむね環状７号線から西側はＪＲ武蔵野線まで、東側は都県境までの区域。多摩広域拠点域は、おおむねＪＲ武蔵野線から圏央道までの区域。（隣り合う地域区分の境界域は、相互の地域特性が緩やかに変化・融合しながら連続性を持つ。）

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し、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た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、マンションの管理・再生に係る意思決定には、価値観や経済状況等が異なる区分所有者等間の合意形成が必要であるが、区分所有者等の多くは専門的知識が不足しているなどの課題がある。特に、マンションは戸建住宅と比較してその規模が大きいために、管理不全に陥っている又はその兆候があるマンションや、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る。

また、マンションは、東京都内における主要な居住形態として広く普及し、都民に不可欠な生活の基盤並びに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るなど、地域のまちづくり、良質な市街地環境やコミュニティの形成にとって重要な存在にもなっている。

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・公益性の観点から重要であり、特に周辺の市街地環境にとって大きな影響を及ぼすリスクがある場合には、行政としても改善に向けて強く働きかけることが必要である。

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るものとする。

２　施策全体に共通する視点

上記の基本的考え方やマンションの管理・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にあっても、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、社会的機能の向上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、法律、技術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、管理状況届出制度[1]などにより、管理組合の活動状況の把握に努め、活動が停滞している管理組合に対しては、必要な助言や支援を行うなど、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るが、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、その効果を活用して、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。

地域との連携等

■　マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における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、将来、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居住者と周辺の住民とが良好な関係を築いていることが重要である。

■　防災対策など地域との連携及び環境性能の向上等によるマンションの社会的機能を高める取組と、まちづくりと連携したマンション再生の取組を支援・促進していく。

[1] **管理状況届出制度**：マンション管理条例に基づき、要届出マンション（昭和 58(1983)年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの）の管理組合に対する管理状況の届出の義務付けなどにより、行政が把握した個々のマンションの管理状況に応じ、必要な助言や支援等を行う制度

メリハリのある施策展開

- 都内には、立地、規模や建築時期が異なる数多くのマンションが存在しており、全てに対して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。
- 良質なマンションストックを形成するためには、管理組合がマンションの経年や建物状況に応じて、適正に管理を行いながら、早い段階から再生に向けた意識を高め、準備段階から実施まで円滑な合意形成を図り、再生に結びつけていくことが必要である。このため、適正な管理の促進に向けた支援とともに、マンションの状況に応じ、円滑な再生につながる切れ目ない支援を行う。

3　各主体の基本的役割

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とが、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、施策を推進するための総合的な計画を定めるとともに、計画における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・適用等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。
- 管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者によるマンション管理条例の規定に基づく取組に対する支援を行う。

■　マンション管理条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策等の実施に当たって、区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行う。

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。

　また、個々のマンションの実態把握や管理組合等への支援・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、都と連携しながら行うものとする。

■　マンション管理条例に基づくマンションの適正な管理の促進を図るための施策について、都と緊密に連携して、情報の共有を図るとともに、必要に応じて都の支援を受けながら実施する。

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、マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するとともに、マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献といった社会的機能の向上に向けて取り組むよう努める。

　また、区分所有者等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を行うよう努める。

■　区分所有者等は、その権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努める。

マンション管理士の役割

■　マンション管理士は、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努める。

　また、都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施において、都又は区市町村と連携するよう努める。

マンション管理業者の役割

■　マンション管理業者は、管理組合の運営その他マンションの管理について受託業務を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努める。

　また、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、管理組合に対して、必要な支援を行うよう努める。

マンション分譲事業者の役割

■　マンション分譲事業者は、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努める。

その他マンションに関わる専門家・事業者の役割

■　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。

■　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。

関係機関の役割

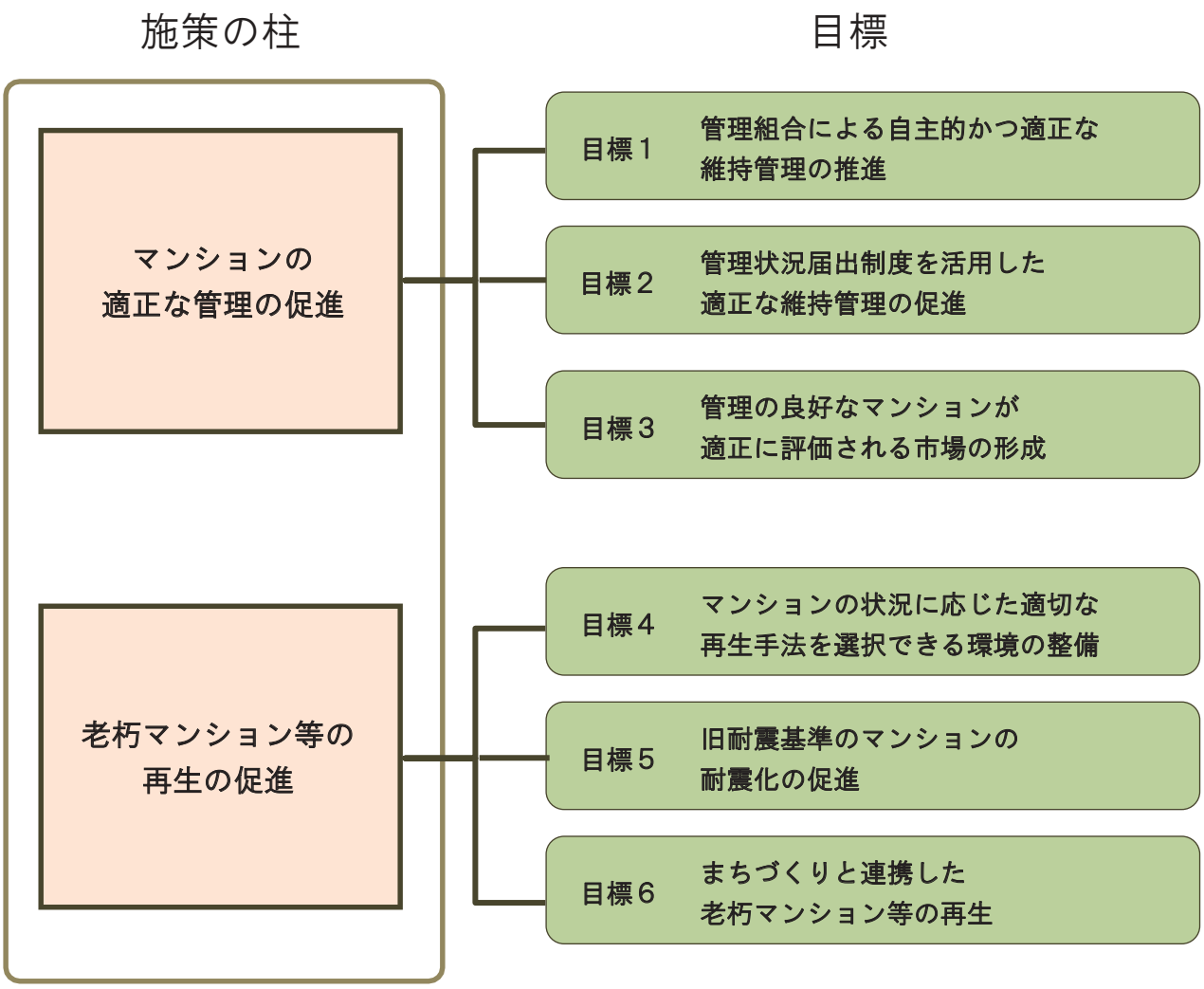
■　公益財団法人マンション管理センター（以下「マンション管理センター」という。）は、マンション管理適正化法に基づき国から指定を受けている唯一のマンション管理適正化推進センターとして、自治体及び関係機関・関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報・資料の提供を行うなど、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する。

■　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。

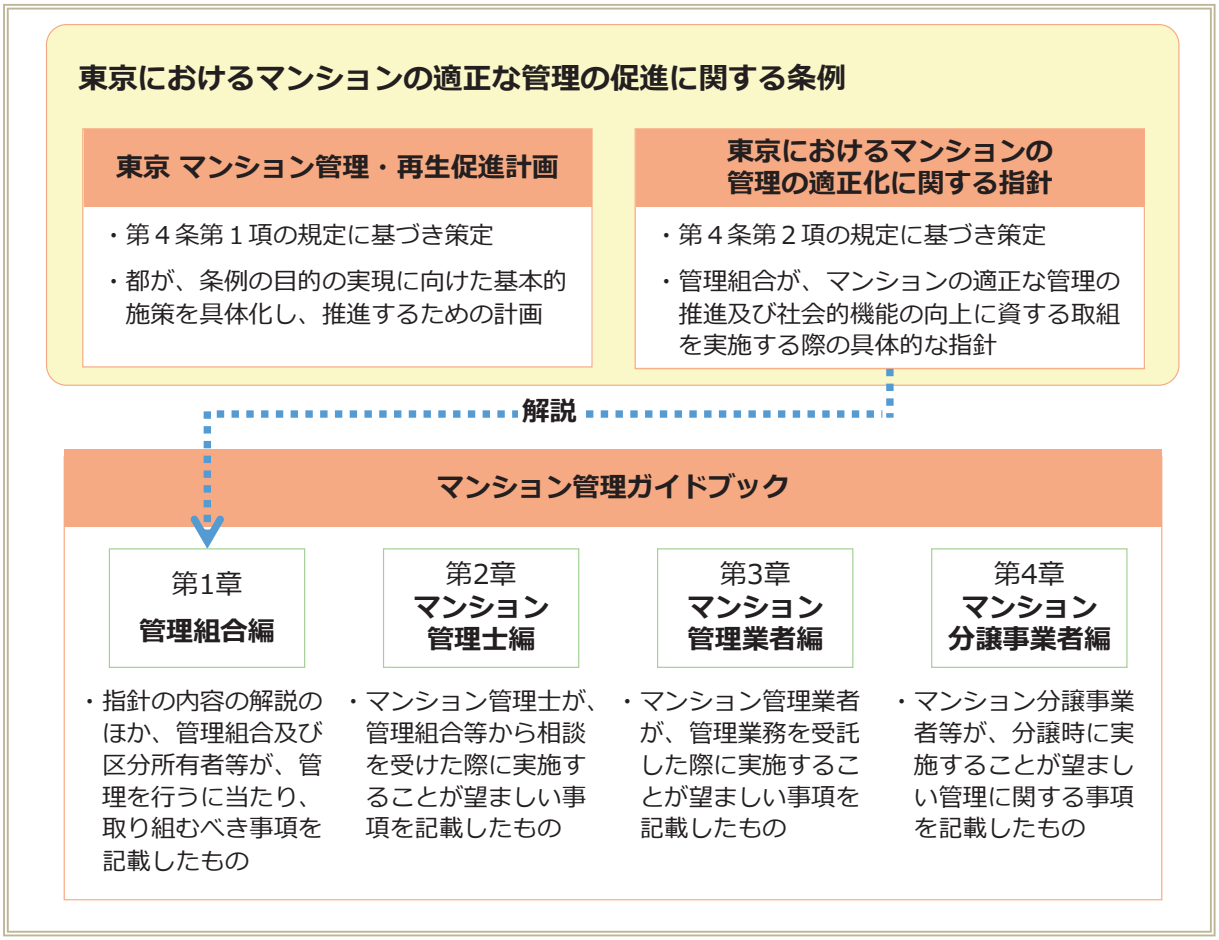
■　東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）及び独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生機構」という。）は、長年の住宅供給・管理の実績と公的機関ならではの公平性・透明性を生かして、マンションの建替え等に関する相談・コーディネート業務や工事中の仮住居の紹介を行うなど、マンションの再生に取り組む管理組合等を支援するよう努める。

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。



◎都がマンション施策に関連して定める、本計画（「東京 マンション管理・再生促進計画」）、「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」、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション管理ガイドブック」の関係は、以下の図のとおりである。



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マンション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等

■　都は、管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能[1]を向上させることにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上等に寄与することを目的とする「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（マンション管理条例）」を平成 31(2019)年に制定・公布した。

■　都は、マンション管理条例に基づき、マンションの管理の主体である管理組合が、マンションに関わる者の協力の下、行政の助言や支援を受けながら、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施する際の具体的な指針となる「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針（令和元年東京都告示第 648 号。以下「指針」という。）」を、令和元(2019)年 10 月に制定・公示した。

[1] **社会的機能**：マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと。

■　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ブック[1]」の作成、「マンション管理セミナー」の開催、「東京都マンション管理アドバイザー制度[2]」や「マンション改良工事助成制度[3]」の実施、「分譲マンション総合相談窓口[4]」の開設などにより、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。

■　都は、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、平成 28(2016)年度に「東京都マンションポータルサイト[5]」を開設し、都が実施している施策のほか、国、区市町村、関係機関、業界団体のホームページなど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っている。



東京都マンションポータルサイトのトップページ

■　マンション管理ガイドブックは、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、平成 28(2016)年度と令和元(2019)年度に改定を行い、区市町村や業界団体等と連携してマンション管理ガイドブックの普及啓発に努めてきたが、より活用されるよう一層の周知が必要である。

■　東京都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、利用した管理組合等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、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。

---

[1] **マンション管理ガイドブック**：平成 17(2005)年度に「マンション管理ガイドライン」として策定していたが、令和元(2019)年度の改定時に名称を変更した。管理組合が適正な管理を行うための手順や手法等とともに、分譲事業者、マンション管理業者、マンション管理士がそれぞれの業務の遂行に当たり、実施することが望ましい事項を示したもの

[2] **東京都マンション管理アドバイザー制度**：マンション管理士等の専門家が、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。

[3] **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 10 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。

[4] **分譲マンション総合相談窓口**：令和元(2019)年９月 24 日開設。マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が、管理組合等からの管理、建替えや改修に関する相談のほか、管理状況届出制度に関する問合せに対応する窓口

[5] **東京都マンションポータルサイト**：平成 28(2016)年９月１日開設。マンションの管理や耐震化、建替え等に関する支援制度など、マンションに関する情報を分かりやすく紹介するホームページ

■　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[1]」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ている。

■　東日本大震災などの震災や、近年、激甚化する風水害を契機として、マンションにおける防災対策への関心が高まっている。区市町村によっては、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。

■　団地型マンションや超高層マンションなどの大規模なマンションでは、多くの区分所有者間の価値観や経済状況の相違等により、一般的なマンションと比較して、管理組合の運営が難しいと言われている。

　また、立地条件が良く、資産価値の高いマンションでは、投資目的で購入されるケースが増えていると指摘されている。

　さらに、区分所有者の高齢化が進んだマンションでは、今後、相続後に利用されず、放置される可能性もある。

　これらのマンションは、円滑な合意形成の困難化等により、管理上の問題を生じる懸念が高いと考えられる。

今後の展開

指針の普及促進・活用

■　管理組合によるマンションの管理の適正化の促進に向けて、指針を普及させるためのパンフレットを作成し、マンション管理業者等の協力を得て、広く管理組合や区分所有者等への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

■　管理状況に応じて助言、指導等を行う際に、指針を活用することにより、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組を促していく。

マンション管理ガイドブックの内容充実と普及促進

■　現行のマンション管理ガイドブックについて、マンションに関する法令等の改正や、マンション管理を取り巻く状況の変化などを踏まえるとともに、管理組合が活用しやすくなるよう適宜検証・見直しを行い、内容の充実を図っていく。

[1] **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。

■　マンション管理ガイドブックの普及を促進するため、マンション管理業者等の協力を得て、広く管理組合や区分所有者等への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

マンションの社会的機能の向上に資する、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に対する支援等

■　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、自主防災組織の結成、物資の備蓄等や、設備配管におけるフレキシブルジョイントの採用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ブックなどにより、管理組合に取組を促していく。

　特に、団地型マンションや超高層マンションなどの大規模なマンションにおいては、地域の避難場所の確保や周辺住民と合同で使える防災倉庫の設置など、発災時に地域の防災拠点としての機能も発揮できるよう、併せて促していく。

■　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ブックなどにより、管理組合に取組を促していく。

■　マンションにおける省エネや緑化、防災対策にも資するソーラーパネルや蓄電機能の整備など、環境性能の向上に向けた取組について普及啓発を行うとともに、その取組を促進する制度の活用を促していく（詳細は目標４（P47、51）に記載）。

■　マンションの社会的機能の向上に資する取組を促す支援策とともに、区市町村との連携による助成の検討を行う。

■　区市町村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。

東京都マンションポータルサイトの活用

■　管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、マンションの管理等に役立つ情報を積極的に発信していくとともに、管理組合や区分所有者による自主的な取組を支援できるよう、それぞれが抱えている問題に応じて、必要な情報を容易に入手できる仕組みを検討する。

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マンション管理業者のほか、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ブックにより、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、マンションの適正な管理を促進する施策の実施を通じて、管理士の実務経験の蓄積を図るとともに、支援を必要とする管理組合等に十分に対応できる体制を整備する。

■　東京都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。



マンション管理士の研修会の様子

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。

■　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、マンション管理ガイドブックにより周知するとともに、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

■　設計図書（しゅん工図を含む。）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[1]」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るため、マンション管理ガイドブックにより、普及促進を図る。



設計図書

1　**マンションみらいネット**：適正なマンション管理の促進に向けた支援、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

円滑な合意形成がより困難なマンションに関する課題の整理

■　多数の区分所有者が存在する大規模なマンション、居住以外の目的で所有、利用されているマンション、空き住戸率の高いマンションなど、一般的なマンションと比較して、円滑な合意形成が困難であるマンションについて、実態や課題を把握し、管理組合の取組に対する支援策を検討する。

マンションと町会による防災への取組事例

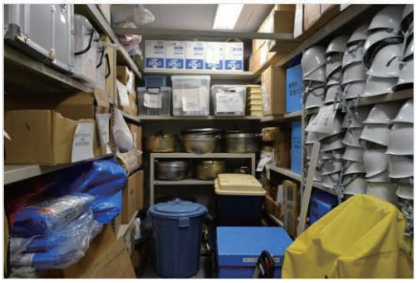
リガーレ日本橋人形町（中央区）



再開発事業によって建てられた39階建て335戸の大規模マンションのリガーレ日本橋人形町は、マンション単独での自治会を組織しておらず、地元の町会に所属している。この町会では、様々な設備を備えたマンションを中心に、マンション居住者と町に暮らす人々が、共同で防災活動に取り組んでいる。

【防災に向けた取組】

当マンションでは、屋上に緊急用のヘリポート、非常用エレベーターで各階へ貯水を運搬できるように工夫した受水槽、自家発電設備や居住者用の非常備蓄、１階防災センターには緊急脱出時等に使う破壊器具等のレスキューセット、町会と合同で使える防災倉庫を設置している。



また、入居１年後に理事会の下部組織として防災委員会を立ち上げ、その翌年には中央区の支援制度を利用して震災発生時の対策マニュアルを作成した。作成にあたっては、居住者の実態を把握するためにアンケートを実施し、昼夜の在宅率、災害時にサポートが必要になる人の割合、居住者のなかに医者や看護師といった専門家がどのくらいいるか、といった詳細な情報も盛り込んだ。



防災委員会が主催する防災訓練は、年２回行われており、そのうちの１回は町会と連携を図るために合同防災訓練となっていている。訓練では、初期消火訓練をはじめ、応急手当の訓練、ベランダの隔て板を蹴破る訓練、エレベーターではなく階段を利用した搬送訓練など、参加者にとって災害時を想像しやすい内容となっている。

さらに、マンション居住者だけでなく、町会に在住している災害時要援護者の情報も含む「助け合い名簿」を作成し、個人情報に十分配慮しつつ安否確認をする訓練なども実施している。

（参考）マンションライフ総合支援サイト「マンションのWa」

マンションのWaの運営事業者からの情報に基づき、現在の状況に一部修正

地域とマンションが連携して協議会を立ち上げたコミュニティ形成の事例

南街・桜が丘地域防災協議会（東大和市）

南街・桜が丘地域は東大和市駅前に広がる住宅地であり、軍需工場の跡地が戦後宅地開発された地域である。

南街・桜が丘地域防災協議会は、防災を通じて沈滞化した自治会活動の活性化を目的として平成20(2008)年に設立。21団体（自治会14団体、マンション管理組合７団体）から構成される。

【主な地域活動】

子育て世代の多い桜が丘地域（マンション）と、高齢化の進んだ南街地域の住民がともに関心の高い「３つの活動の柱（防災対策、青少年健全育成、高齢者対策）」を設定している。

消防設備・救急設備などを記載した地域マップの作成や、市、学校、消防と連携した総合防災訓練の実施などに取り組んでいる。

（参考）都市部におけるコミュニティの発展方策に関する研究会報告書/総務省

電気自動車等用充電設備の導入によるマンションの環境性能の向上に向けた取組事例

マンションの環境性能の向上並びに、電気自動車及びプラグインハイブリッド自動車の普及促進に向けて、都はマンションの管理組合等を対象に、充電設備の設備購入費と設置工事費等に対して助成し、導入を支援している。

【導入事例】

- 設置された設備：普通充電器 単相200V、壁面取付タイプ（充電ケーブル付）
- 導入費用額

（単位：千円）

		導入費用	補助額（都）	設置者負担額
合　計		972	887	85
内訳	設備購入費	170	85	85
	設置工事費	802	802	0

（建物概要）しゅん工　　：平成29(2017)年6月
充電設備設置：平成30(2018)年11月



《参考：本事例で活用した都の補助事業（充電設備導入促進事業（集合住宅））の概要》

・補助対象者：集合住宅の所有者、マンション管理組合、マンションデベロッパー　等
・補　助　額：○充電設備購入費
・補助対象経費から国補助※を差し引いた額
（補助対象経費の２分の１、機器ごとに限度額あり）

○充電設備工事費
・補助対象経費から国補助を除いた額（限度額：81万円）

※国補助：「電気自動車・プラグインハイブリッド自動車の充電インフラ整備事業費補助金」等

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

■ 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、現状を放置すれば、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。

■ 管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援するため、マンションに関わる者の責務、管理状況届出制度及び管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定したマンション管理条例を、平成 31(2019)年に制定・公布した。

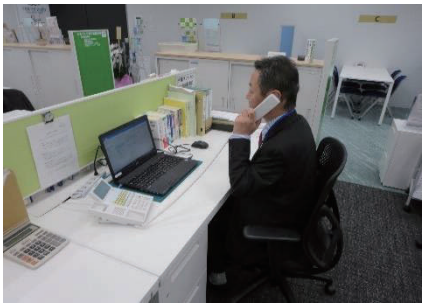
■ 届出によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、専門家や関係団体等とも連携して、支援策の充実強化に取り組んでいく。

これまでの取組状況等

■ マンション管理条例において、要届出マンション[1]の管理組合に対し、基本情報及び管理状況の届出を義務付ける管理状況届出制度を規定した。また、その届出によって把握した個々のマンションの管理状況に応じて、行政が調査、助言・支援や指導・勧告を行うことを定めている。

■ 管理組合による届出の利便性を高めるとともに、届出内容を管理状況に応じた助言・支援等に円滑に結びつけるため、電子での届出が可能となるよう「管理状況届出システム[2]」を構築した。

■ マンション管理条例について、マンション管理セミナーを活用するなどして普及啓発を行うとともに、日常の管理や再生に関する相談のほか、管理状況届出制度に関する問合せにも対応する分譲マンション総合相談窓口を、令和元(2019)年９月に開設した。



相談員が電話対応している様子

1 **要届出マンション**：マンション管理適正化法第 56 条第１項に規定する人の居住の用に供する独立部分を６以上有し、かつ、昭和 58(1983)年 12 月 31 日以前に新築されたマンション

2 **管理状況届出システム**：インターネットを活用して、管理組合又は区分所有者等による管理状況の届出や届出内容の参照、行政による届出の受理を電子的に行うことができるシステム

■　マンション管理条例において、管理組合又は区分所有者等に対し、そのマンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を都が行うことを規定している。

今後の展開

管理状況届出制度の確実な運用

■　自発的な届出を促進するため、管理状況届出制度に関するパンフレットや、電子による届出方法及び届出用紙の記入方法に関するマニュアルを作成し、マンション管理業者等の協力を得て、広く管理組合等への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

■　マニュアルやパンフレットを活用し、関係団体等とも連携してセミナーを開催するなど、管理状況届出制度について普及啓発を図る。

■　管理組合等が届出について気軽に問合せができるよう、分譲マンション総合相談窓口を広く周知するとともに、問合せに迅速に対応できるよう、必要に応じて窓口体制の強化などを検討していく。

■　管理不全の予防・改善に向けた支援につなげるため、自発的な届出を誘導し、適切な管理に対するモチベーションとなる仕組みや支援策を検討する。

管理組合等に対する協力体制の強化

■　マンション管理条例では、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者の責務を、マンション管理ガイドブックでは、それぞれの役割や業務を行うに当たって実施することが望ましい事項を示しており、条例やマンション管理ガイドブックに即して、業務を遂行するよう求めていく。

■　適正な管理の促進を図るための施策について、マンション管理士やマンション管理業者等に対し、関係団体等と連携して説明会を開催するなど、普及啓発を図るとともに、適正な管理の促進に向けた取組を促していく。

■　管理状況の調査を行うマンション管理士に対し、その手法等の技術向上、接遇及びコンプライアンスに関する研修会等を開催するなど、意識啓発を図る。

管理不全の予防・改善に向けた支援等

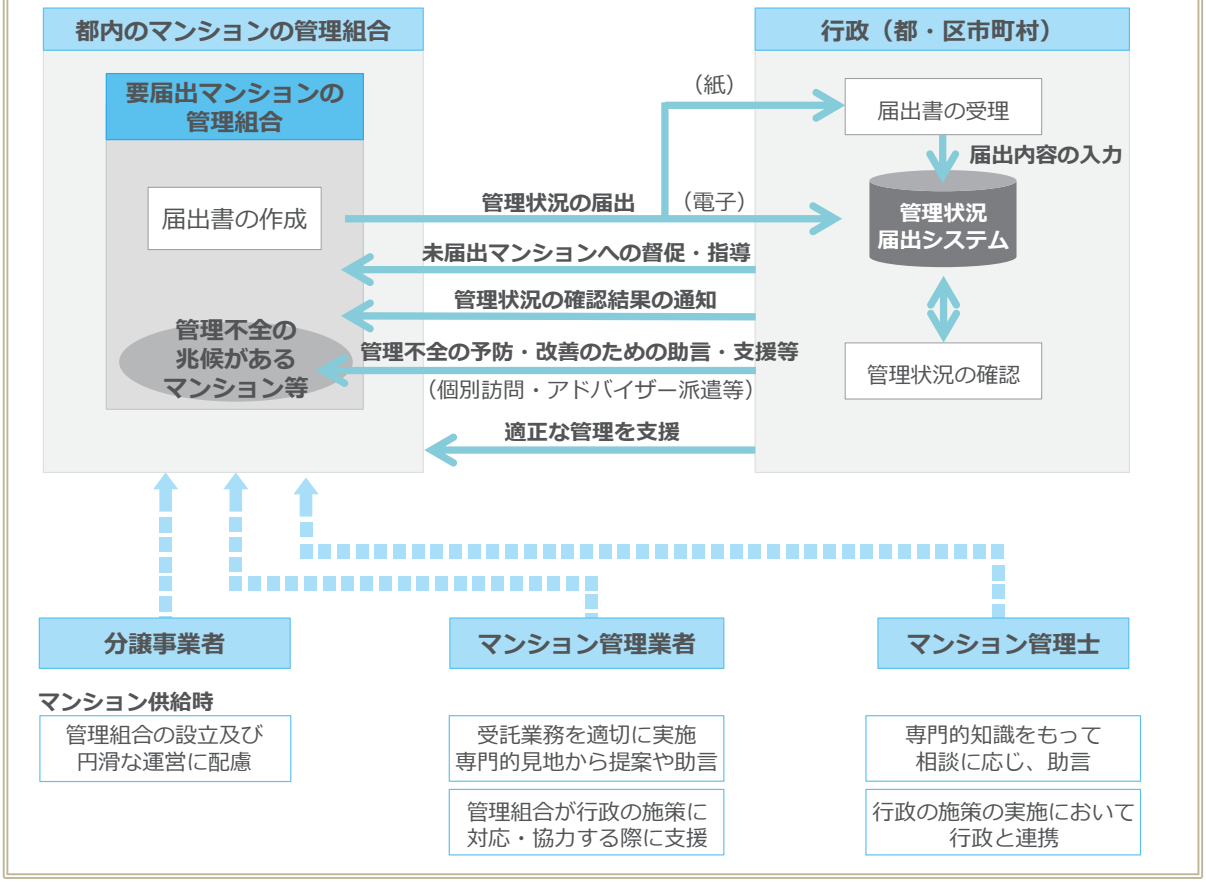
■　届出によって把握した管理状況に応じて必要な支援を行うため、管理状況届出システムを通じて、管理状況に関するデータを都と区市町村間で共有し、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援策について検討する。

　特に、管理不全の兆候があるマンションに対しては、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討する。

■　正当な理由なく届出がない場合や、助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合等における、管理組合に対する指導又は勧告の実施に当たっては、都内で統一的な基準を設けるなど、公正性を確保するための方法を検討する。

■　管理不全の予防・改善に向けて、効果的かつ統一的な調査、助言及び指導等を行うために、都と区市町村の取組状況等について意見交換や情報共有を行う連絡会議などを定期的に開催し、都と区市町村で十分に連携を図りながら取り組んでいく。

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 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等

■ 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[1]（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[2]」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いえない場合もある。

1 **宅地建物取引業法に基づく重要事項説明**：宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）に基づき、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又は媒介を行う取引の各当事者に対し、取引物件、契約及び取引条件等に関する重要事項（※）について、書面を交付して説明すること。
（※）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。

2 **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（昭和 37 年法律第 134 号）第 31 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。

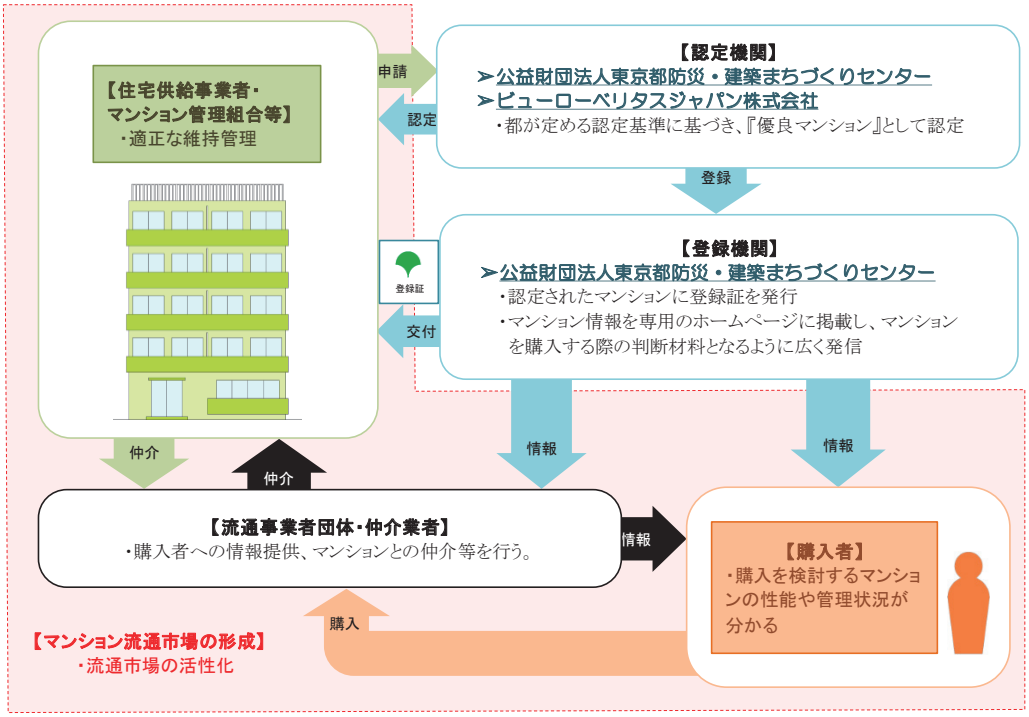
■　マンションみらいネットは、履歴情報登録サービスのほか、インターネットを通じてマンションの管理情報を公開し、マンション購入希望者に対して管理情報を提供することで、市場における流通の促進等を図ることも重要な目的の一つとなっているが、管理情報を公開することのメリットが少なく、普及が進んでいなかった。このような状況も踏まえ、令和２(2020)年２月に、登録（公開）項目の自由度の向上、制度の簡素化、システムの利便性の向上等の見直しを行った。

■　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[1]」を平成 15(2003)年度から実施し、平成 29(2017)年度に「住宅性能表示制度[2]」の改正に伴う認定基準の見直しなどを行ったが、市場における認知度の更なる向上や認定取得による経済的なメリット等が必要である。

[1] **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。

[2] **住宅性能表示制度**：住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく制度で、消費者による住宅性能の相互比較が可能になるよう性能の表示基準を設定するとともに、客観的に性能を評価する第三者機関を設置し、住宅の品質・性能の確保を図っている。

東京都優良マンション登録表示制度の概要



■認定基準

	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 ②火災時の安全 ③劣化の軽減 ④維持管理への配慮 ⑤温熱環境エネルギー消費量 ⑥高齢者等への配慮 ※「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 ②管理規約 ③長期修繕計画 ④修繕積立金 ⑤設計図書等 ※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 （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） ②建物の劣化等の状況 （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 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。 ②管理規約 管理規約に一定の事項が定められている。 ③長期修繕計画 長期修繕計画が一定の基準を満たしている。 ④修繕積立金 修繕積立金が一定の要件を満たしている。 ⑤大規模修繕の実施 築20年以内に外壁・屋上防水の補修工事を実施している。 ⑥法定点検 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。 ⑦修繕履歴情報の保管 継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。 ⑧設計図書等の保管 マンション管理適正化法施行規則第102条に列挙された設計図書を、区分所有者又は利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。

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

■　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、公開を希望する管理組合の求めに応じて、管理状況届出システムに届け出た管理状況や、行政において把握が可能な東京都優良マンション登録表示制度に基づく優良マンションの認定・登録などの付加価値情報を公開するなど、管理状況届出システム等を活用した情報公開について検討する。

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、国や関係団体等の動向、管理組合やマンション分譲事業者の意見等も踏まえ、制度の改善を検討する。

■　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。

■　制度が市場に定着するよう、登録のインセンティブとなる方策などを検討する。

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

■　購入検討時における情報提供に関する留意事項や業界団体が作成している共通フォーマットについて、マンション管理ガイドブックにより、団体と連携して市場への普及を図り、重要事項説明時における、購入希望者に対するマンションの管理情報の的確な提供を促進していく。

■　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[1]」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。

[1] **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 公益財団法人不動産流通近代化センター）が策定したもの

マンション分譲事業者への要請

■　マンション管理ガイドブックでは、「分譲事業者編」を設け、新築分譲時においても、マンション分譲事業者が購入検討者に対し、管理規約案の概要、修繕積立金の額・積立方式を含む長期修繕計画案の概要などの管理に関する事項について十分に周知するよう努めることを求めているため、その内容に即した対応を要請する。

■　「長期優良住宅認定制度[1]」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、マンション分譲事業者に求めていく。

消費者等への普及啓発

■　マンションの管理情報が購入希望者に的確に提供されるためには、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、知識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、令和元(2019)年度に改定した「安心して既存住宅を売買するためのガイドブック（マンション編）[2]」等を活用し、関係団体等とも連携して消費者等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。

[1] **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（平成 20 年法律第 87 号）に基づき、劣化対策・耐震性・可変性・省エネルギー性等の性能を有し、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

[2] **安心して既存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から３に係る主要施策の５か年の年次計画≫

取組内容	令和元年度まで（2019）	年次計画				
		令和２年度（2020）	令和３年度（2021）	令和４年度（2022）	令和５年度（2023）	令和６年度（2024）
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						
東京都マンション管理アドバイザー制度の見直し	実施機関との調整	制度改正	→	周知・活用促進 必要に応じた制度改正	→	→
円滑な合意形成がより困難なマンションに対する支援策の構築		→	支援策実施に向けた検討	→	→	→
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						
管理状況に応じた管理組合への効果的な助言・支援等の展開	区市町村との調整 助言・支援等の準備・検討	→	区市町村との調整、助言・支援等の実施	→	→	→
管理不全の予防･改善に向けた効果的な支援策の構築	モデル事業実施	モデル事業実施 →	支援策検討 →	→	支援策本格実施（検討） →	→
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						
東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進	検証・制度検討	検証・制度検討 →	制度改正	→	周知・普及促進 →	→

≪目標１から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推進		
①25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 平成23(2011)年度末	70%※2 令和７(2025)年度末
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		
②管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	―	80% 令和７(2025)年度末
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		
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 平成30(2018)年度末	2,500件 令和７(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等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、管理組合が、改修、建替え、敷地売却など、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等

■　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、融資や税制等の支援も実施している。

■　都が策定した「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」や「マンション管理ガイドブック」では、再生の項目を掲げ、管理組合に対し、早い段階から将来の改修や建替え、敷地売却など、再生に向けての区分所有者等の意識を啓発するとともに、取組を進めるよう促している。

■　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[1]」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。



マンション再生セミナーの様子

[1] **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、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。

■　都は、平成 30(2018)年３月、マンションの再生を検討・計画し、実施していく場合に、管理組合や区分所有者等として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるために留意すべき点などについて解説する「マンション再生ガイドブック」を作成し、その普及を図っている。

■　都は、「マンション改良工事助成制度」により、躯体・設備の耐震化や外壁塗装など、共用部分を改良・修繕する管理組合に対して利子補給を行っている。これまで、利子補給期間を７年から 10 年に延長するとともに、管理組合がより耐震化に取り組みやすくなるよう、「東京都マンション耐震化促進事業[1]」等との併用を可能とするなど、適宜、制度の改善を行っている。

■　省エネルギーの観点から、都は、共用部分における照明のＬＥＤ化等を行う工事に対し、マンション改良工事助成制度による助成（利子補給）を実施している。また、マンションへの電気自動車等用の充電設備の設置について、専門家派遣によるアドバイスや普及啓発を行うとともに、導入費用等に対する助成を行っている（充電設備の導入事例については、目標１（P35）に記載）。

■　東京都住宅マスタープランに定める重点供給地域内において、一定の要件を満たすマンションの建替事業を対象に、区市町村と連携して、事業に要する経費の一部について補助を実施している（都市居住再生促進事業[2]（マンション建替えタイプ））。また、平成 30(2018)年度から、マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・性能向上を図る改修工事を対象に、区市町村と連携した補助を開始した（都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ））。

■　マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替法」という。）に基づく建替事業及び敷地売却事業によるマンションの建替えの期間中、住宅に困窮する当該マンションの居住者を対象に、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、区分所有者など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、管理組合等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創設された「マンション敷地売却制度」は、その後、団地型マンションの再生の仕組みとしても拡充されており、マンション再生手法の一つとして更なる活用が期待されている。

---

1 **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

2 **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等において、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、共同化又は改修事業を行う区市町村及び公社に対し、事業に要する経費の一部について都が補助を実施する事業

マンション再生ガイドブックの概要

マンション再生ガイドブックとは？

改修や建替え、マンション敷地売却により、分譲マンションの再生に取り組む際、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるためのポイントなどについて解説しています。

章構成、内容

マンションの再生に取り組むためには、準備段階から実施段階まで、段階を追いながら合意形成を進める必要があります。

準備段階と検討段階を第１章で、計画段階と実施段階を、再生の手法ごとに第２章から第４章で説明しています。最後に、マンション再生の相談窓口や都の支援制度を第５章で紹介しています。

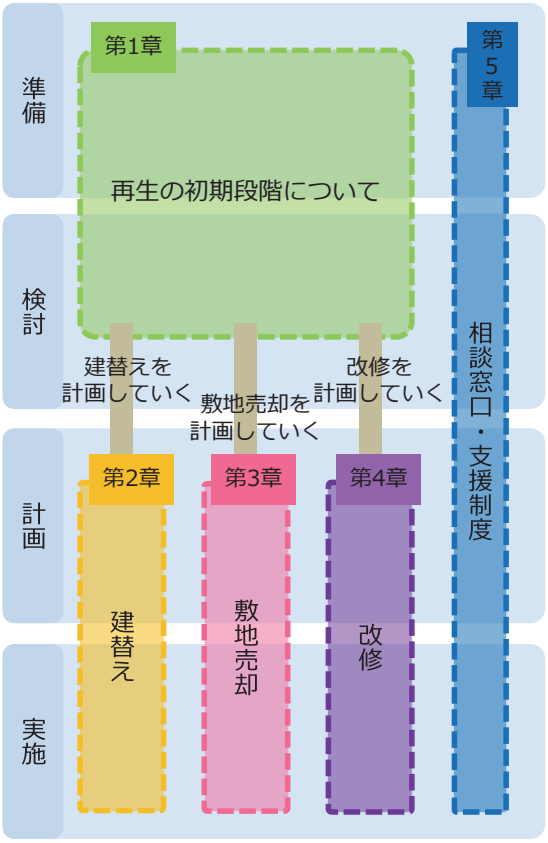
○第１章　マンション再生の準備・検討
- 勉強会の発足、管理組合による検討組織の設置、再生手法の比較検討の流れ　等

○第２章　マンションの建替え
- 建替えの流れ、合意形成のポイント、建替事業の手法、建替え決議の要件、資金計画　等

○第３章　マンションの敷地売却
- 敷地売却の流れ、合意形成のポイント、除却の必要性に係る認定、敷地売却決議の要件　等

○第４章　マンションの改修
- 改修の流れ、合意形成のポイント、改修決議、耐震改修について　等

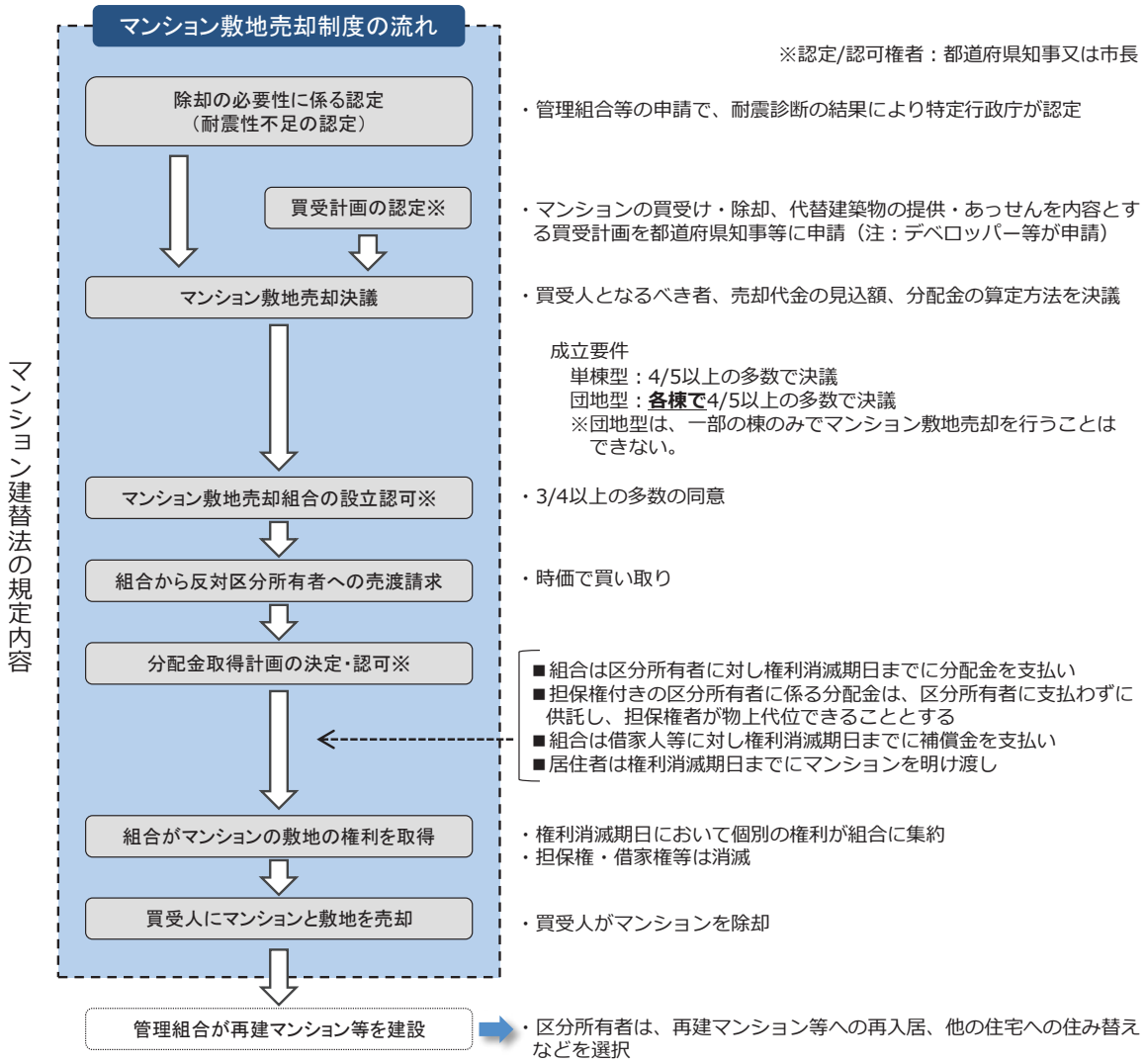
○第５章　マンション再生の相談窓口
都の支援制度



マンション敷地売却制度の概要

・マンション建替法に基づき、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について、区分所有者集会における一定以上の賛成でマンションとその敷地を売却することができる制度

・平成26(2014)年6月の法改正により創設



【出典】国土交通省資料

・現在、国会において、現行の耐震性不足だけでなく、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等についても、敷地売却制度を可能にするマンション建替法の改正法案が審議されている。

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

- 高経年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。
- マンション再生ガイドブックについて、マンション再生に関する関係法令等の改正や、マンション再生を取り巻く状況の変化などを踏まえて、適宜検証・見直しを行い、管理組合や区分所有者等の活用しやすさの観点も考慮した内容の充実を図っていくとともに、幅広く普及啓発を行っていく。
- 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、効果的な普及啓発に取り組む。
- 「東京都マンションポータルサイト」を活用し、再生を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、マンションの再生等に役立つ情報を積極的に発信していくとともに、管理組合や区分所有者による自主的な取組を支援できるよう、それぞれが抱えている問題に応じて、必要な情報を容易に入手できる仕組みを検討する。

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「マンション施策推進会議[1]」などにより連携して、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。また、分譲マンション総合相談窓口において、管理組合等からの再生に係る相談に対応するとともに、再生の実施に向けた、東京都マンション建替え・改修アドバイザーの派遣等につなげることにより、支援していく。
- 東京都マンション建替え・改修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。

[1] **マンション施策推進会議**：良質なマンションストックの形成の実現を目的として、マンションにおける管理の適正化、耐震化及び建替えの促進に向けて、様々な分野の関係団体が連携しながら、会議参加団体の実施事業等に関する情報共有と意見交換などを行うため、平成 29(2017)年４月に都において設置

改修に対する支援

- 都市居住再生促進事業の「既存ストック再生タイプ」について、建物の長寿命化や共用部分のバリアフリー化等による住宅ストックの質の向上を図るため、助成制度の創設を区市町村に働きかけるなど、活用を促進していく。
- マンション改良工事助成制度について、長寿命化に向けた改修が必要な高経年マンション等がより活用しやすくなるよう、利用実態やニーズを踏まえ、利子補給期間の拡大など、制度の改善に向けて検討する。
- 改修により、マンションの環境性能を向上させ、社会的機能を高めるため、マンション改良工事助成制度やアドバイザー制度について普及啓発を行い、活用を促していく。
- 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対象とすることを検討する。

建替え等に対する支援

- マンション建替えの事例等も踏まえ、マンション再生を促進するために必要な支援策の充実に取り組む。
- 再生の検討初期段階から区分所有者等の再生に向けた意識を高め、管理組合全体の合意形成につなげていくため、専門家を継続的に派遣するなどの支援策を検討する。

マンション敷地売却に対する支援

- マンション敷地売却制度について、制度活用の状況や管理組合のニーズ、国の動向を踏まえながら、アドバイザー派遣のほか、建物除却や敷地売却後の住み替え等に対する支援など、効果的な支援制度について検討する。

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。
- 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・あっせん等の実施を検討する。

■　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を検討する。

都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）の活用事例

既存ストック再生タイプの新設

平成30(2018)年度から、マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・性能向上を図る改修工事を対象とした補助を開始

○主な要件

10人以上の区分所有者が存する分譲マンションで、耐震性を有する又は併せて耐震改修を実施する共同住宅での改修

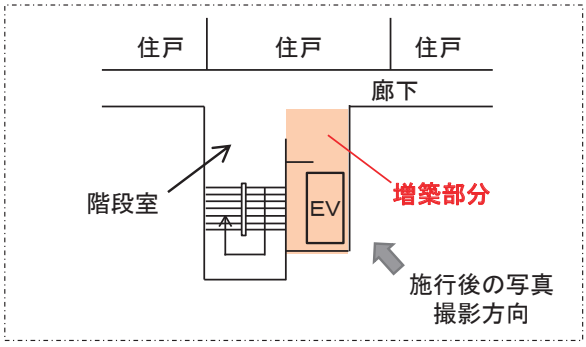
【バリアフリー改修】　エレベーターの設置、階段勾配の緩和、段差の解消
【省エネ改修】　外壁や屋上の断熱改修、窓の二重サッシ化
【防災対策改修】　防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備　等

○改修事例

・建物概要：５階建　44戸

・工事内容：バリアフリー改修として、エレベーターを設置

【基準階の平面形状】





施行後

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

■ マンションは、戸建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い。さらに、震災直後は各区分所有者間の連絡が取りにくくなる場合があることから、合意形成がより難しくなり、復興や新たなまちづくりの障害となるおそれもある。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等

■ 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。

■ 耐震化の促進に向けた普及啓発の取組として、これまで、都内の旧耐震基準のマンションを対象に「マンション啓発隊[1]」が個別訪問を行い、耐震化に向けた助言・支援を行ってきた。また、「東京都耐震マーク表示制度[2]」の推進、「マンション耐震セミナー」の開催や「東京都マンションポータルサイト」を通じた情報提供等の取組を行っている。

1 **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)年度から平成 29(2017)年度にかけて、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

2 **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。

■　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[1]」を設け、区市町村と連携し、耐震アドバイザー派遣助成、耐震診断助成、耐震改修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、しゅん工図とともに、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、そ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。そのため、東京都マンション耐震化促進事業について、設計図書の復元についても支援の対象とするなど、事業内容の充実を図っている。

■　マンション啓発隊の活動状況を踏まえ、耐震診断の実施等、過去に耐震化に向けた取組があったものの、次の段階に進んでいない管理組合等に対し、建築士・マンション管理士等の専門家を繰り返し派遣する「マンション耐震化サポーター派遣事業[2]」を実施している。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づく要耐震改修の認定を受けることにより決議要件を緩和する制度[3]の説明や、具体的な改修計画案を提示するなど、耐震化に向けた合意形成を支援している。

■　税制面からの支援として、建替え及び耐震改修を行った場合に固定資産税等を減免する都独自の耐震化促進税制[4]（23 区）を平成 20(2008)年度から実施している。

■　特定緊急輸送道路沿道建築物[5]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（以下「耐震化推進条例」という。）」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、沿道のマンションの 97%が耐震診断を実施しており、今後は、耐震性が不足しているマンションの耐震化を推進していく必要がある。

---

1 **東京都マンション耐震化促進事業**：事業の内容は目標４（P47）の注１に記載

2 **マンション耐震化サポーター派遣事業**：旧耐震基準で建築されたマンションの耐震化（建替えや除却も含む。）を一層促進するため、各マンションにおける耐震化の取組状況に応じたサポートを行う建築士・マンション管理士等（マンション耐震化サポーター）を無料で派遣する事業

3 **要耐震改修の認定を受けることにより決議要件を緩和する制度**：耐震改修の必要性の認定を受けた建築物について、大規模な改修を行おうとする場合の決議要件（区分所有法）を、3/4 以上から 1/2 超に緩和する制度

4 **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

5 **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

■　平成 31(2019)年３月に、耐震化推進条例を改正し、沿道建築物の占有者に、所有者が行う耐震化の実現に向けて協力する努力義務を課すことを規定するなど、沿道建築物であるマンションの占有者の協力を得やすくなる環境を整備した。

今後の展開

旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握

■　マンション耐震化サポーター派遣事業を通じて得られた情報や、管理状況届出制度による届出内容等を整理・活用し、旧耐震基準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。

耐震診断の実施と耐震化促進に向けた普及啓発

■　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、専門家による講演、耐震改修工事を実施したマンションの関係者による取組や被災マンションの事例の紹介など、管理組合等の参加意欲を高める工夫を図りながら、耐震キャンペーンの一環として、継続して実施する。また、東京都耐震マーク表示制度について、管理組合への周知を徹底するなど積極的に制度の普及を図る。

耐震マークの交付を受けたマンション



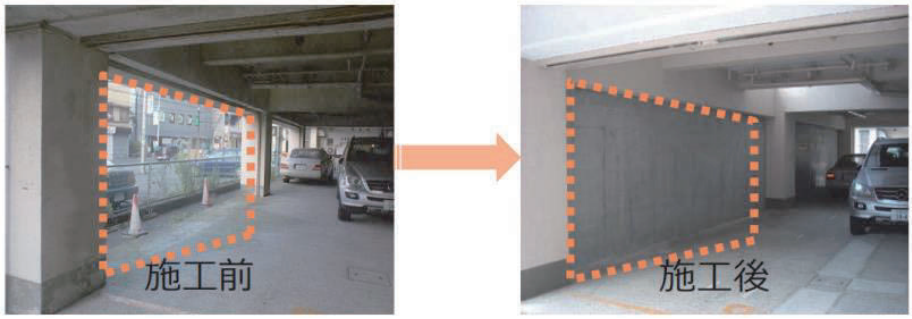
アウトフレーム工法による補強



エントランスに貼付された耐震マーク



耐震改修の事例（耐震壁補強）



（出典）マンションの耐震化のすすめ/東京都

■　耐震化に向けた継続的な普及啓発を図るため、都と区市町村が連携し、マンション啓発隊活動を通じて得られた知見等を最大限活用して、管理状況届出制度等により把握した耐震化の取組状況に応じたきめ細かな助言を行うなど、管理組合等に対し、効果的・効率的に働きかけを行う。

耐震化に対する支援

■　区市町村に対し、助成制度の有無・内容に応じて、制度の創設を強く働きかけ、国の動向も踏まえながら、制度の拡充を促すなど、東京都マンション耐震化促進事業の充実を検討する。

　また、関係団体等が集まる金融に関する勉強会等への参加などにより独立行政法人住宅金融支援機構や民間金融機関等と連携し、マンション改良工事助成制度の改善など、耐震化に取り組む管理組合向けの金融支援の充実についても検討する。

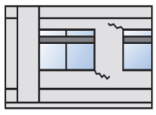
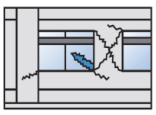
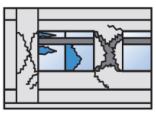
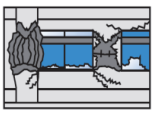
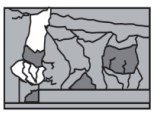
■　Is 値 0.3 未満のマンションなどでは、耐震改修工事を行うことが費用面などから困難な場合もあることから、段階的な工事に対して、Is 値 0.6 に引き上げることを担保した上で、各段階における工事費に対し、区市町村と連携して助成を行う。また、複数年度にまたがる工事についても、区市町村と連携して、各年度の出来高に応じた工事費への助成を行う。

構造耐震指標　（Ｉｓ値）

　建物の耐震性能は、構造耐震指標（Is 値）で表される。Is 値は、建物の強さや経年状況等で評価され、0.6 以上※あると、地震に対する必要な性能が確保されていると判断される。

※簡易（第一次）診断によって計算された場合は、Is 値が 0.8 以上必要

＜地震による被害と Is 値の関係＞

	ランク	軽微	小破	中破	大破	倒壊
被害	状況					
	RC造 SRC造	壁の損傷がほとんど無い	一般的な壁にひび割れ	柱・耐震壁にひび割れ	柱の鉄筋が露出	建物の一部又は全部が倒壊
地震規模	中地震 震度5強程度	Is値＝0.6の場合				
	大地震 震度6強～7程度	Is値＝0.6の場合				

出典：耐震ネットから抜粋（一部加筆修正）ビル・マンションの耐震化読本 改訂第５版/東京都

安全・安心な都市の実現に向けた耐震化の促進

■　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性の向上を図っていく。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。

■　耐震化推進条例に基づき、所有者に対する指導、助言及び占有者に対する助言等を実施し、占有者の協力が課題となっている沿道建築物であるマンションの耐震化を促進していく。

■　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

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

■ 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、敷地条件の悪さや、容積率などの建築規制により既存不適格[1]となっているなど、単独では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、周辺との共同化など、まちづくりと連携した再生を促進するため、平成 29(2017)年に「マンション再生まちづくり制度[2]」を創設した。

■ マンション再生まちづくり制度を活用し、都市における拠点の形成、緊急輸送道路の機能の確保、木造住宅密集地域における安全な市街地の形成、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等

■ マンション再生まちづくり制度に基づき、マンション再生まちづくり計画の策定に取り組む区市町村を支援しており、計画が策定された地区については、マンション再生まちづくり推進地区として指定している。

■ マンション再生まちづくり推進地区に指定された地区内では、マンションの管理組合等が再生に向けた合意形成に取り組む費用の一部助成を行っている。

■ 平成 30(2018)年度には、老朽化したマンションの再生を促進するため、都市開発諸制度[3]の改定により、再開発等促進区を定める地区計画等にマンション再生まちづくり推進地区内において活用可能な「高経年マンション建替型」が創設され、容積率の割増の上限が緩和された。

---

1 **既存不適格**：建築した時には、建築基準法等の法律に適合していたにもかかわらず、その後の法律の改正や都市計画の変更などによって現行の規定に適合しなくなった建築物。事実上、現行の法律には適合していないが、違反建築物とは区別され、原則としてそのままの状態で使用することが可能

2 **マンション再生まちづくり制度**：区市町村が策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が推進地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準のマンションの再生を支援する制度。都は、推進地区内の再生を検討するマンションの管理組合等に対して、合意形成に係る費用の一部を、区市町村を通じて補助することができる。

3 **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、総合設計制度の４制度がある。

■　マンション再生まちづくり制度は普及途上であり、制度による支援内容や、都市開発諸制度と連動する活用のメリット等について、区市町村や管理組合等に対して、より一層の周知が必要である。

■　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[1]」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せず、比較的小規模な敷地においても活用できるものであり、許可要綱に基づき運用されている。

■　近年、区市町村において絶対高さを定める高度地区[2]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。

■　都は、平成31(2019)年の「街区再編まちづくり制度活用方針[3]」の改定により、高経年マンションが多く立地する地域において、街区再編を進めながら連鎖的なマンション再生を図るため、移転先としての受け皿となる住宅の整備などの取組例を示した。

■　国は、令和元(2019)年10月から「社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会[4]」を開催し、その議論を受け、令和２(2020)年２月、敷地売却制度の対象の拡充や、住宅団地における敷地分割の円滑化など、マンションの再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性について取りまとめた。

1　（マンション建替法に基づく）**容積率の緩和特例**：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制限が緩和される特例

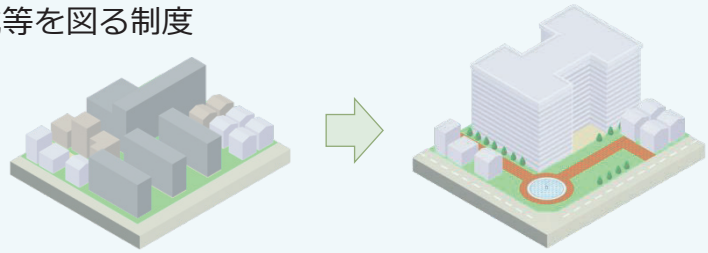
2　**高度地区**：都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく地域地区の一つ。用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

3　**街区再編まちづくり制度活用方針**：東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成 15 年東京都条例第 30 号）による街区再編まちづくり制度を幅広く活用するための考え方を示した方針

4　**社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会**：マンションの再生の円滑化に向けた取組の強化等、ストック時代における新たなマンション政策のあり方について、再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充に向けた方策や、団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実に向けた方策などを検討するため、国土交通省が設置した会議

マンション再生まちづくり制度の概要

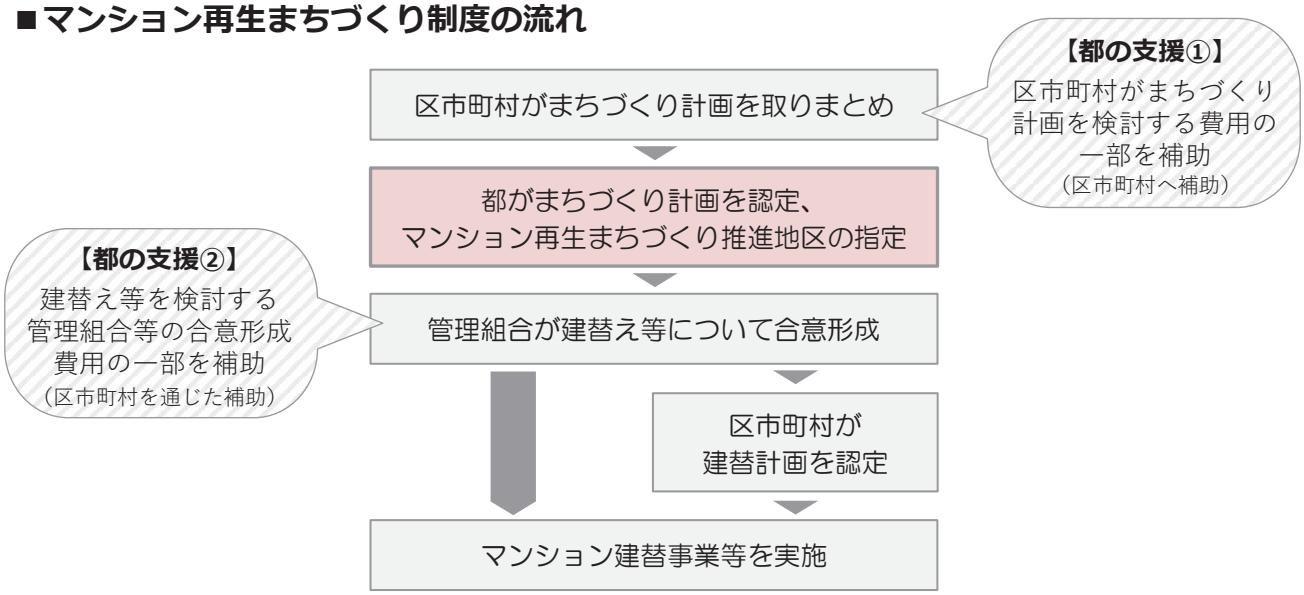
本制度は、区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区（マンション再生まちづくり推進地区）に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図る制度



■マンション再生まちづくり推進地区の指定要件

①市街地の更新を促進する地域として位置付けられた地区
②区域内に旧耐震マンションがあること。
③要綱に定める事項を含むまちづくりに取り組む地区であること。
④都が定める事項を記載した計画(マンション再生まちづくり計画)が作成されていること。

■マンション再生まちづくり制度の流れ



■マンション再生まちづくり制度の活用による容積率の緩和

- **都市開発諸制度を活用した容積率の緩和**（高経年マンション建替え型）
  平成 31(2019)年３月に改定された『新しい都市づくりのために都市開発諸制度活用方針』に基づき、マンション再生まちづくり推進地区の指定を受けた区域内（以下「推進地区内」という。）のマンション建替計画において都市開発諸制度を活用する場合、容積率上限の更なる緩和が可能

- **マンション建替法容積率許可を活用した容積率の緩和**
  推進地区内でのマンション建替計画においてマンション建替法容積率許可を活用する場合、容積率上限の更なる緩和が可能

マンション再生まちづくり推進地区の指定を受けた地域

▸ 大崎西口駅前地区

位　置：品川区大崎三丁目６番の一部

面　積：約 1.3ha

目　的

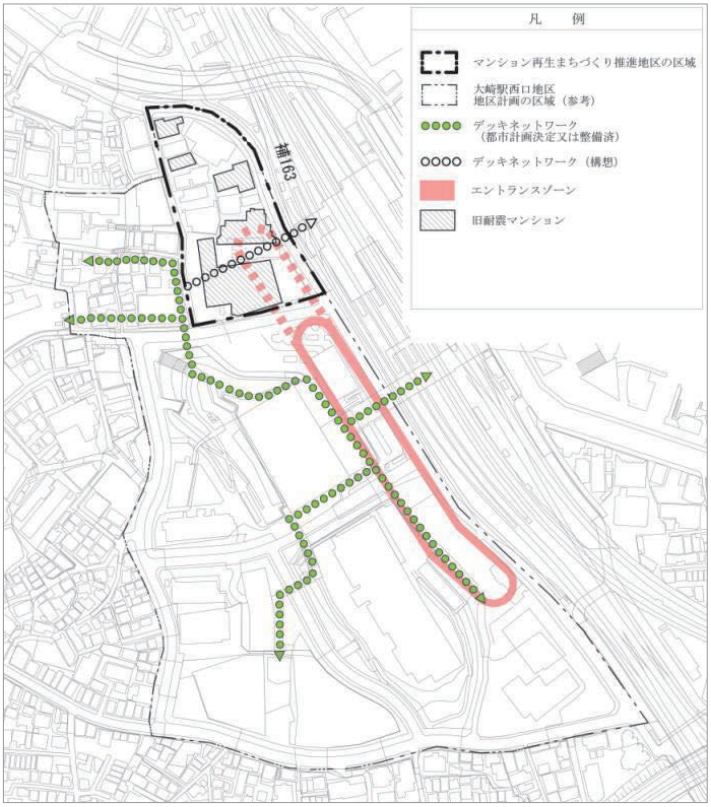
・先行開発地区等との協調、連携を図りつつ、副都心に相応しい都市機能の再編と良好な都市環境を創出

・地区指定を踏まえ、地域関係者等との調整や支援等により分譲マンション等の建替えを促進

推進地区指定日

平成 30(2018)年４月 16 日





▸ 諏訪・永山地区

位　置：多摩市諏訪一丁目から六丁目、
永山一丁目から七丁目

面　積：約 308ha

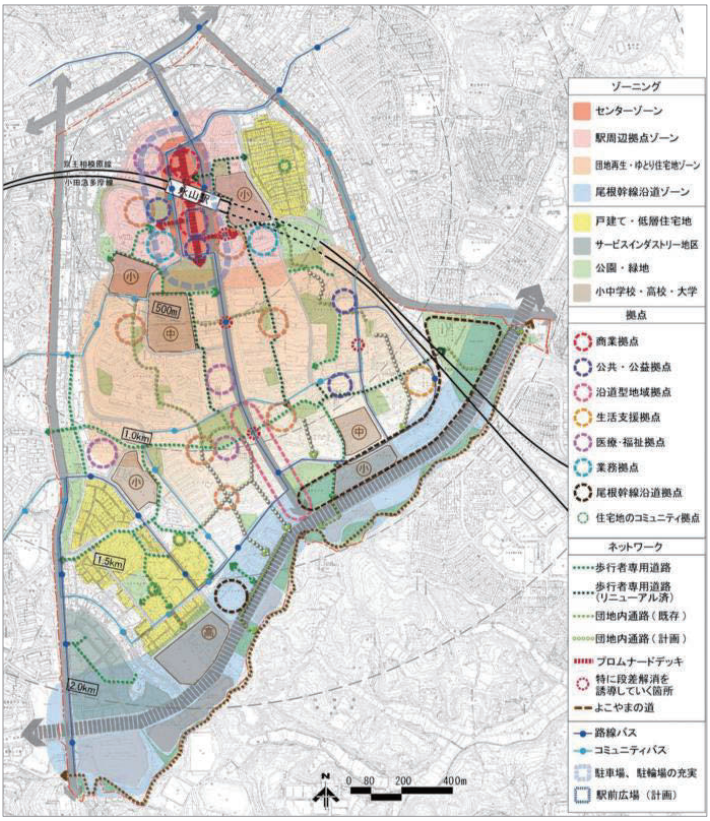
目　的

団地型分譲マンションの再生を支援、促進し、コンパクトなまちへ都市構造を転換するとともに、若い世代をひきつける東京のイノベーションをリードする持続可能なまちへ再生を図る。

推進地区指定日

平成 30(2018)年４月 16 日





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に基づき、マンション再生まちづくり計画を策定する区市町村を支援するとともに、計画策定後はマンション再生まちづくり推進地区の指定を行い、マンション再生に取り組む管理組合等を支援することにより、まちづくりと連携したマンション再生を引き続き促進していく。
- マンション再生まちづくり制度について、積極的に区市町村に対して周知するとともに、管理組合等に対しても制度活用のメリットなどについて普及啓発を行い、活用を促していく。
- 防災都市づくり推進計画に定める整備地域内における防災生活道路の沿道のマンション等については、区市町村と連携して、マンション再生まちづくり制度の適用も検討するなど、マンションの耐震化による再生を促進していく。
- 制度の運用状況を踏まえ、制度の適用要件の拡充や支援内容の充実について検討する。

建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等

- 地域の実情を踏まえた上で、都市開発諸制度及びマンション再生まちづくり制度等の効果的な活用や、老朽マンション等を含む市街地再開発事業[1]などの実施により、マンションの建替えを促進するとともに、都市機能の更新や市街地環境の向上を図っていく。
- マンション建替法に基づく容積率の緩和特例について、各特定行政庁[2]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町村の主体的な取組を支援していく。
- 高経年マンションが多く立地している地域などを対象に、敷地売却制度等を活用して、複数のマンションの一体的な再生を進める取組について、効果的な支援策を検討する。

[1] **市街地再開発事業**：不足している道路･公園などの公共施設を計画的に整備するとともに、良好な生活環境を備えた都市型住宅の供給や、業務施設の近代化を図るなど、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的なまちづくりを行う事業

[2] **特定行政庁**：建築基準法第２条第 35 号に規定する、建築主事を設置する市町村の長及び都道府県知事をいう。都においては、特別区の長（建築基準法第 97 条の３第１項参照）、建築主事を設置している 10 市の長及び都知事（特別区の区域において建築主事の権限に属しないもの、及び当該 10 市以外の市町村の区域に属するものを所管）が該当する。

団地再生に対する支援

■　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、それぞれが個別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。

≪目標４から６に係る主要施策の５か年の年次計画≫

取組内容	令和元年度まで（2019）	年次計画				
		令和２年度（2020）	令和３年度（2021）	令和４年度（2022）	令和５年度（2023）	令和６年度（2024）
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						
東京都マンション建替え･改修アドバイザー制度の見直し	実施機関との調整	制度改正	→	周知・活用促進 必要に応じた制度改正	→	→
再生の促進に有効な支援策の構築		調査 →	制度検討 →	モデル事業実施（検討） →	→	支援策本格実施（検討）
再生に向けた円滑な合意形成につながる支援策の構築	モデル事業実施	モデル事業実施 →	支援策検討 →	→	支援策本格実施（検討） →	→
目標５　旧耐震基準のマンションの耐震化の促進						
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（21区８市） 耐震診断助成（23区９市） 耐震改修助成（23区７市）	助成制度の創設・拡充を区市へ働きかけ →				
安全･安心な都市の実現に向けた耐震化の促進	東京都耐震改修促進計画の一部改定（令和元年度末）	（特定緊急輸送道路沿道） 建物所有者への働きかけ、支援、指導・指示等 →				
		（一般緊急輸送道路沿道） 建物所有者への働きかけ、支援、指導・指示等 →				
		（その他） 区市との協議、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						
マンション再生まちづくり制度の活用促進	推進地区数の累計２地区	適用地区の拡大 →				

≪目標４から６に関連する政策指標≫

政策指標	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		
④マンションの建替え等の件数（累計）	約 130 件 平成 30(2018)年末	約 240 件 令和 7 (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		
⑤旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	17%※1 平成 23(2011)年度末	おおむね 100%※2 令和 7 (2025)年度末
⑥耐震性を有しないマンションストックの比率	12%※3 平成 26(2014)年度末	おおむね解消※2 令和 7 (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		
⑦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 令和元(2019)年度末	10 管理組合 令和 7 (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

１　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、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。

マンション施策推進会議による情報共有・連携

■　本計画に示した施策を、関係者が一体となって推進していくため、行政及び関係団体等により構成される「マンション施策推進会議」を定期的に開催し、参加関係団体の実施事業等について情報共有と意見交換を行うとともに、管理組合等に向けて施策の情報発信を行うなど、様々な分野の関係団体で十分に連携を図っていく。

行政内の連携強化

■　行政内での連絡会議などを定期的に開催し、国や業界の動向、都の施策や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、他の区市町村への波及を促すなど、都内全域での施策展開を推進していく。

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、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、行政職員の能力の向上やノウハウの蓄積・継承を図っていく。

■　専門家向けの研修会等を通じたスキル向上や、マンションの適正な管理と円滑な再生に向けた施策などへの取組を通じた実務経験の蓄積により、行政と専門家の団体が連携して、専門的人材の育成を図っていく。また、専門家に向けてマンション施策の取組状況などを情報発信することにより、支援を必要とする管理組合等に十分に対応できる専門的人材の確保に向け取り組んでいく。

2　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、税制等による支援など、様々な取組が行われている。しかし、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、区市町村や他の道府県・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	提案要求の概要
マンションの管理水準の向上	・優良な管理が行われ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税制、金融等の優遇措置
既存マンション取引時における管理情報の開示促進等	・既存マンションの購入予定者が管理組合の財務・管理に関する情報の開示を受けられるよう、マンション標準管理規約など関係規定の整備 ・優良な管理が行われているマンションが市場で評価されるよう、価格査定における維持管理に関する査定条件の充実
改修によるマンション再生の促進	・改修に伴う共用部分の専有部分化など、現行で全区分所有者の同意が必要と解される事項について、特別多数決議で実施できる制度の導入 ・改修によるマンション再生に対する補助制度の継続や拡充と、バリアフリー改修や省エネ改修に伴う固定資産税の減額措置の継続
耐震性不足マンション等の早期解消	・住宅・建築物安全ストック形成事業における国の補助割合の拡大 ・耐震性が特に低いマンション等について、建替えや敷地売却に必要な決議要件及び建替えにおける借家人の同意要件の緩和等の措置
既存不適格等により建替えが困難なマンションの再生の円滑化	・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 ・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 ・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を広げる、既存マンションの除却を要件としない等）

	・敷地に借地権等が設定されるマンションの土地所有権について権利変換ができる仕組みの整備 ・複数の開発整備事業を段階的に実施する区域において、老朽マンションを売却し、先行して整備された住宅を取得した場合における税制の優遇措置など
団地型マンションの再生の円滑化	・段階的・部分的な建替え・改修等を円滑化する仕組みの整備・充実 ・団地一括建替え決議に係る棟別要件の緩和

3　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、必要に応じて実態や課題の把握に努め、適切な対策を講じていく。

適正な管理の促進に向けた更なる展開

- 平成 31(2019)年に制定されたマンション管理条例における管理状況届出制度では、管理組合に関する明確な規定がなかった昭和 58(1983)年の区分所有法改正以前に新築されたマンションを届出の対象としている。
- 一方、東京では、10 年後には築 40 年以上のマンションが約２倍になり、高経年マンションが急激に増加すると見込まれている。
- また、都内に多く立地する超高層マンションは、そのほとんどが昭和 59(1984)年以降の建築であり、管理状況届出制度の対象外となっている。しかし、建物が大規模になるほど、マンション管理に関する決議などを行う総会への実際の出席割合が低下する傾向にあるといわれている。
- 今後、急増する高経年マンションや、超高層マンションなどの大規模なマンションの中には、高齢化等による管理組合の担い手不足や、多くの区分所有者間における合意形成の困難性などにより、管理組合のみによる適正な管理に支障が生じるマンションが出てくることも懸念される。
- こうしたことから、都内のマンションの適正な管理の促進に向け、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については、令和２(2020)年に開始される管理状況届出制度の運用状況も踏まえ、検討していく必要がある。その際には、あらかじめ、都と区市町村との役割分担について十分な協議・調整を図っていく。
- このような検討と併せて、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も検討していく。

適正な権利関係の解消に向けた着実な準備

■　区分所有法には、現在、権利関係の解消の手続が規定されていないため、今後老朽マンションの急増が見込まれる中、建物の解体と権利関係の解消という、マンションの円滑な建替え又は敷地売却に向けた準備が重要であると指摘されている。

■　一般的にマンションでは、建替え又は敷地売却を行わなければならない時期が決まっていないため、区分所有者間で、その時期とそれに向けた費用負担の考え方を含むプロセスを共有し、その上で、適正な管理による建物の長寿命化と、建替え又は敷地売却に向けた準備を適切に進めていくことが重要である。

■　また、定期借地マンションの場合には、借地の期間が終われば更地で土地を返却することが前提となっており、区分所有者などが建物の解体までの費用を負担することから、特に計画的に対応していくことが必要となる。

■　一方、建替えに要する費用については、これまでのマンション建替え事例の多くが、従前より床面積の大きいマンションを建設して保留床の売却費を建替え費用に充て、各区分所有者の負担を軽減するものであったのに対し、最近の事例では、保留床の確保が難しいものが多く、各区分所有者の負担額を軽減しにくくなっていると言われている。

■　このように、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く。

適正な管理及び再生に向けた国の動向

■　マンションの老朽化等に対応し、管理の適正化の一層の促進及び建替え等の一層の円滑化を図るため、国会において、マンション管理適正化法及びマンション建替法の一部改正法案が審議されている（令和２年３月末時点）。

■　マンション管理適正化法関連では、国によるマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の策定や、市区（町村部は都道府県）によるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画の策定、管理の適正化のために必要な管理組合への指導・助言等の実施、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画の認定などが、法案の概要となっている。

■　また、マンション建替法関連では、除却の必要性に係る認定対象の拡充（耐震性不足に加え、外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるもの等を追加）や、要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地における敷地分割制度の創設などが、法案の概要となっている。

■　こうした国の動向も踏まえ、マンション管理の一層の適正化や円滑な再生に向けた課題や具体的な方策について検討していく。

4　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を実現するため、マンション管理条例の目的の実現と円滑な再生の促進に向けて、施策を総合的かつ計画的に推進していくことになるが、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。

参考資料

目　次

1　関連データ

（1）　マンションストックの状況 75

図1　規模別の棟数、建築年別の棟当たり戸数割合 75

図2　建築時期別の戸数 76

図3　地域別棟数の分布 76

図4　旧耐震基準マンションの分布（用途地域別） 78

図5　団地型マンションの状況 78

（2）マンション市場の状況 79

図6　住宅着工戸数及び総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移 79

図7　マンション供給戸数の地域別割合の推移 79

図8　既存住宅の平均成約価格の推移 80

図9　マンション購入時に重視した事項 80

図10　マンション購入の際に必要と考える管理に関する情報 81

（3）マンションの管理の状況 82

図11　管理組合の有無 82

図12　管理規約の有無、改正状況 83

図13　総会の開催状況 84

図14　役員会・理事会の開催状況 85

図15　管理費の有無、戸当たりの負担額 86

図16　修繕積立金の有無、戸当たりの負担額 87

図17　管理費等滞納の住戸の有無（全国） 88

図18　長期修繕計画の有無、計画年数 89

図19　大規模修繕工事の実施状況 90

図20　マンション居住の状況（全国） 91

図21　日常管理の問題 92

図22　管理委託の状況 93

図23　管理者の選任状況（全国） 94

図24　外部専門家の活用状況（全国） 95

図25　設計図書等の保管状況 95

図26　保管している設計図書の種類 96

図27　設計図書の保管方法 96

図28　修繕履歴の保管者（全国） 97

（4）マンションの耐震化の状況 98

図29　耐震診断の実施状況 98

図30　耐震改修の実施状況 99

（5）マンションの建替えの状況 100

図31　都道府県別建替え実績 100

図32　都内区市別建替え実績 100

図33　建替え事例の分析 101

図34　建替えの検討状況（旧耐震基準のマンション） 102

2　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 103

3　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施行規則 109

4　東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針 117

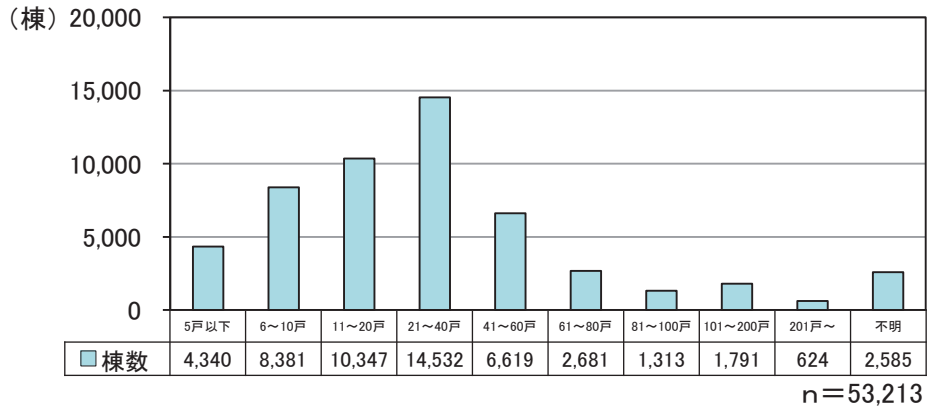
1　関連データ

（1）　マンションストックの状況

図1　規模別の棟数、建築年別の棟当たり戸数割合

（規模別の棟数）

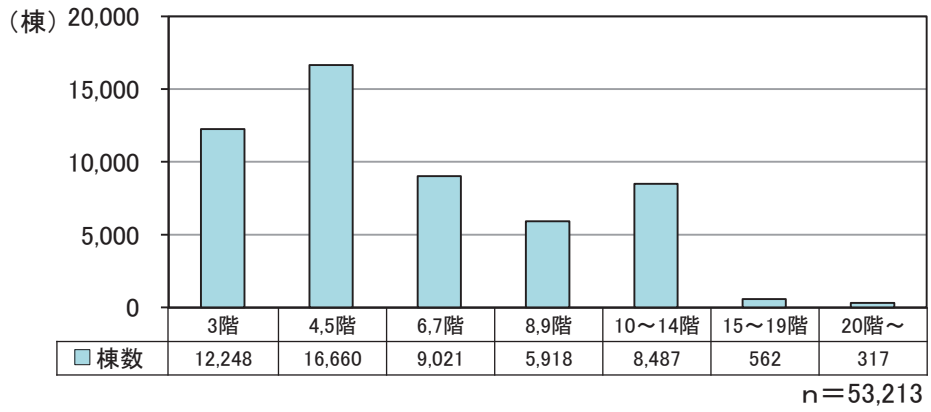
ア　マンションの棟当たり戸数別の棟数



	5戸以下	6～10戸	11～20戸	21～40戸	41～60戸	61～80戸	81～100戸	101～200戸	201戸～	不明
棟数	4,340	8,381	10,347	14,532	6,619	2,681	1,313	1,791	624	2,585

n＝53,213

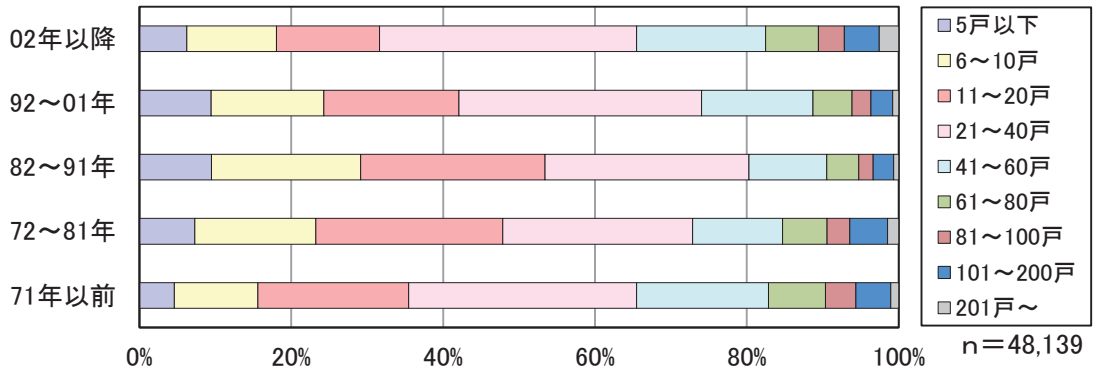
イ　マンションの階数別にみた棟数



	3階	4,5階	6,7階	8,9階	10～14階	15～19階	20階～
棟数	12,248	16,660	9,021	5,918	8,487	562	317

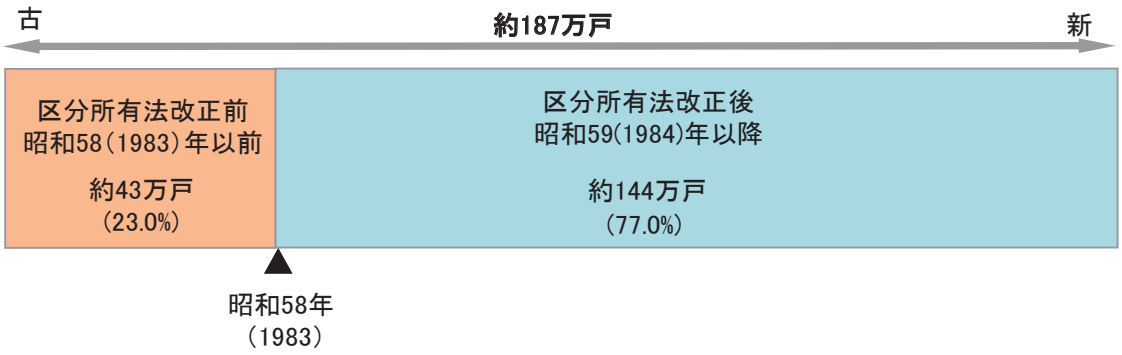
n＝53,213

（建築年別の棟当たり戸数割合）



（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

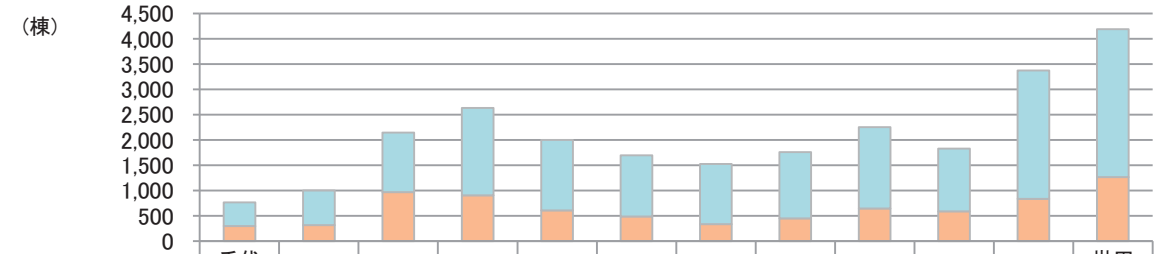
図2　建築時期別の戸数



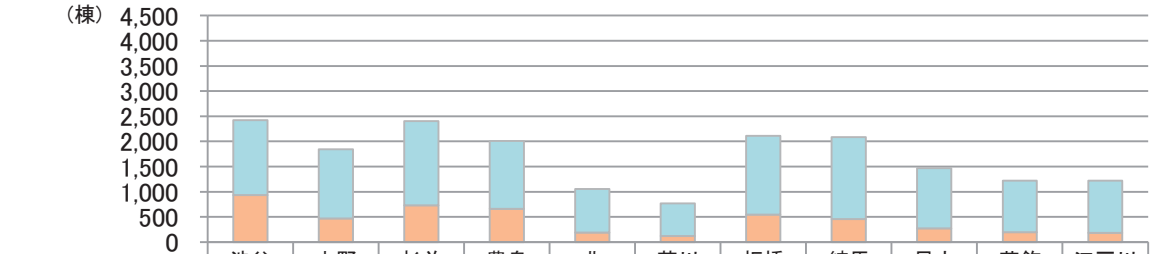
（資料）　住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都

図3　地域別棟数の分布

（区部）　n=43,778

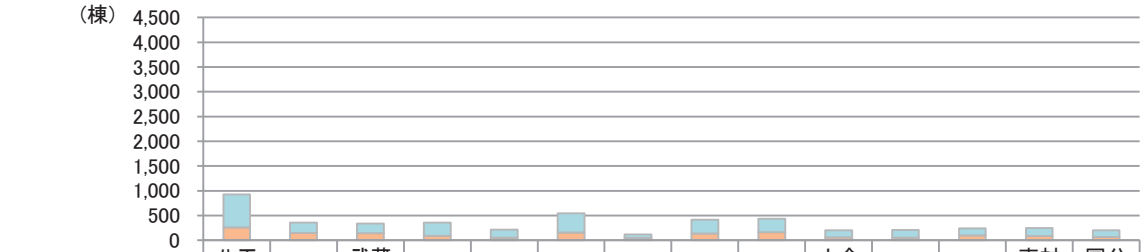


	千代田	中央	港	新宿	文京	台東	墨田	江東	品川	目黒	大田	世田谷
全体	763	1,001	2,147	2,633	2,000	1,694	1,526	1,757	2,253	1,831	3,373	4,194
区分所有法改正後（1984年以降）	468	685	1,177	1,725	1,395	1,205	1,190	1,307	1,610	1,243	2,539	2,927
区分所有法改正前（1983年以前）	295	316	970	908	605	489	336	450	643	588	834	1,267

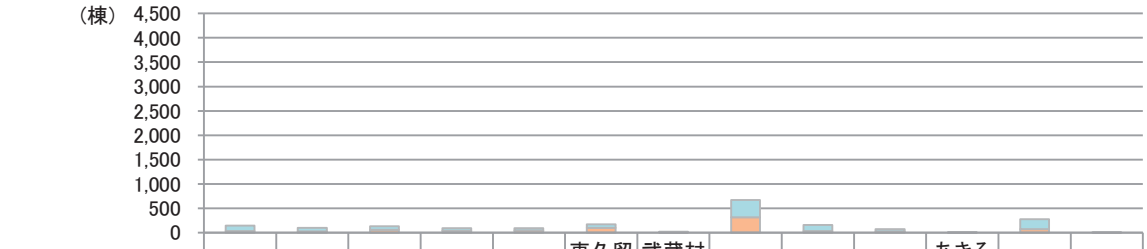


	渋谷	中野	杉並	豊島	北	荒川	板橋	練馬	足立	葛飾	江戸川
全体	2,425	1,847	2,404	2,008	1,054	766	2,108	2,083	1,469	1,222	1,220
区分所有法改正後（1984年以降）	1,489	1,375	1,672	1,345	863	648	1,563	1,625	1,198	1,023	1,035
区分所有法改正前（1983年以前）	936	472	732	663	191	118	545	458	271	199	185

（市町部） n=6,728



	八王子	立川	武蔵野	三鷹	青梅	府中	昭島	調布	町田	小金井	小平	日野	東村山	国分寺
全体	923	354	338	358	216	545	118	412	434	200	208	240	248	204
区分所有法改正後（1984年以降）	665	207	193	264	166	390	73	276	269	142	155	141	166	137
区分所有法改正前（1983年以前）	258	147	145	94	50	155	45	136	165	58	53	99	82	67



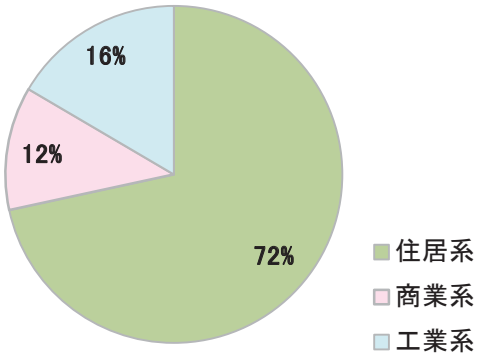
	国立	福生	狛江	東大和	清瀬	東久留米	武蔵村山	多摩	稲城	羽村	あきる野	西東京	瑞穂
全体	147	101	130	89	91	169	17	671	155	69	8	278	4
区分所有法改正後（1984年以降）	117	77	68	49	43	72	14	358	124	46	7	209	4
区分所有法改正前（1983年以前）	30	24	62	40	48	97	3	313	31	23	1	69	0

（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都 から一部修正

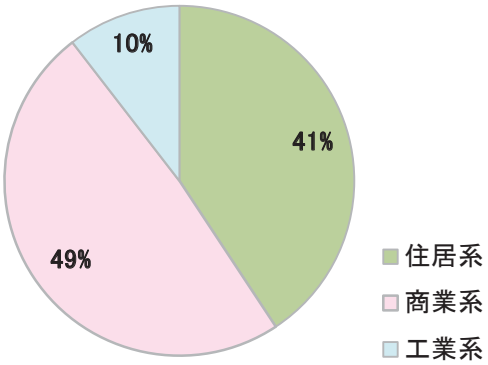
図4　旧耐震基準マンションの分布（用途地域別）

	一低層	二低層	一中高	二中高	一住	二住	準住	近商	商業	準工	工業	工専
指定区域面積（km²）	410.5	7.7	191.3	36.3	115.7	20.8	14.9	58.5	73.4	145.1	25.9	13.3
旧耐震マンション（棟）	643	31	1,487	398	1,313	407	188	1,821	3,537	1,075	74	0
マンション密度（棟/km²）	1.6	4.0	7.8	11.0	11.3	19.6	12.6	31.2	48.2	7.4	2.9	0

（指定区域面積の割合）



（旧耐震マンション棟数の割合）

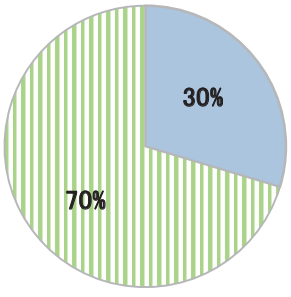


（資料）　平成25（2013）年度の東京都の調査による

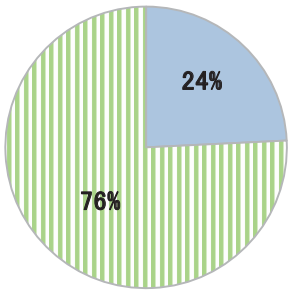
図5　団地型マンションの状況

（調査対象）　旧公団・公社が分譲した旧耐震基準の団地型マンション（約120団地、約35,000戸）

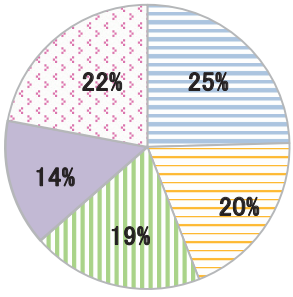
（地域別団地数割合）



（地域別戸数割合）



（規模別団地数割合）





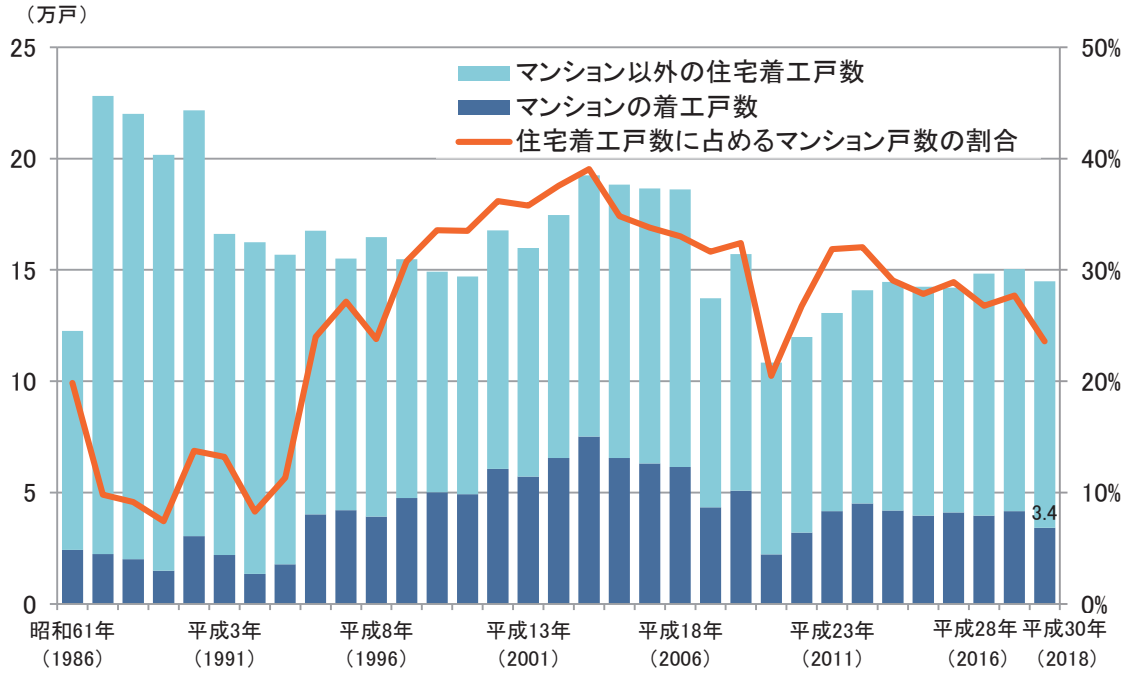


（資料）　平成25（2013）年度の東京都の調査による

参考資料

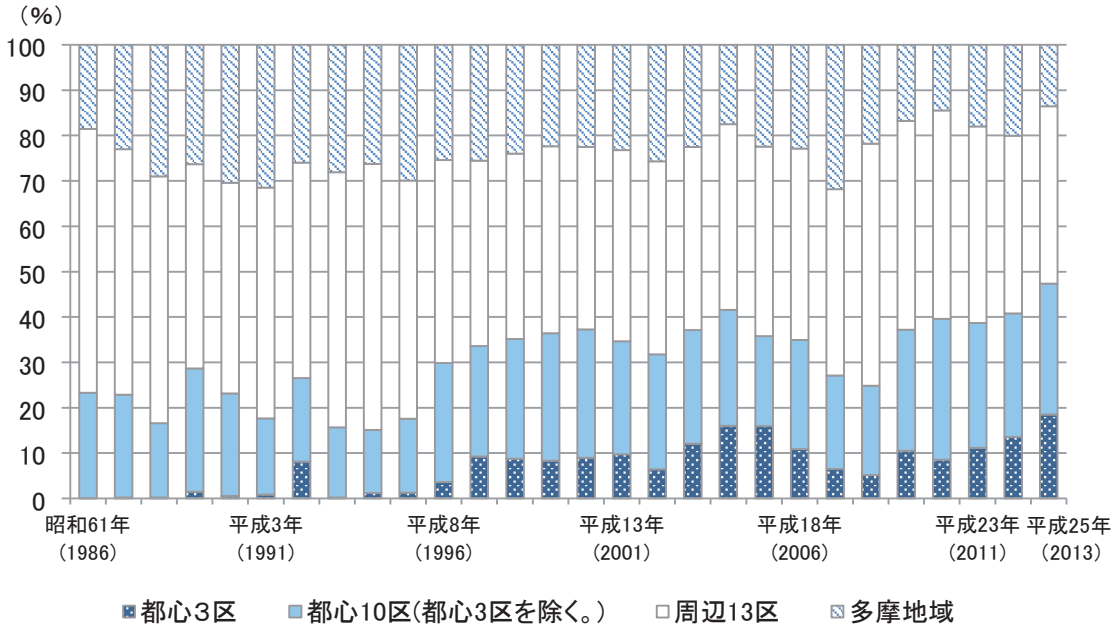
（2） マンション市場の状況

図6　住宅着工戸数及び総着工戸数に占めるマンション戸数比率の推移



（資料）住宅着工統計/東京都

図7　マンション供給戸数の地域別割合の推移

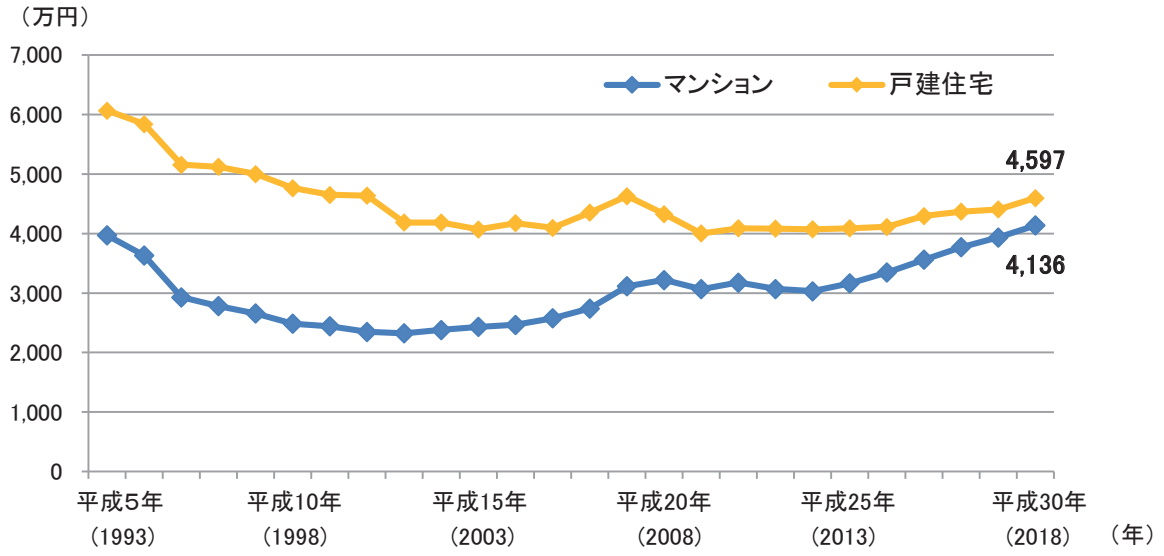


都心3区：千代田区、中央区、港区
都心10区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

（資料）全国マンション市場動向/株式会社不動産経済研究所

参考資料

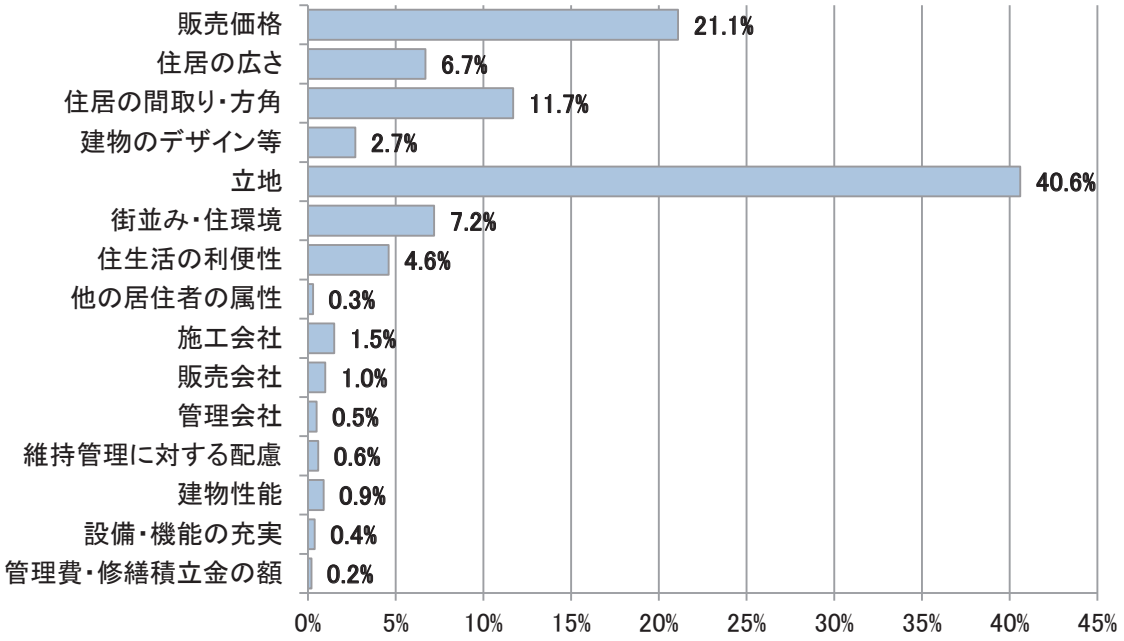
図8　既存住宅の平均成約価格の推移



（資料）公益財団法人東日本不動産流通機構

図9　マンション購入時に重視した事項

（注）インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。

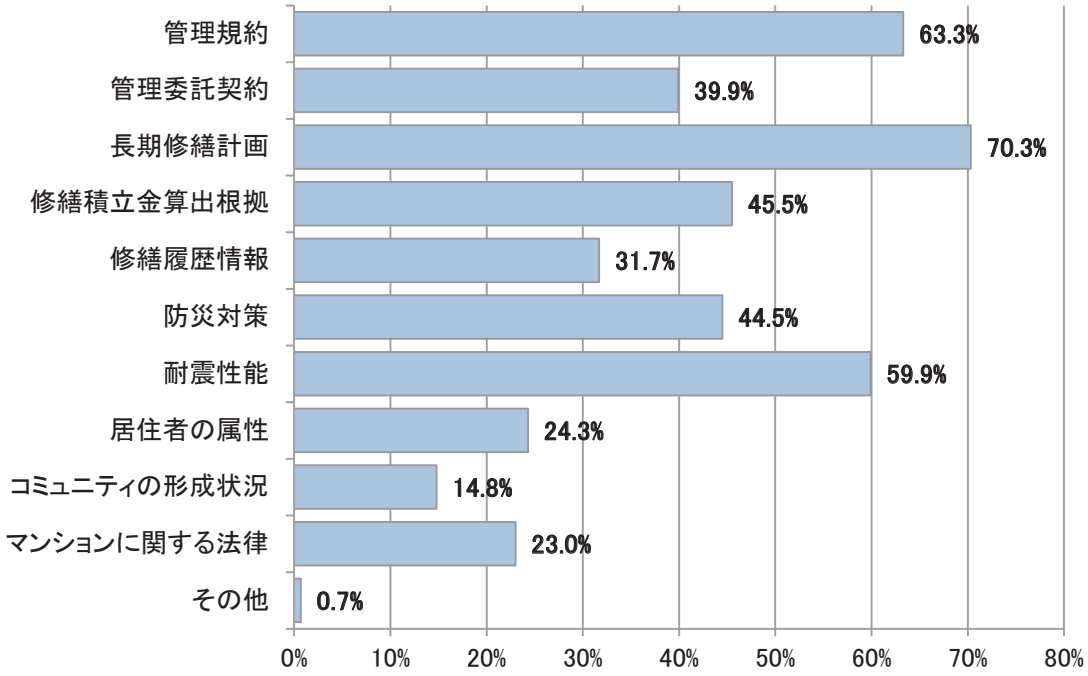


(資料)マンション施策に関する検討調査(平成22(2010)年)/東京都

参考資料

図10　マンション購入の際に必要と考える管理に関する情報

（注）インターネットアンケートにより都内在住かつ都内の分譲マンションの区分所有者1,000人を対象とした。

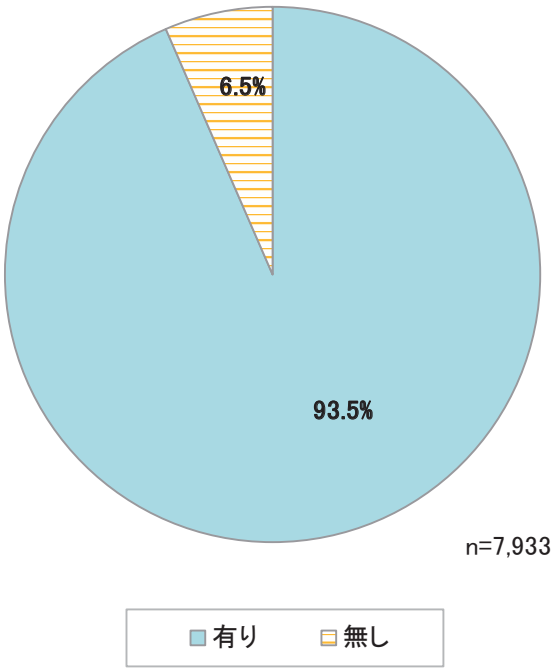


（資料）マンション施策に関する検討調査（平成22（2010）年）/東京都

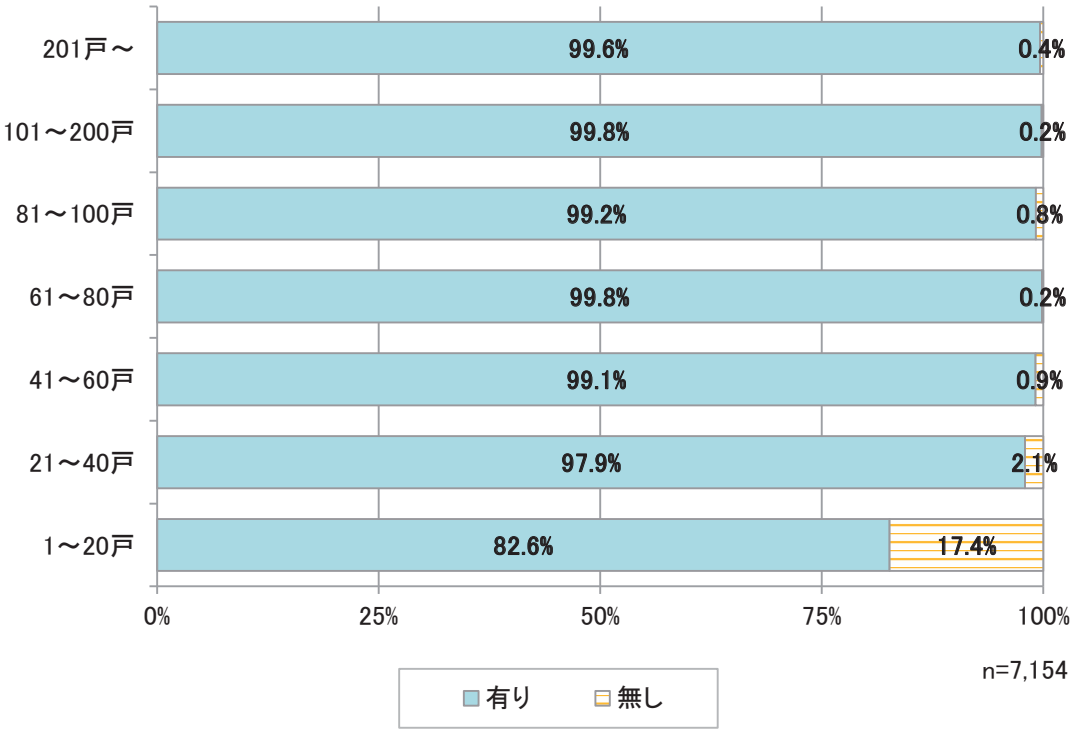
（3） マンションの管理の状況

図11　管理組合の有無

（全体）



（戸数別）

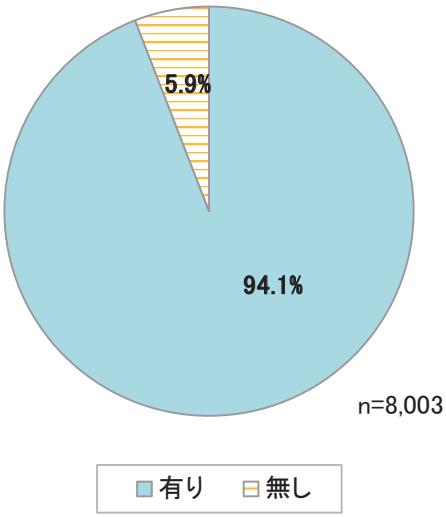


（資料） マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表） /東京都

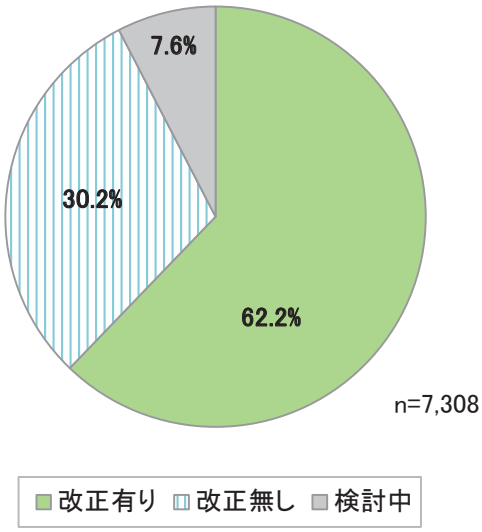
参考資料

図12　管理規約の有無、改正状況

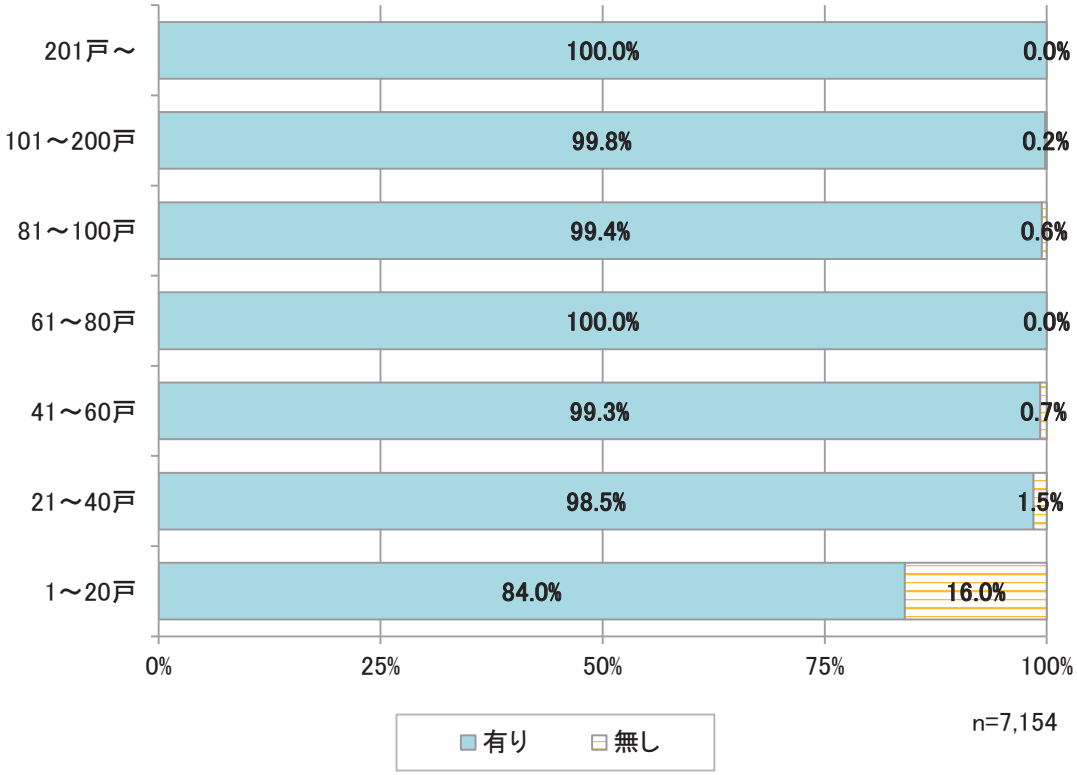
（管理規約の有無）



（改正状況）



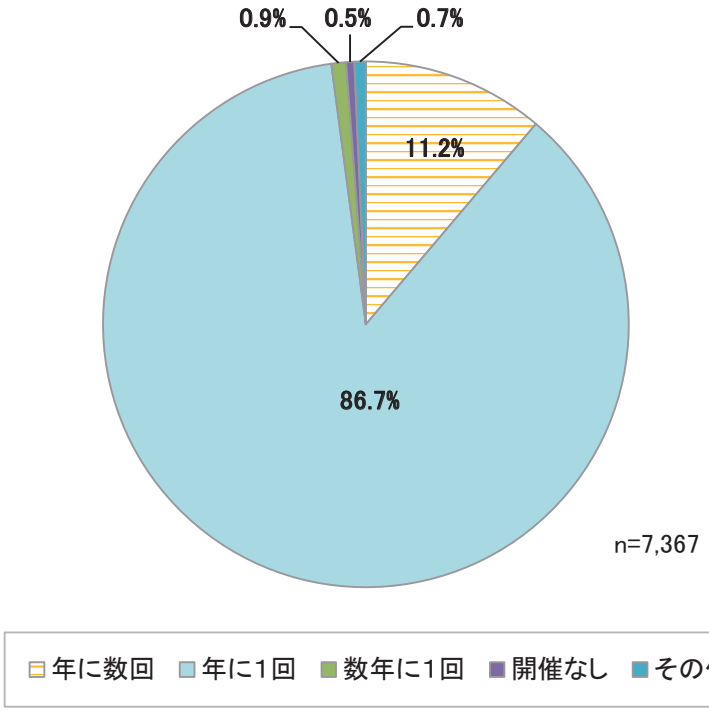
（戸数別の管理規約の有無）



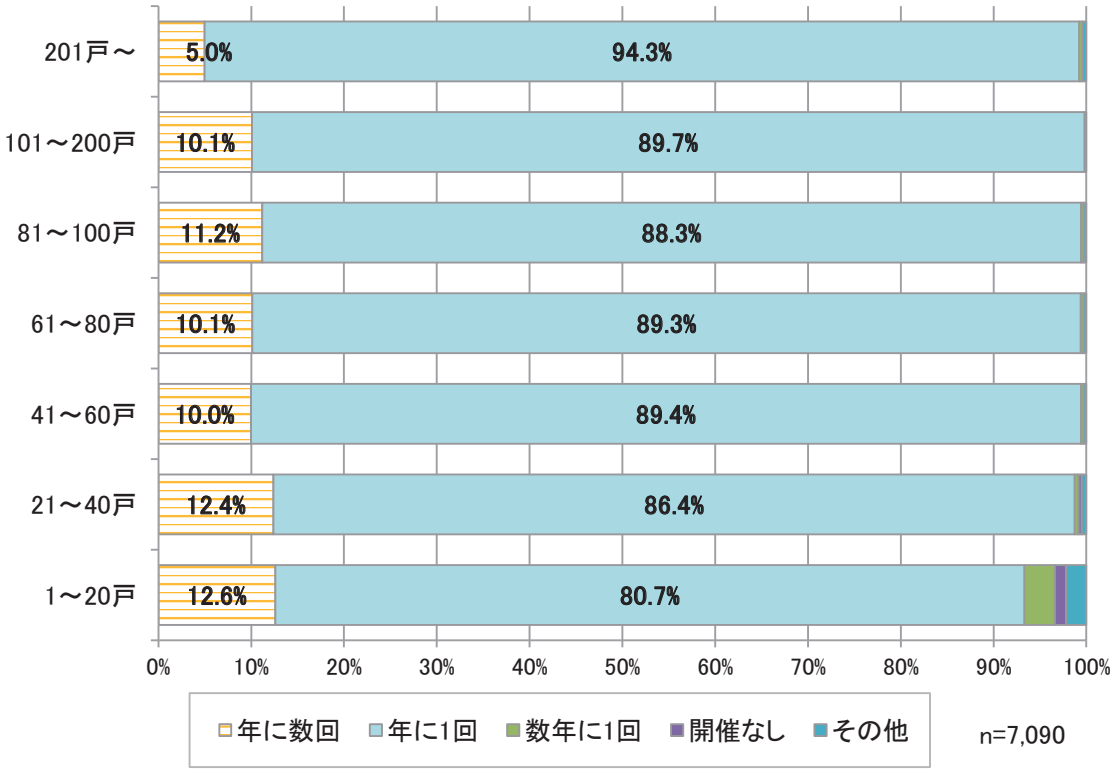
（資料）マンション実態調査結果（平成25(2013)年３月公表）/東京都

図13　総会の開催状況

（全体）



（戸数別）

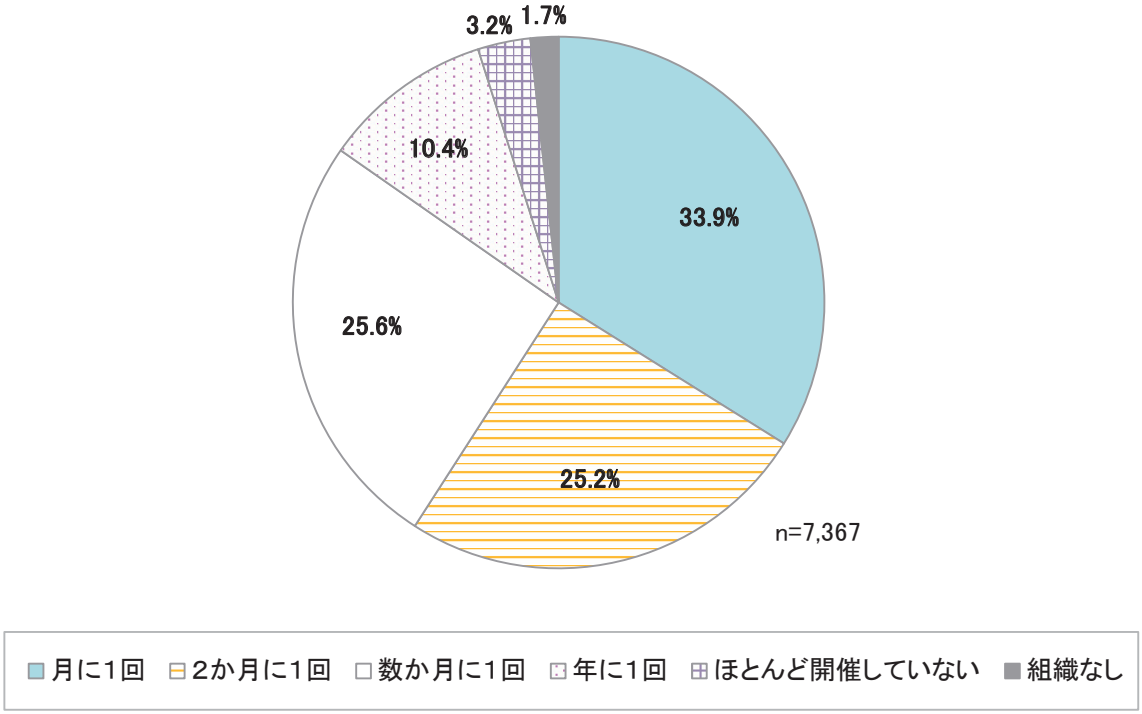


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

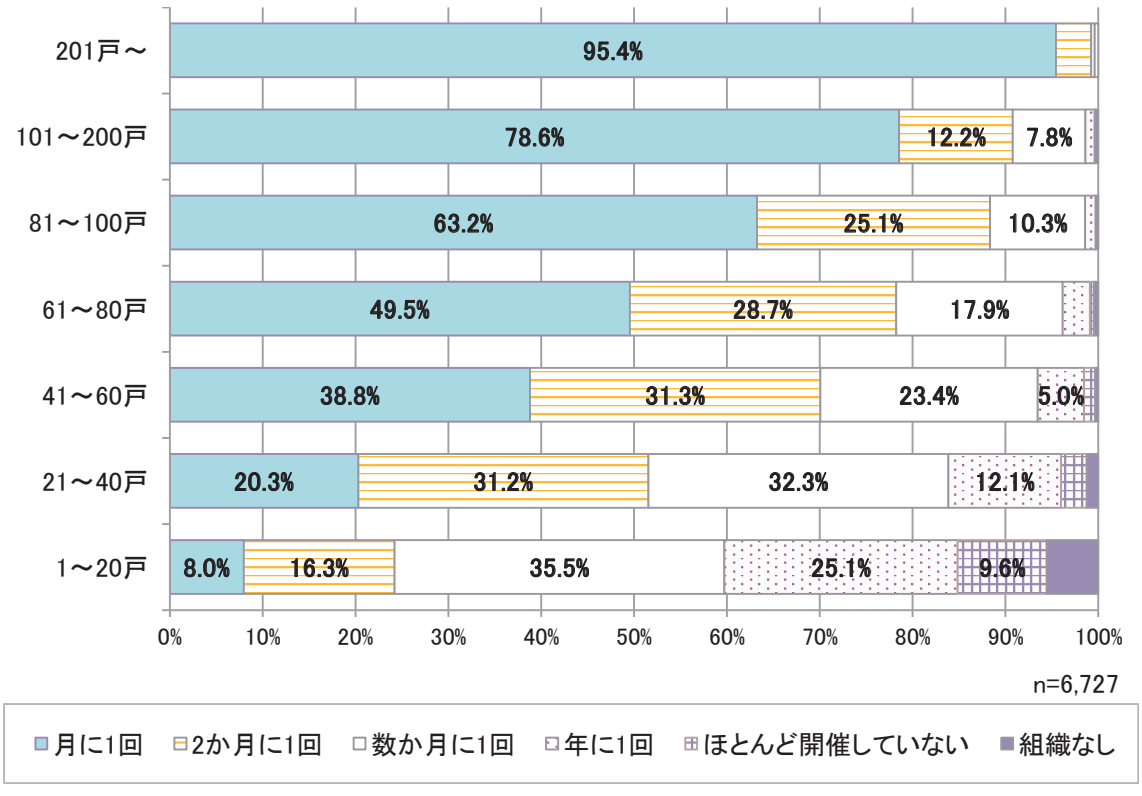
参考資料

図14　役員会・理事会の開催状況

（全体）



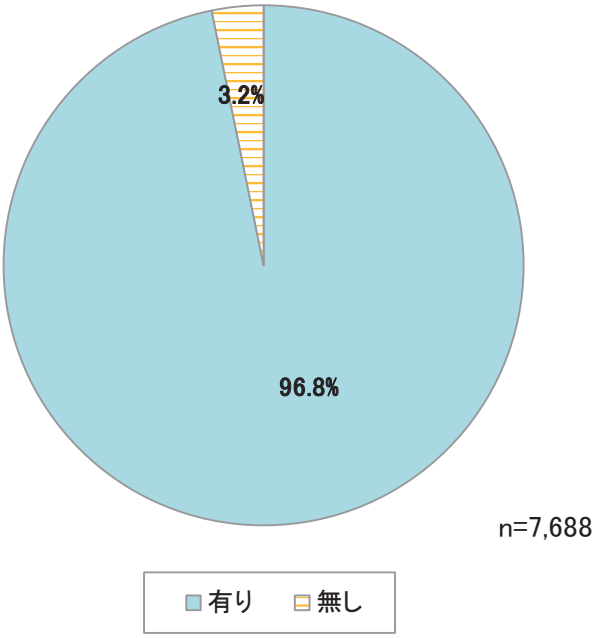
（戸数別）



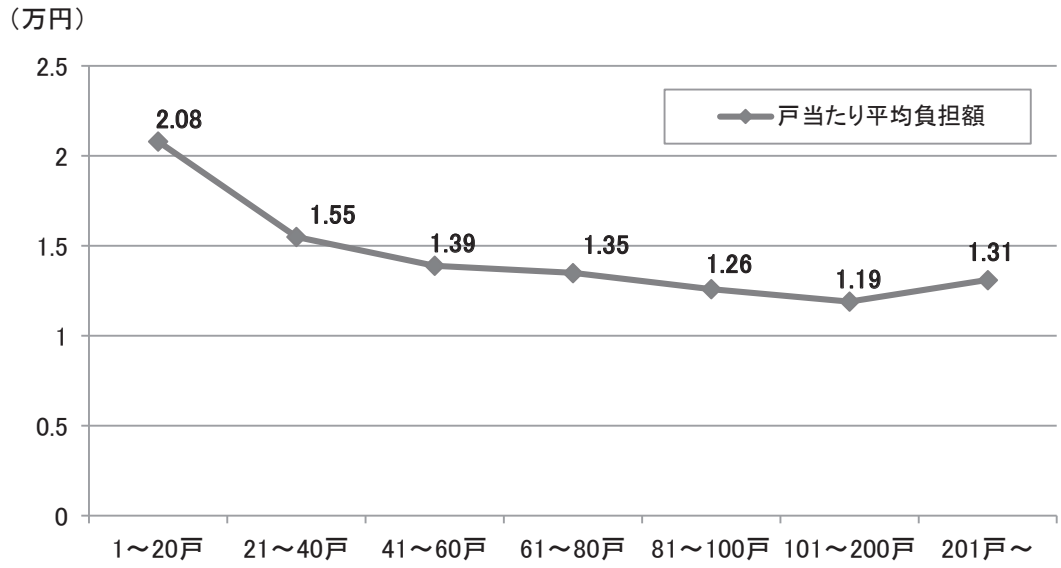
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図15　管理費の有無、戸当たりの負担額

（管理費の有無）



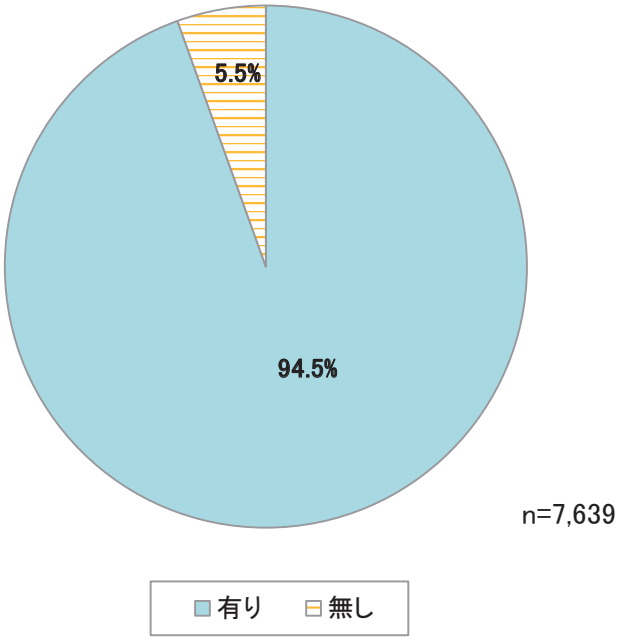
（戸数別の戸当たり負担月額）



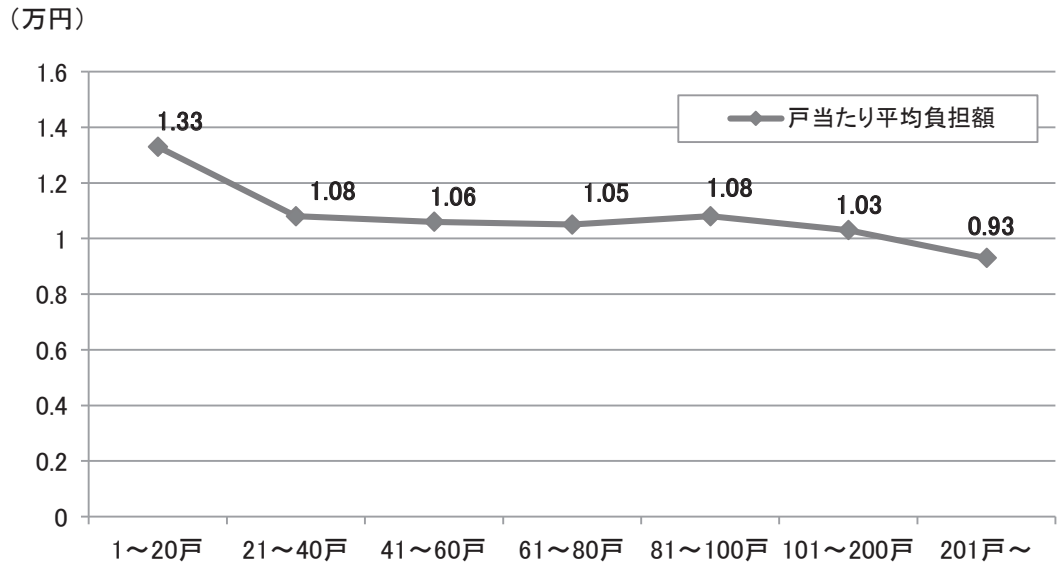
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図16　修繕積立金の有無、戸当たりの負担額

（修繕積立金の有無）

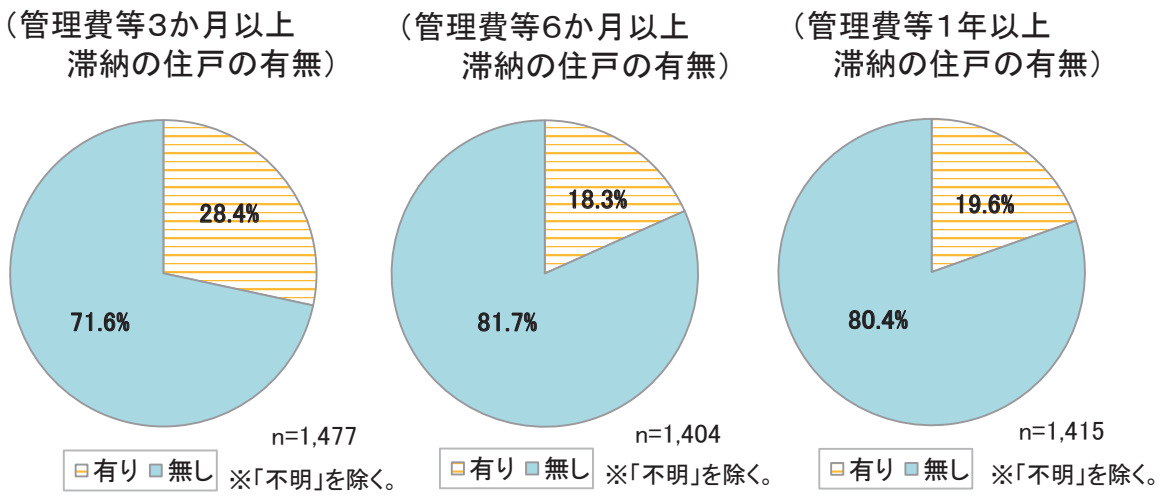


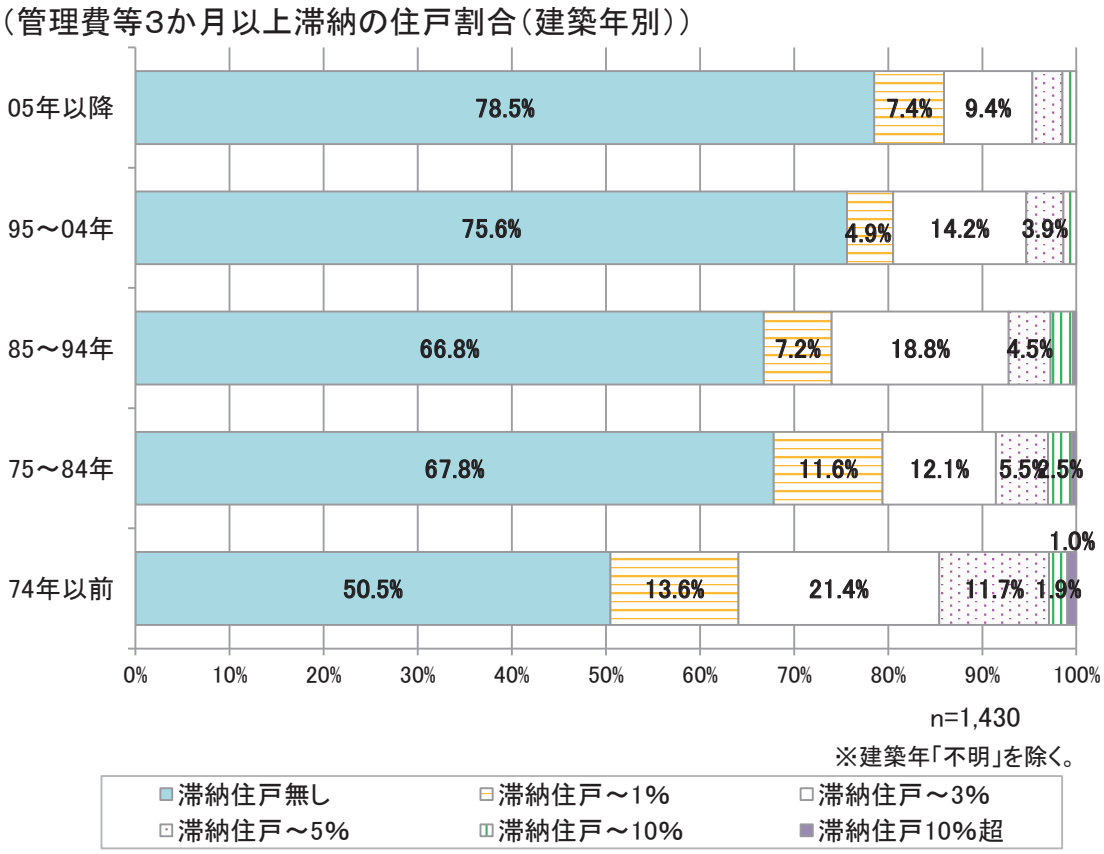
（戸数別の戸当たり負担月額）



（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図17　管理費等滞納の住戸の有無（全国）

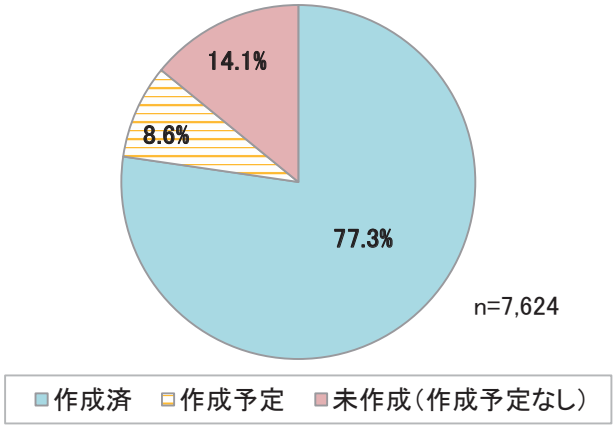




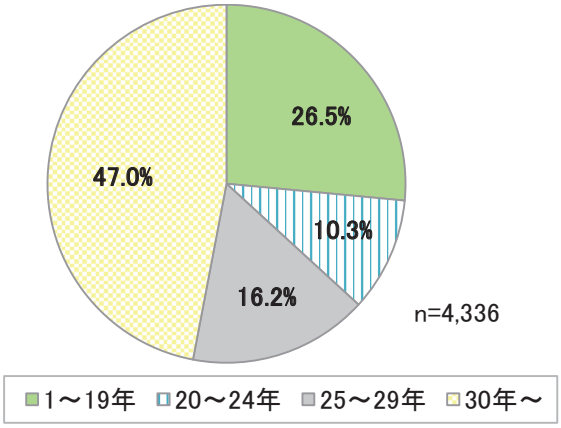
（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

図18　長期修繕計画の有無、計画年数

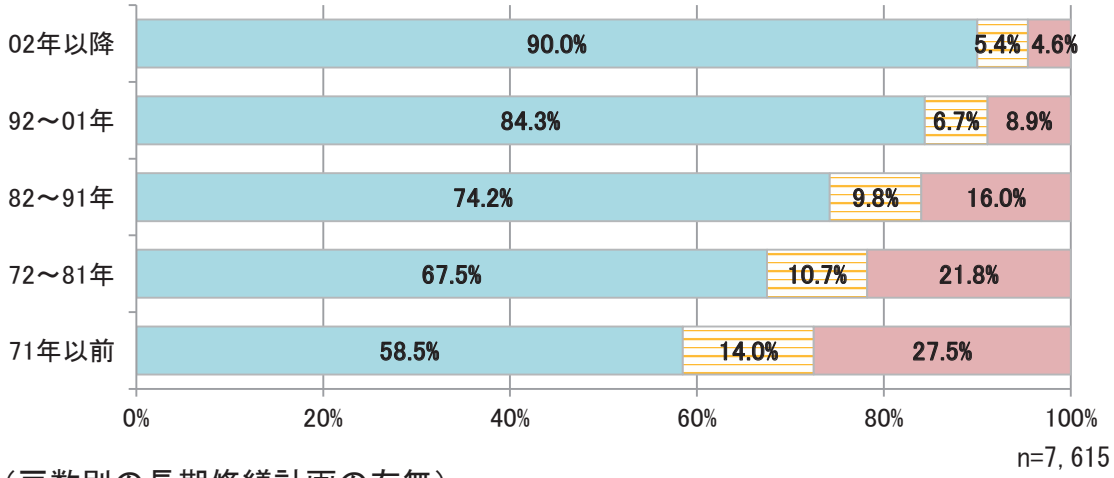
（長期修繕計画の有無）



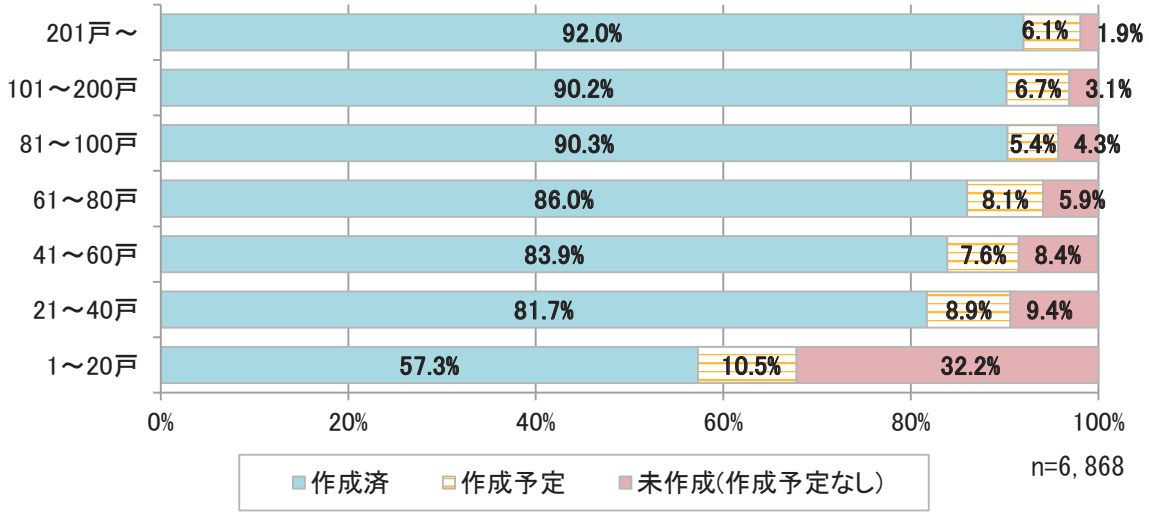
（計画年数）



（建築年別の長期修繕計画の有無）



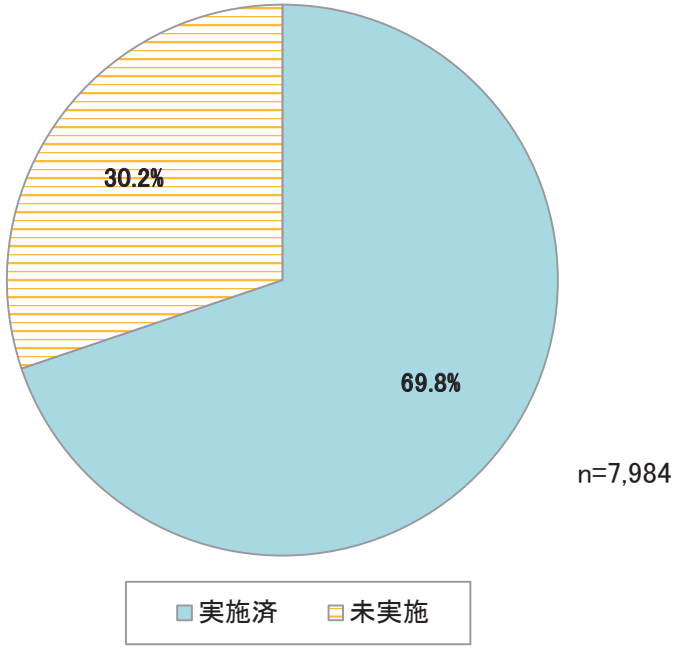
（戸数別の長期修繕計画の有無）



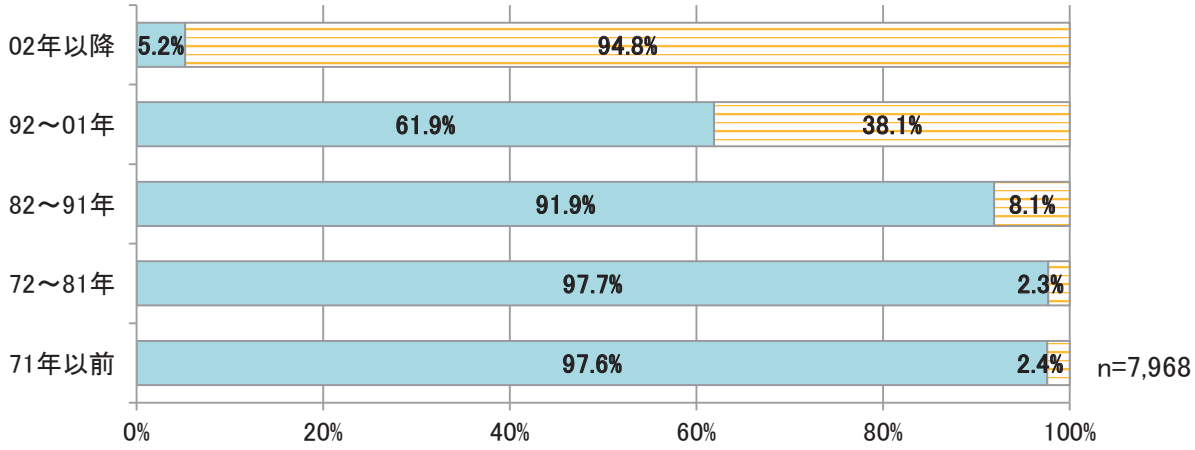
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図19　大規模修繕工事の実施状況

（全体）



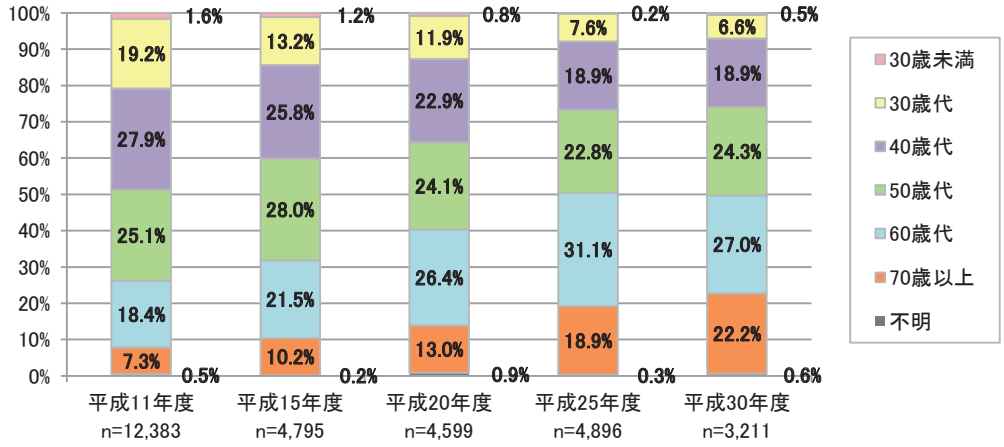
（建築年別）



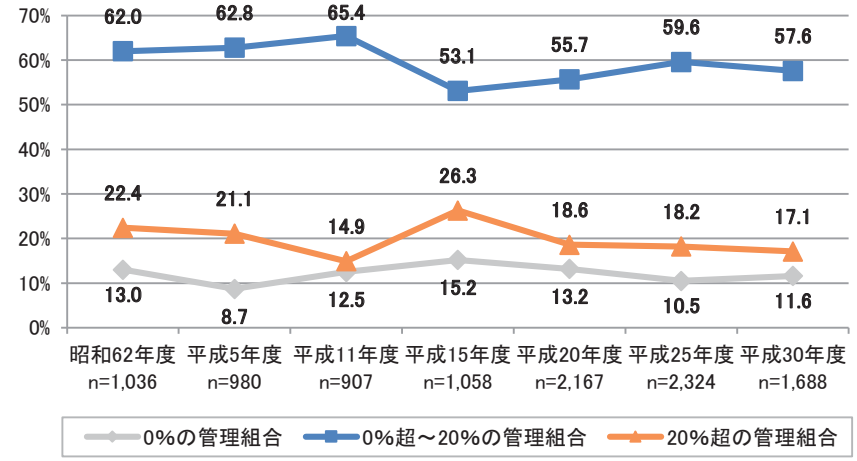
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図20　マンション居住の状況（全国）

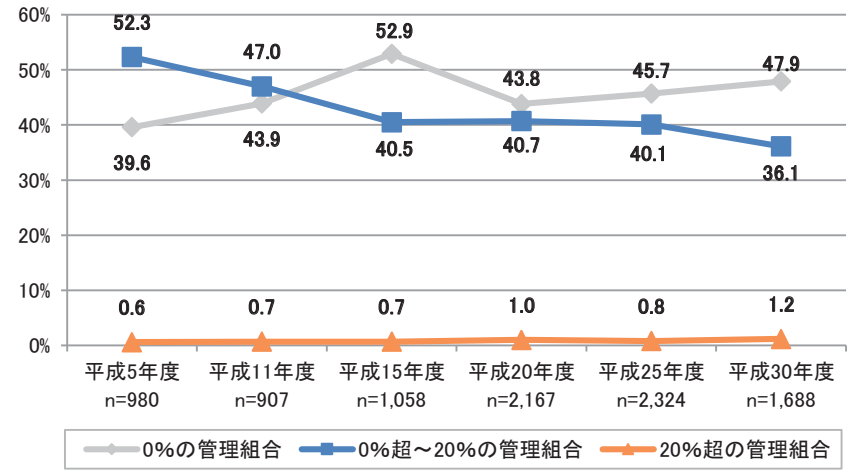
（世帯主の年齢）



（賃貸戸数割合）



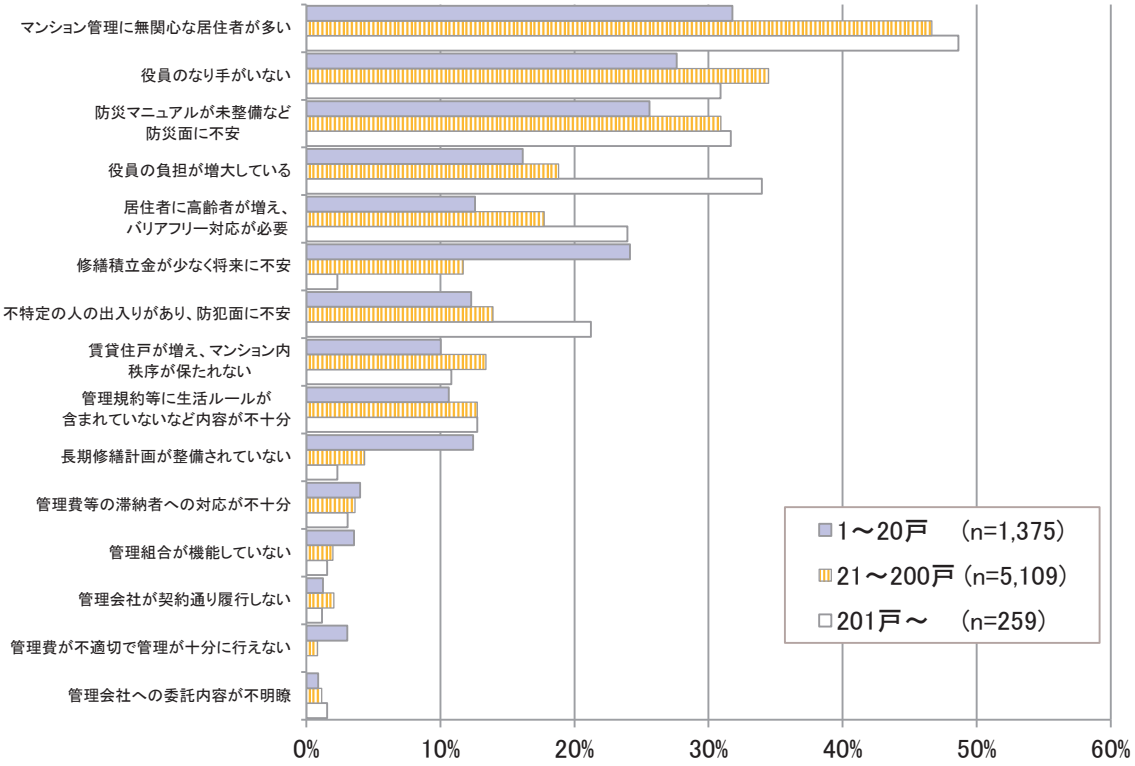
（空室戸数割合）



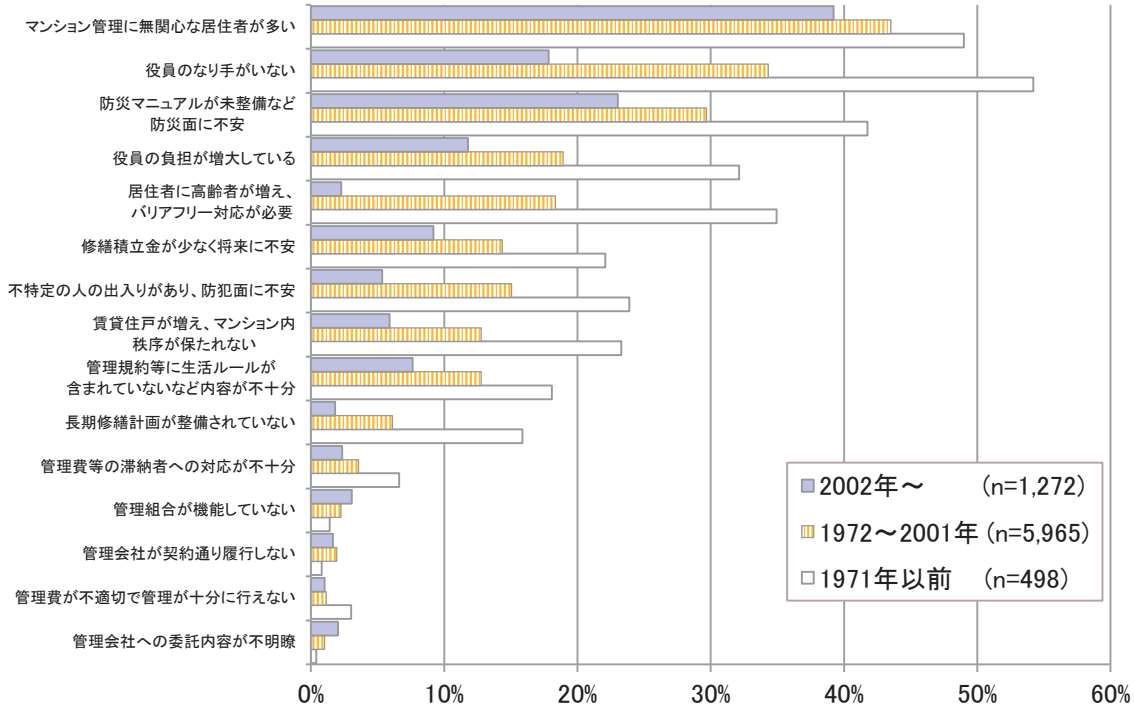
（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

図21　日常管理の問題

（戸数別）



（建築年別）

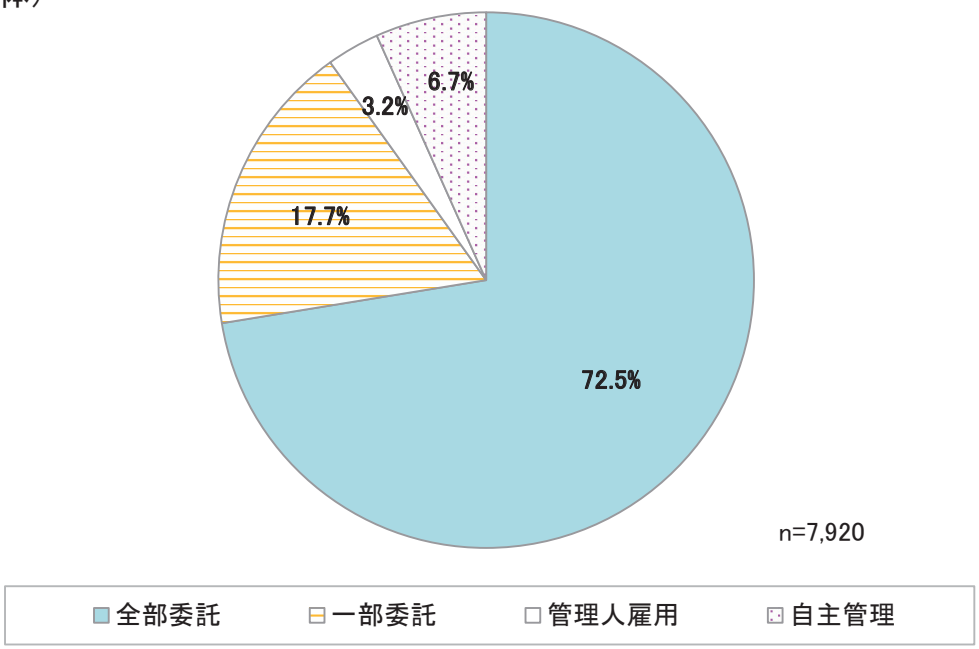


（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

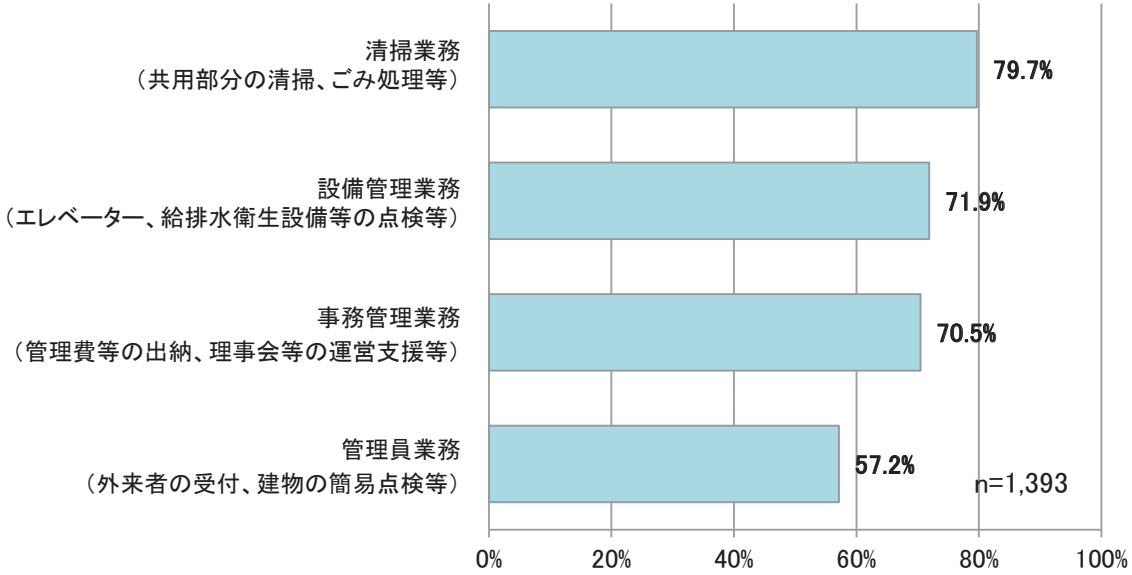
参考資料

図22　管理委託の状況

（全体）



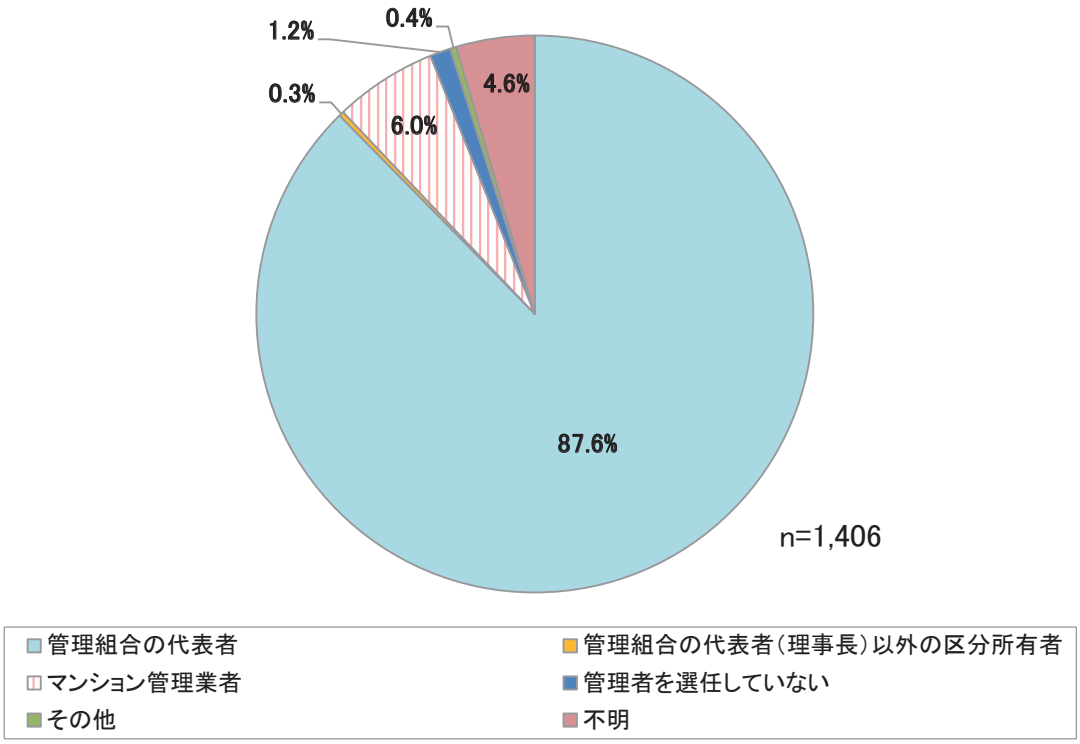
（一部委託の内容）



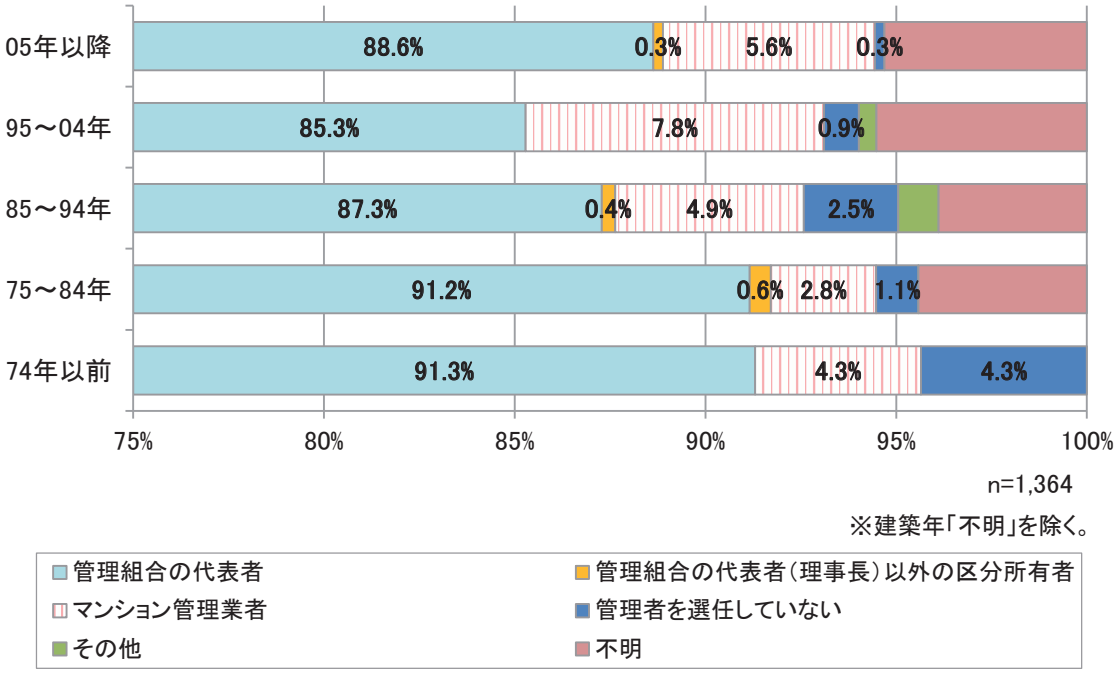
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図23　管理者の選任状況（全国）

（全体）

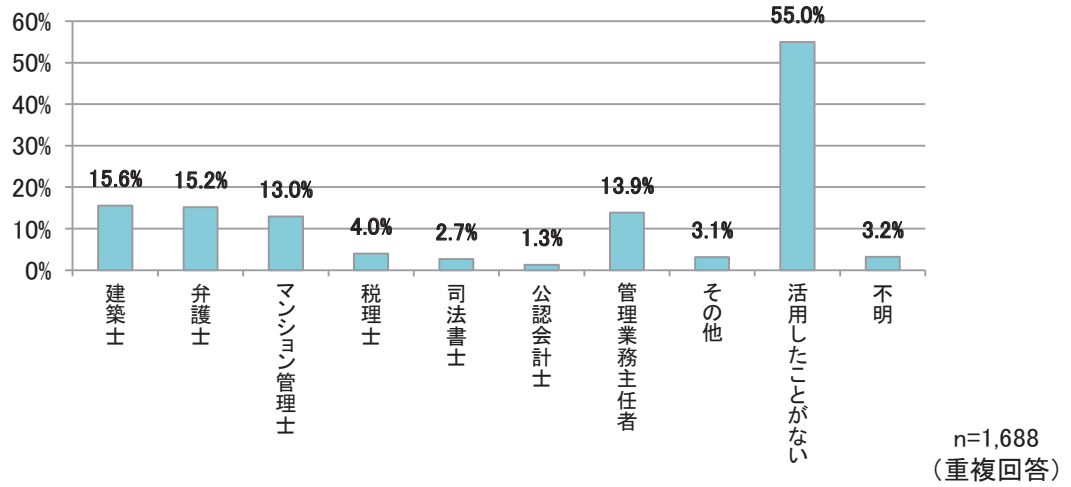


（建築年別）



（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

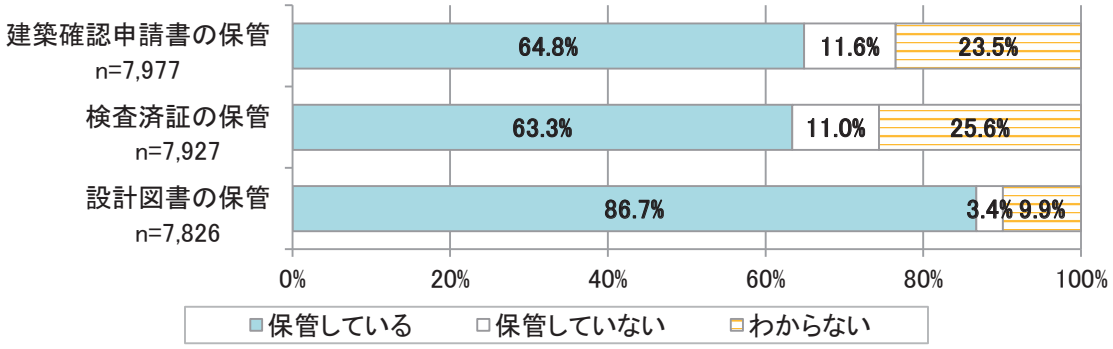
図24　外部専門家の活用状況（全国）



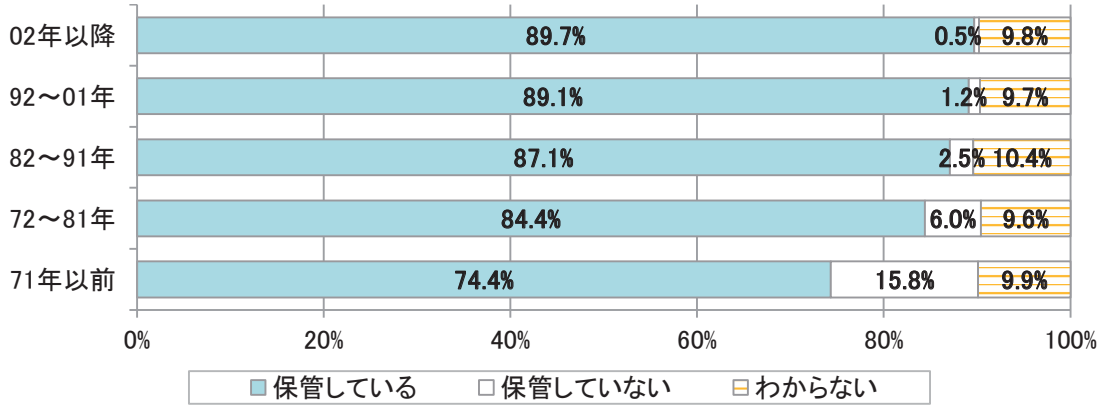
（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

図25　設計図書等の保管状況

（各図書の保管状況）

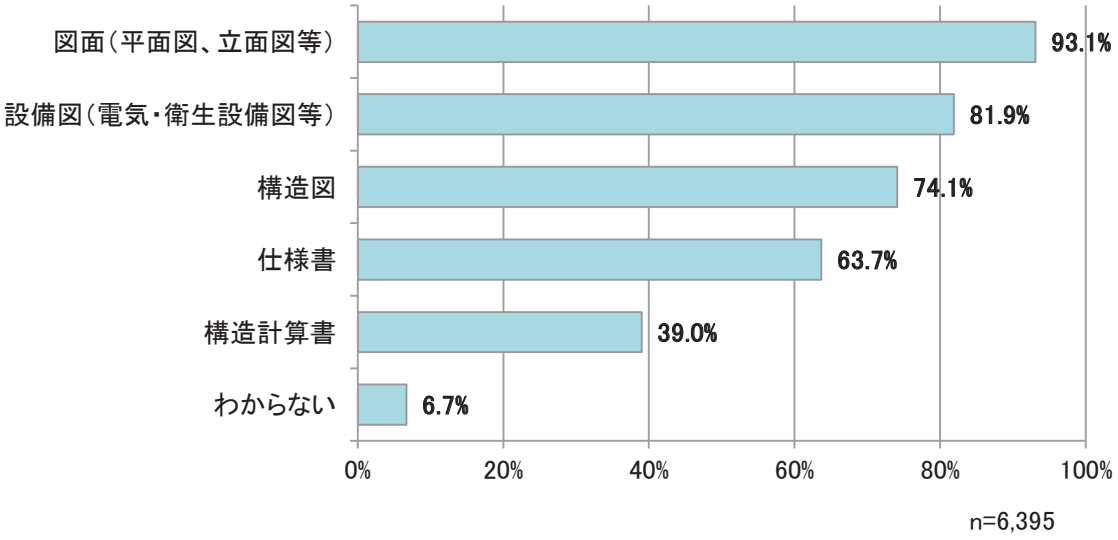


（建築年別）



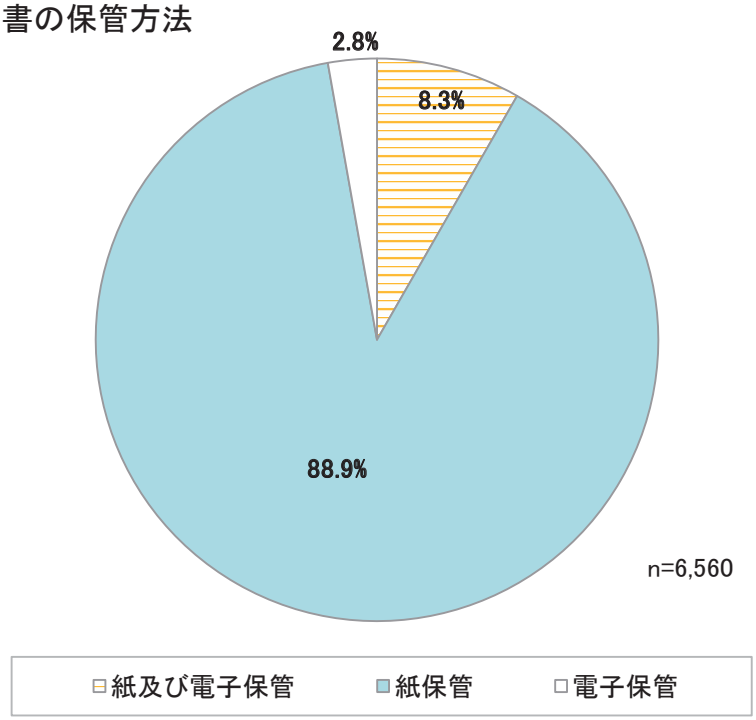
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図26　保管している設計図書の種類



（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

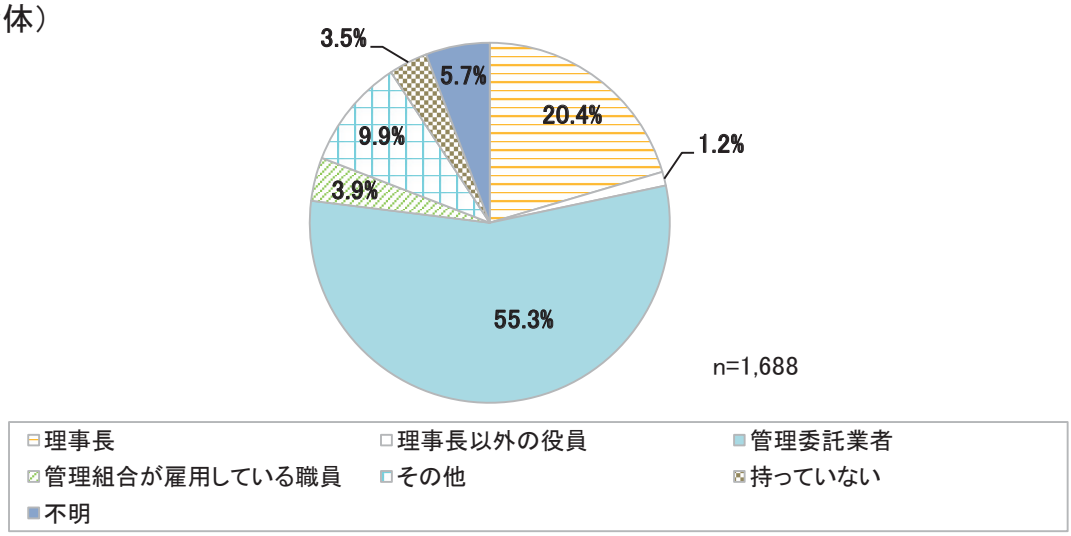
図27　設計図書の保管方法



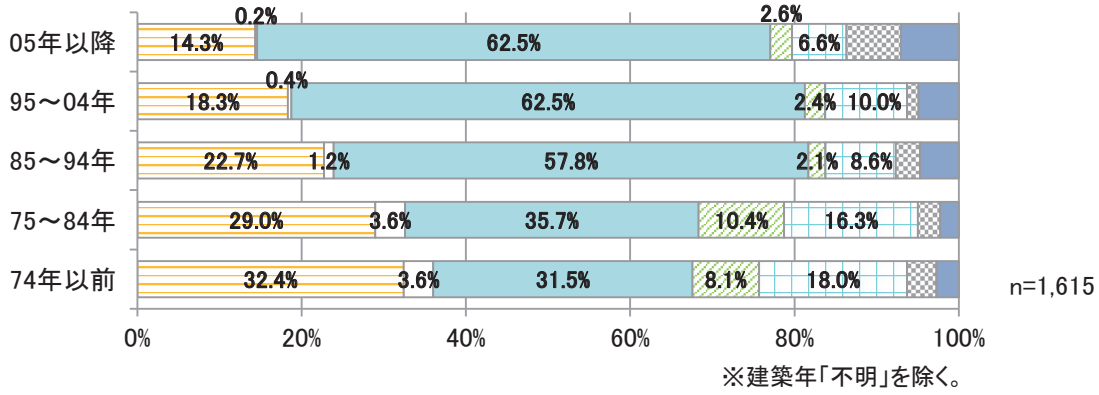
（資料）マンション実態調査結果（平成25（2013）年３月公表）/東京都

図28　修繕履歴の保管者（全国）

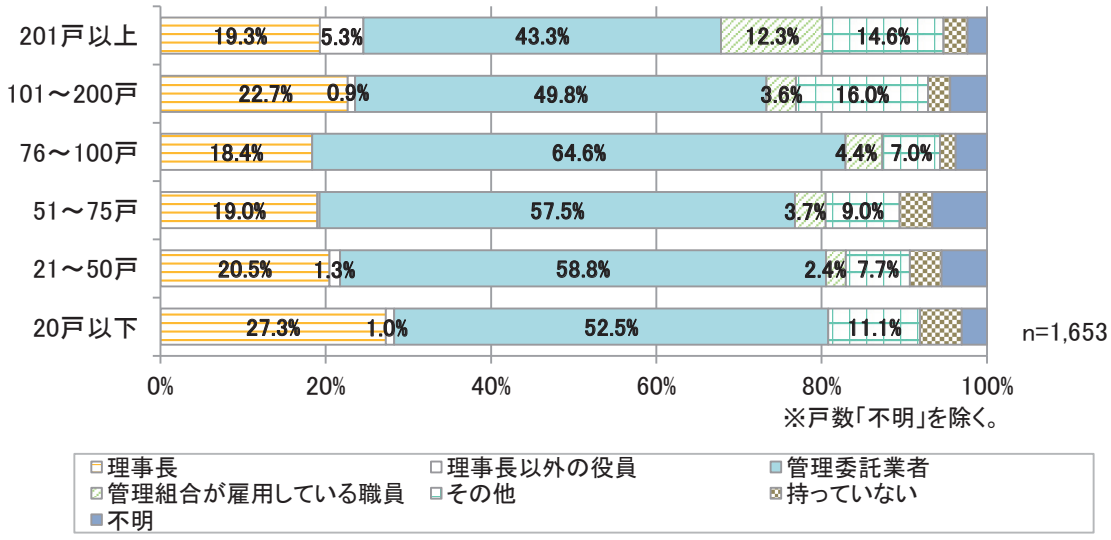
（全体）



（建築年別）



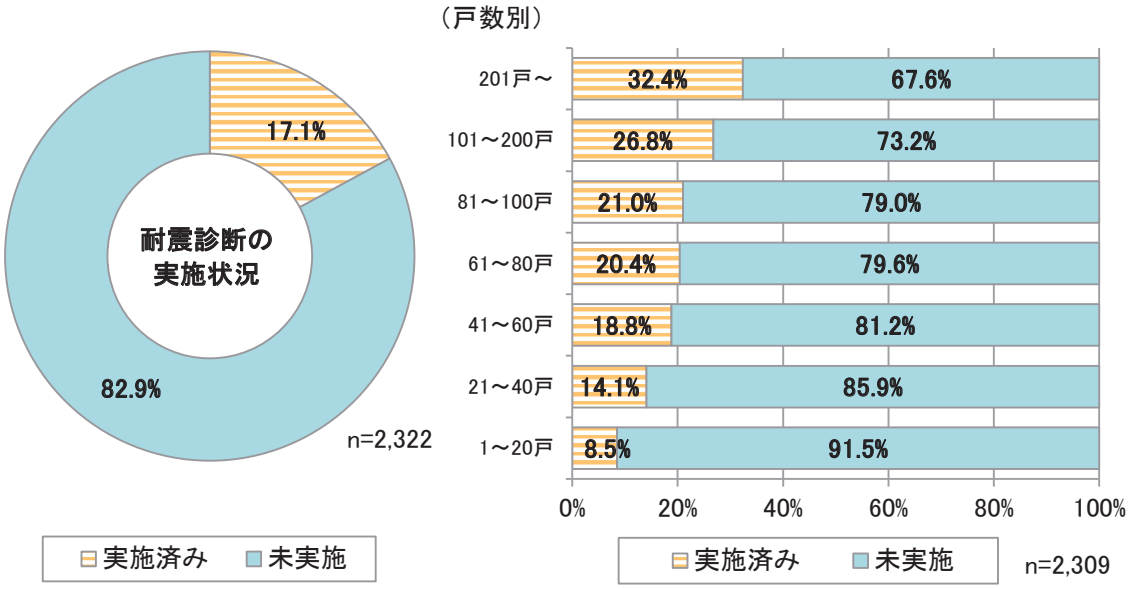
（戸数別）

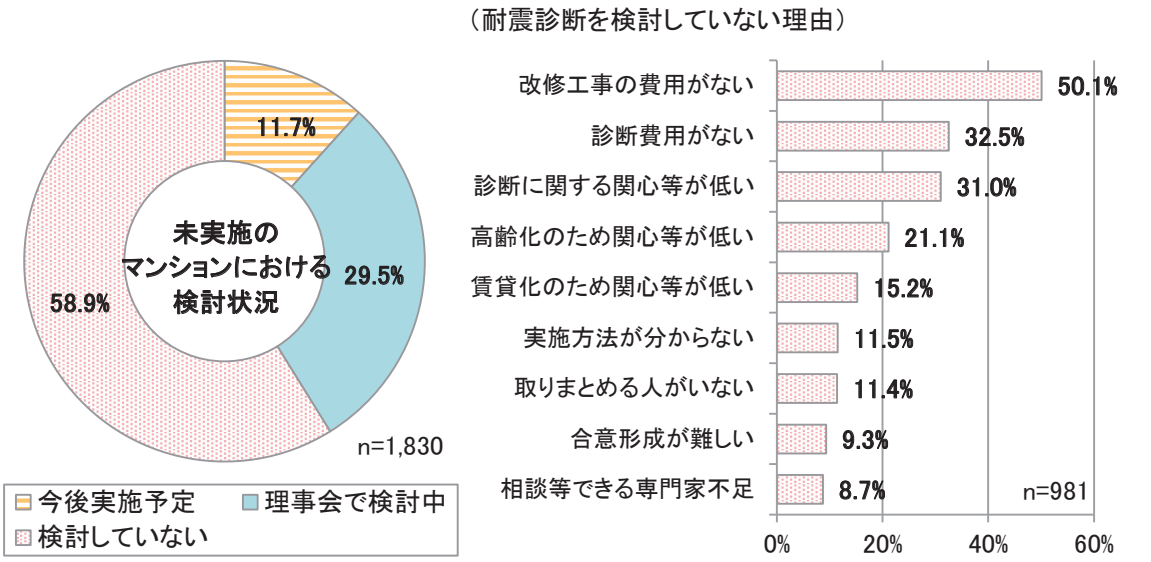


（資料）平成30年度マンション総合調査結果（平成31（2019）年４月公表）/国土交通省

（4） マンションの耐震化の状況

図29　耐震診断の実施状況

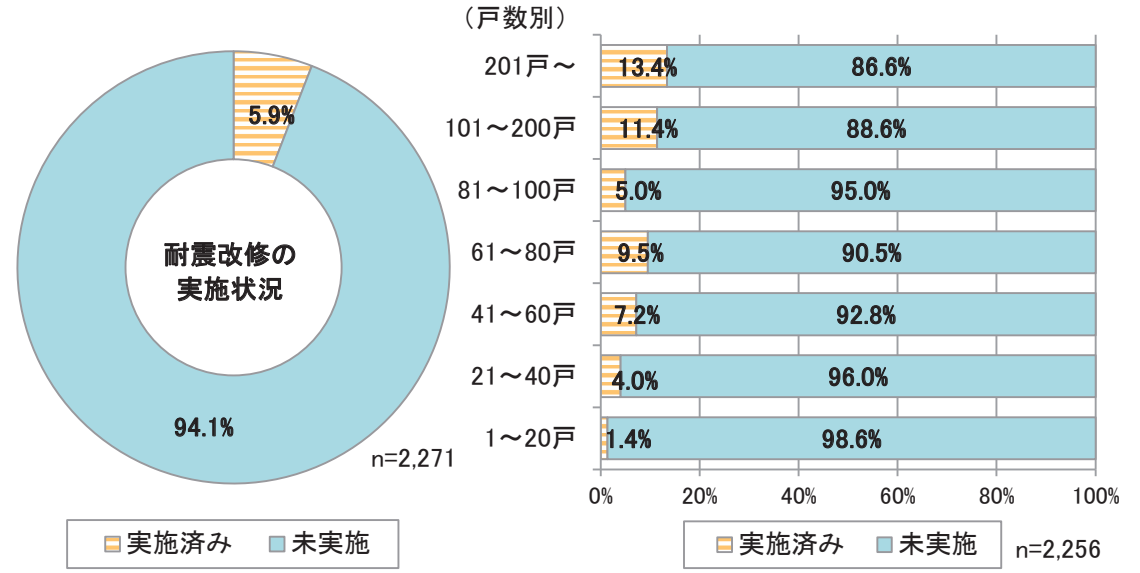


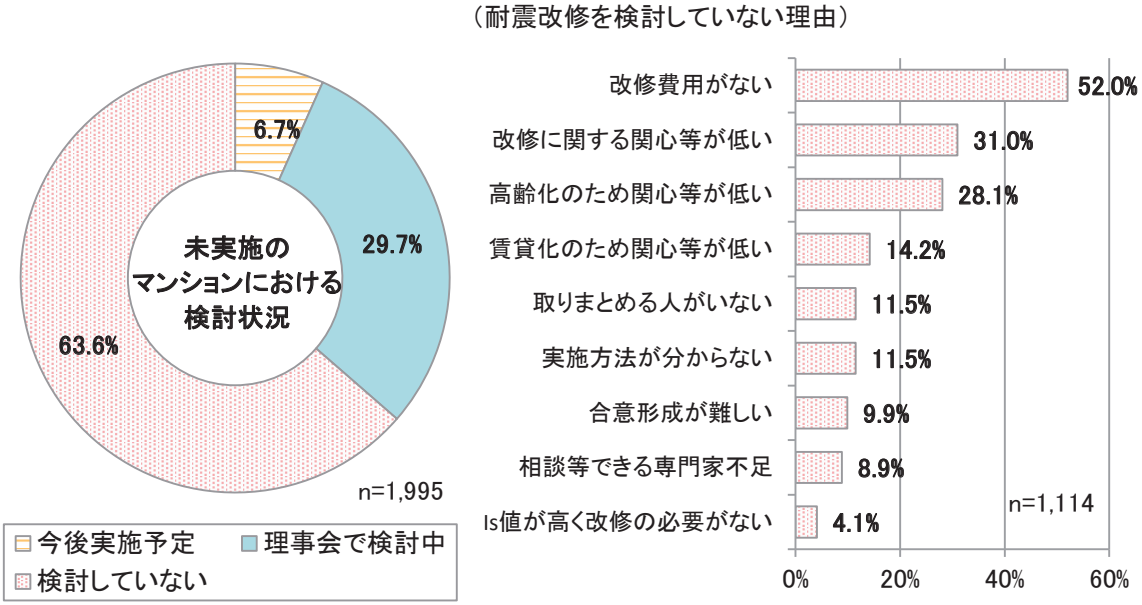


（資料）マンション実態調査結果（平成25(2013)年３月公表）／東京都

参考資料

図30　耐震改修の実施状況

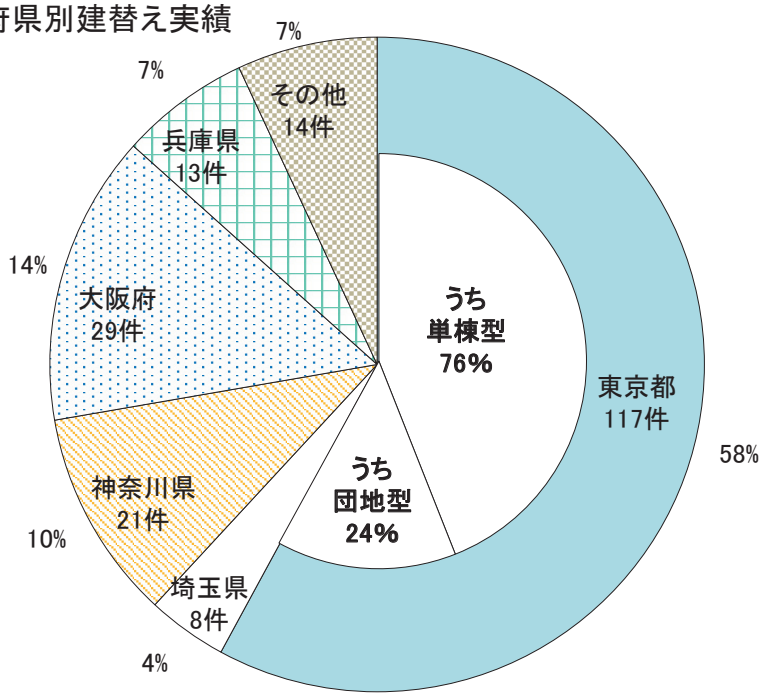




（資料）マンション実態調査結果（平成25(2013)年３月公表）／東京都

（5） マンションの建替えの状況

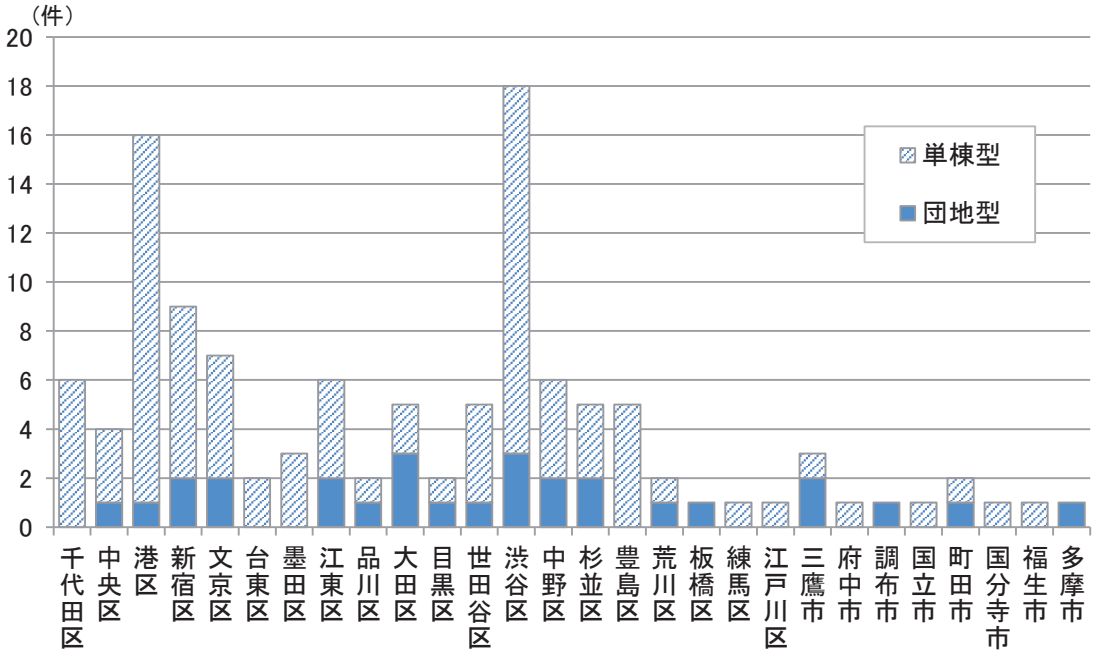
図31　都道府県別建替え実績



集計対象：①平成26（2014）年6月末までにしゅん工した物件
②区分所有建物以外に建て替わった物件は除外
③ワンルームマンション等、投資用物件に建て替わった物件は除外

（資料）Kantei eye vol.80/株式会社東京カンテイ

図32　都内区市別建替え実績

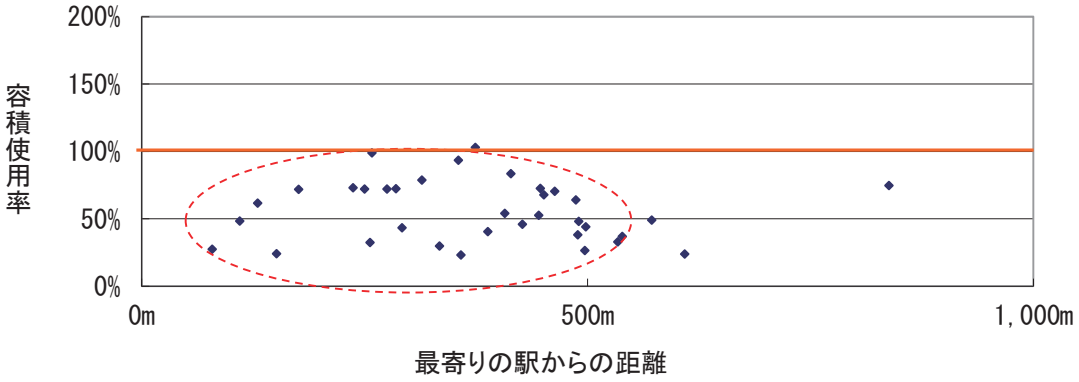


（資料）Kantei eye vol.80/株式会社東京カンテイ

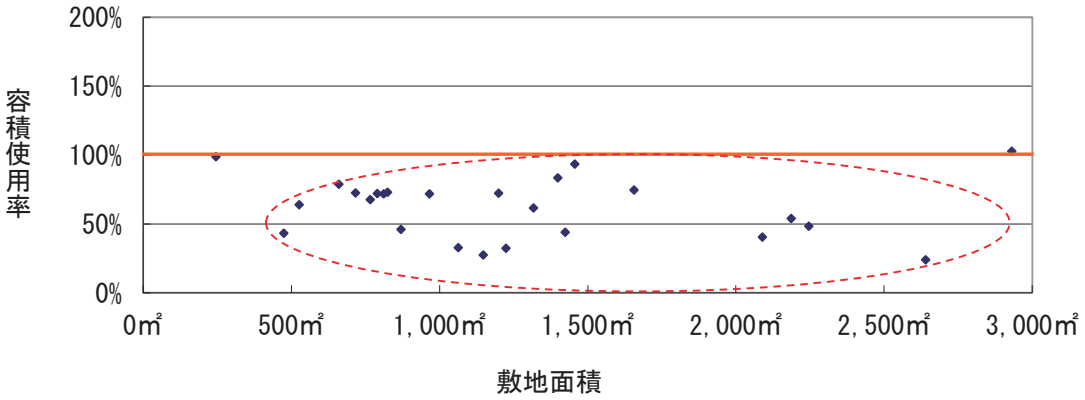
参考資料

図33　建替え事例の分析

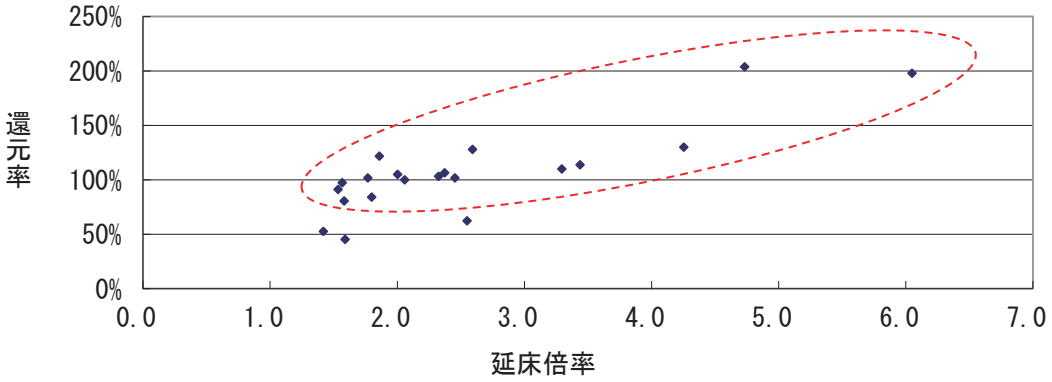
（駅からの距離と容積使用率）



（敷地面積と容積使用率）



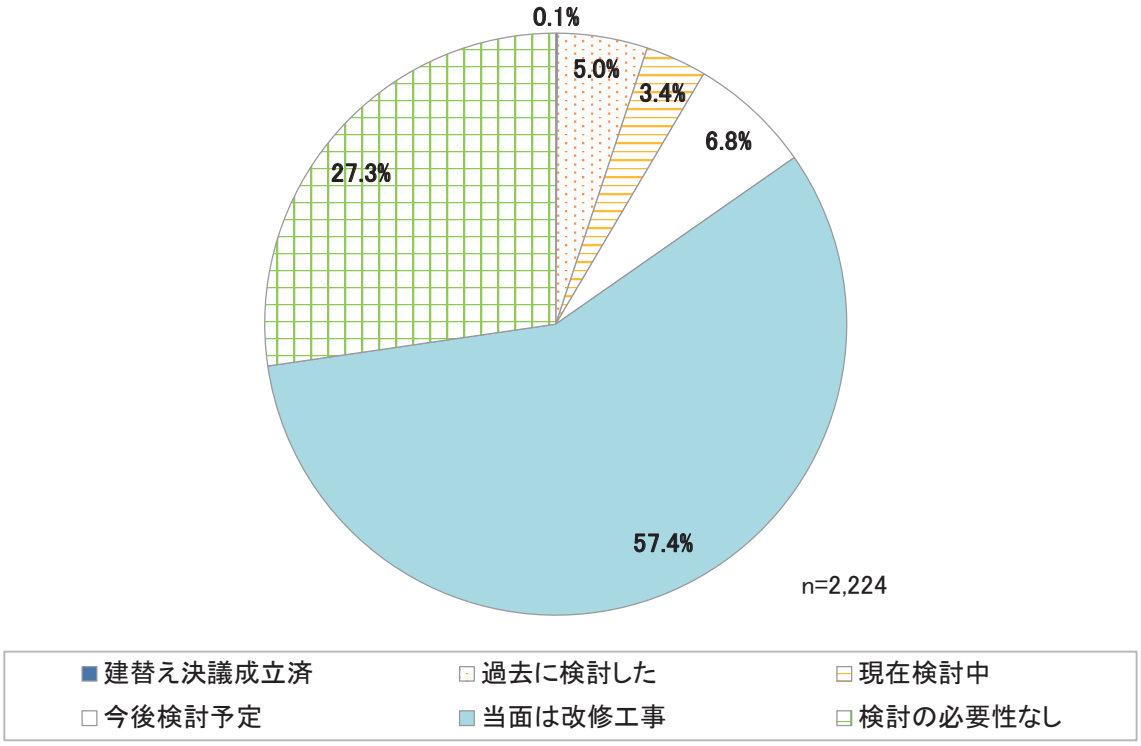
（延床倍率と還元率）



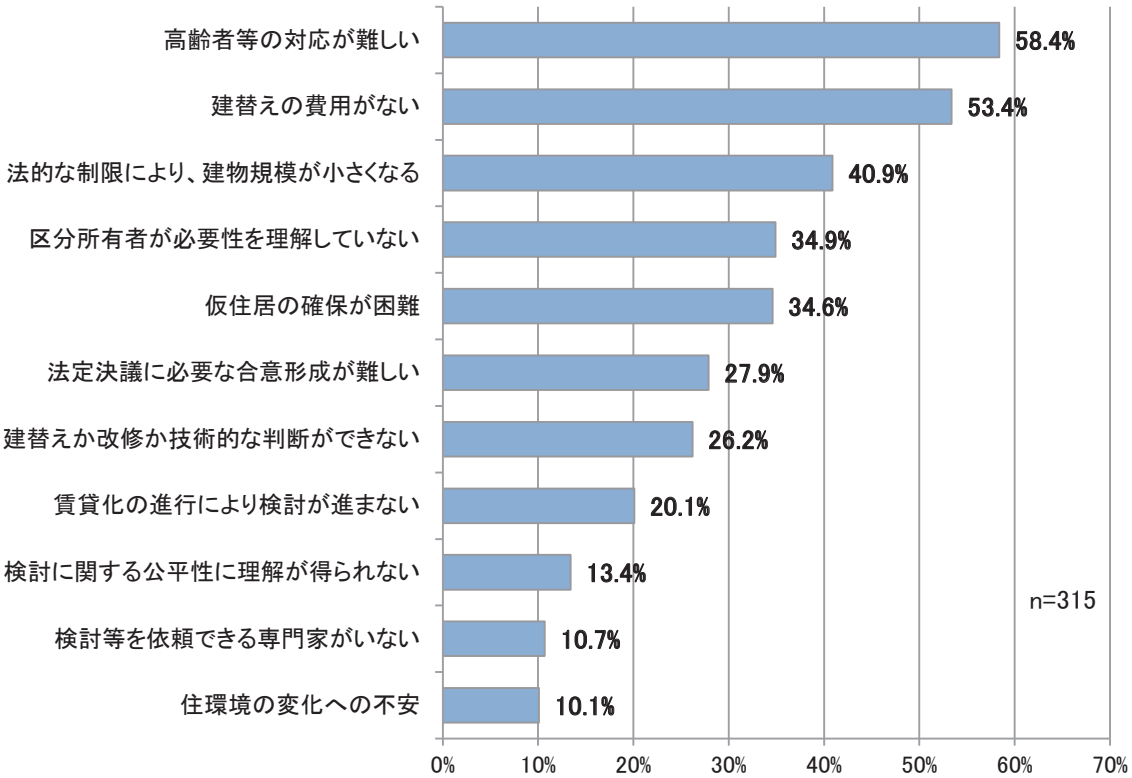
（注）都内の建替え事例のうち、建替え前の数値が把握できる物件のみグラフ化
容積使用率：指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
延床倍率：従前延床面積に対する従後延床面積の割合
還元率：従前の専有面積に対して、従後負担なく取得できる専有面積の割合

（資料）平成25(2013)年度の東京都の調査による

図34　建替えの検討状況（旧耐震基準のマンション）



（建替え検討時の課題）



（資料）マンション実態調査結果（平成25(2013)年３月公表）／東京都

参考資料

2　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

平成三一年三月二九日
東京都条例第三〇号

目次

第一章　総則（第一条―第八条）
第二章　適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項（第九条―第十四条）
第三章　マンションの適正な管理を促進するための施策（第十五条―第十九条）
第四章　雑則（第二十条・第二十一条）
附則

第一章　総則

（目的）

第一条　この条例は、マンションが東京都内における主要な居住形態として広く普及し、都民に不可欠な生活の基盤並びに都市及び地域社会を構成する重要な要素となっていることに鑑み、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能（マンションの居住者と周辺の住民との防災、防犯等における連携による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすことをいう。以下同じ。）を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一　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（平成十二年法律第百四十九号。以下「マンション管理適正化法」という。）第二条第一号に規定するマンションであって、東京都（以下「都」という。）の区域内に所在するものをいう。

二　区分所有者等　マンション管理適正化法第二条第二号に規定するマンションの区分所有者等をいう。

三　管理組合　マンション管理適正化法第二条第三号に規定する管理組合をいう。

四　管理者等　マンション管理適正化法第二条第四号に規定する管理者等をいう。

五　マンション管理士　マンション管理適正化法第二条第五号に規定するマンション管理士をいう。

六　マンション管理業者　マンション管理適正化法第二条第八号に規定するマンション管理業者をいう。

七　マンション分譲事業者　宅地建物取引業法（昭和二十七年法律第百七十六号）第二条第三号に規定する宅地建物取引業者（同法第七十七条第二項及び宅地建物取引業法施行令（昭和

三十九年政令第三百八十三号）第九条第二項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者を含む。）であって、自ら売主として又は売主を代理してマンションを分譲する者をいう。

（都の責務及び区市町村との連携等）

第三条　都は、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者によるこの条例の規定に基づく取組に対する支援その他のマンションの適正な管理の促進を図るために必要な措置を講ずるものとする。

２　都は、この条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村（以下「区市町村」という。）と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに、区市町村が行う施策に対し必要な支援を行うものとする。

３　都は、マンションの適正な管理の促進を図るため、第十五条第一項及び第三項から第五項まで並びに第十六条第一項及び第二項の規定による届出の内容その他のマンションに関する情報を記録するためのデータベースの整備その他マンションに関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるものとする。

４　知事は、第一項の措置又は第二項の支援の実施に必要があると認めるときは、前項のデータベースに記録したマンションの管理状況（管理組合の運営その他マンションの管理の状況をいう。以下同じ。）その他のマンションに関する情報を区市町村に提供するとともに、マンションの存する場所の属する区市町村に対し、当該マンションの管理状況その他の情報の提供について協力を求めることができる。

（マンションの総合的な計画及び管理の適正化に関する指針の作成）

第四条　知事は、第一条に規定する目的の実現に向けた基本的施策を具体化し、推進するための総合的な計画を定めるものとする。

２　知事は、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「指針」という。）を定めるものとする。

３　知事は、指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公示するものとする。

（管理組合及び区分所有者等の責務）

第五条　管理組合は、マンションの管理の主体として、法令及びこの条例（以下「法令等」という。）の定めるところにより、マンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的機能の向上に向けて取り組むよう努めなければならない。

２　区分所有者等は、法令等の定めるところにより、区分所有者等としての権限及び責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない。

（マンション管理士の責務）

第六条　マンション管理士は、法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等、区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。

２　マンション管理士は、都又は区市町村が行うマンションの適正な管理を促進する施策の実施

において、都又は当該区市町村と連携するよう努めなければならない。

（マンション管理業者の責務）

第七条　マンション管理業者は、法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について管理組合から委託を受けた業務（以下「受託業務」という。）を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、当該管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めなければならない。

２　受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

（マンション分譲事業者の責務）

第八条　マンション分譲事業者は、法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努めなければならない。

第二章　適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項

（管理組合の運営体制の整備）

第九条　管理組合は、マンションの管理の主体として、その団体又は法人の運営体制を整備するものとする。

２　管理組合（建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号。以下「区分所有法」という。）第四十七条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する法人を除く。）は、その運営のために、管理者（区分所有法第二十五条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者をいう。）を置くものとする。

（管理規約の設定）

第十条　管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理規約（区分所有法第三十条第一項（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する規約をいう。）を定めるものとする。

（総会の開催等）

第十一条　管理組合は、少なくとも毎年一回総会（区分所有法第三条及び第六十五条に規定する集会をいう。）を開催するものとする。

２　管理組合は、総会が開催されたときは、速やかに議長（区分所有法第四十一条（区分所有法第六十六条において準用する場合を含む。）に規定する議長をいう。）に議事録を作成させるものとする。

（管理費及び修繕積立金の額の設定等）

第十二条　管理組合は、マンションの管理及び維持保全の実態に応じ、管理費（当該マンション

の敷地及び共用部分（区分所有法第二条第四項に規定する共用部分をいう。）の管理に要する経費の充当金をいう。）及び修繕積立金（当該共用部分について管理組合が行う修繕に要する経費の充当金をいう。）として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めるものとする。

（修繕の計画的な実施）

第十三条　管理組合は、マンションの維持保全の状況に応じ、一定の年数が経過するごとに修繕を計画的に実施するものとする。

（適正な管理の推進等）

第十四条　この章に定めるもののほか、管理組合は、指針の定めるところにより、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施するよう努めなければならない。

第三章　マンションの適正な管理を促進するための施策

（管理状況の届出）

第十五条　要届出マンション（マンション管理適正化法第五十六条第一項に規定する人の居住の用に供する独立部分を六以上有し、かつ、昭和五十八年十二月三十一日以前に新築されたマンションをいう。以下同じ。）の管理組合は、その管理状況に関し、マンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則（以下「規則」という。）で定める事項（以下「管理状況に関する事項」という。）を、知事に届け出なければならない。

２　知事は、マンション（要届出マンションを除く。）の管理状況について、第九条から第十三条までの規定に照らし、適正な管理を促進するために必要があると認めるときは、当該マンションの管理組合に対し、管理状況に関する事項を届け出るよう求めることができる。

３　前項の規定により知事から管理状況に関する事項を届け出るよう求められたマンションの管理組合は、当該管理状況に関する事項を知事に届け出なければならない。

４　前項の規定による届出を要するマンション以外のマンション（要届出マンションを除く。）の管理組合は、管理状況に関する事項を知事に届け出ることができる。

５　第一項、第三項又は前項の規定による届出を行ったマンションの管理組合は、当該届出の内容に変更（建物の滅失その他の事由を含む。）が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。

６　第一項及び第三項から前項までの規定による届出は、管理者等（やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等）が、規則で定めるところにより、届出書を知事に提出することにより行うものとする。

（届出の更新）

第十六条　要届出マンションの管理組合は、定期に、前条第一項の規定による届出の内容の更新を知事に届け出なければならない。

２　前項の規定による内容の更新の届出を行った要届出マンションの管理組合は、当該更新した届出の内容に変更（建物の滅失その他の事由を含む。）が生じたときは、その旨を知事に届け出なければならない。

3　前条第六項の規定は、前二項の届出について準用する。

（調査等）

第十七条　知事は、この条例の施行に必要な限度において、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は前条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若しくは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。

2　知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は前条第一項若しくは第二項の規定により管理状況に関する事項について届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がない場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。

3　前二項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第一項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。

4　第一項及び第二項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（管理に関する助言及び指導等）

第十八条　知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を行ったマンションの管理組合に対し、第三条第三項に規定するデータベースに記録された管理状況に関する事項その他のマンションに関する情報を用いて、当該マンションの管理状況について必要な助言をすることができる。

2　知事は、第十五条第一項、第三項若しくは第五項又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がないときは、この条例の施行に必要な限度において、当該管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

3　知事は、第十五条第一項若しくは第三項から第五項まで又は第十六条第一項若しくは第二項の規定による届出の内容が事実と著しく異なると認められるとき又は第一項の助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難であると認められるときは、その管理組合に対し、必要な措置を講ずるよう指導し、又は勧告することができる。

4　前三項の規定による助言又は指導若しくは勧告は、やむを得ない事情があると認めるときは、知事が適当と認める区分所有者等に対し、行うことができるものとする。

（管理組合等に対する支援）

第十九条　知事は、管理組合又は区分所有者等に対し、そのマンションの適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な支援を行うことができる。

第四章　雑則

（委任）

第二十条　この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

（区市町村の条例との関係等）

第二十一条　区市町村の条例中に、この条例に定めるマンションの管理状況に関する事項の届出、調査等並びに助言及び指導等に関する規定に相当する規定がある場合は、当該区市町村の区域においては、第十五条から第十八条までの規定は適用しない。

２　前項の規定にかかわらず、当該区市町村は、その地域の実情を勘案し、都と協議の上、当該区市町村の区域における第十五条から第十八条までの規定の適用を都に対して求めることができる。

３　知事は、区市町村から前項の規定による求めがあったときは、当該区市町村の区域において第十五条から第十八条までの規定を適用する旨を公示するものとする。

附　則

この条例は、公布の日から施行する。ただし、第十五条から第十八条までの規定は、平成三十二年四月一日から施行する。

3　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施行規則

令和元年九月二十六日
東京都規則第七十四号

（趣旨）

第一条　この規則は、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（平成三十一年東京都条例第三十号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第二条　この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

（届出事項）

第三条　条例第十五条第一項に規定するマンションの適正な管理の促進に必要なものとして東京都規則で定める事項は、次に掲げるとおりとする。

一　管理組合の有無
二　管理者等の有無
三　管理規約の有無及びその最終改正年
四　年一回以上の総会開催の有無及び総会の議事録の有無
五　管理費の有無
六　修繕積立金の有無及び修繕積立金の一平方メートル当たりの月額
七　修繕の計画的な実施の有無及びその直近の実施年
八　前各号に掲げるもののほか、マンションの適正な管理の促進及び社会的機能の向上に資する取組に関するもの

（届出書の提出）

第四条　条例第十五条第六項の規定による届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める様式により行うものとする。

一　条例第十五条第一項及び第三項　別記第一号様式
二　条例第十五条第四項　別記第一号様式
三　条例第十五条第五項　別記第二号様式

２　前項第一号及び第三号に規定する届出書の提出は、次の各号に掲げる規定による届出の区分に応じ、当該各号に定める日までに行うものとする。

一　条例第十五条第一項　同条の施行の日から六月を経過する日
二　条例第十五条第三項　知事が指定する日
三　条例第十五条第五項　届出の内容に変更が生じたときから三月を経過する日

３　条例第十五条第六項の規定による届出書の提出は、第一項の規定にかかわらず、前条各号に掲げる届出事項を知事が指定する電子計算機に備えられた専用のファイル（条例第三条第三項に規定するデータベースをいう。）に通信回線を利用して記録することをもって第一項各号に定める様式による届出書の提出に代えることができる。

（届出の更新）

第五条　条例第十六条第一項の規定による届出の内容の更新は、五年以内ごとに別記第一号様式を知事に提出することにより行うものとする。

２　条例第十六条第二項の規定による更新した届出の内容の変更は、当該届出の内容に変更が生じたときから三月を経過する日までに、別記第二号様式を知事に提出することにより行うものとする。

３　前条第三項の規定は、前二項について準用する。

（調査の実施の通知等）

第六条　条例第十七条第三項に規定する調査の実施の通知及び協力を得るための必要な要請は、別記第三号様式により通知することにより行うものとする。

２　条例第十七条第三項の身分を示す証明書は、別記第四号様式によるものとする。

附　則

（施行期日）

この規則は、令和二年四月一日から施行する。

別　記
第１号様式（第４条及び第５条関係）
（表面）

マンション管理状況届出書

受　付　番　号

□新規　　□更新

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第15条第1項、第3項及び第4項並びに第16条第1項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年　　月　　日

東 京 都 知 事 殿

届出者

マンション管理組合

（ 氏 名 ）

マンションの概要

所在地（住居表示）	〒　　―	
マンション名	フリガナ	
管理組合の形態	□団地管理組合である　⇒**※団地管理組合である場合：**　全　　棟 **（管理の形態）** □　棟別管理組合が中心となり、管理を行っている □　団地管理組合が中心となり、管理を行っている □　その他（　　） □団地管理組合でない	
戸　　数	全　　戸　**※団地管理組合の場合は、各棟の戸数を記載してください。**	
階　　数	階	
新築年月日	**（西暦）**　年　月　日	
土地の権利	□ 所有権　□ 借地権　□ 定期借地権　□ その他（　　）	
併設用途	□ なし　□ 店舗　□ 事務所　□ その他（　　）	
管理形態	□ 全部委託　□ 一部委託　□ 自主管理　□ その他（　　）	
	※「全部委託」又は「一部委託」の場合は記載してください。	
	管理業者名（支店名まで記入）	フリガナ
	住　所	〒　　―　　電話　　（　　）

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	□ ある　□ ない		
管理者等	□ いる　□ いない		
管理規約	□ ある　□ ない	**最終改正年（西暦）**	年
総会開催	**年1回以上の開催**　□ ある　□ ない		
	議事録　□ ある　□ ない		
管理費	□ ある　□ ない		
修繕積立金	□ ある　□ ない	**㎡当たり月額**	円/㎡（月当たり）
修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）	□ ある　□ ない	**直近実施年（西暦）**	年

【記入上の注意点】
1　団地管理組合が届出を行う場合は、「記入の手引」を参照してください。
　各棟の記載事項について、下線を付けた項目以外の内容が同一である場合は、各棟別に下線を付けた項目を御回答いただき、それ以外の項目は基となる１枚にのみ記載していただくことで、届出を受理します。
2　太枠内は、必須で回答が必要な項目です。

（日本産業規格Ａ列４番）

（裏面）

適正な維持管理に関する事項

長期修繕計画	□ ある　□ ない	**最新作成年**	**（西暦）**　年
	計画期間　年間　**【（西暦）**　年度 ～ 年度**】**		
滞納対応に関するルール	□ ある　□ ない	**区分所有者等名簿等**	□ ある　□ ない
空き住戸	**【割合】** □0%　□～5%　□～10%　□～15%　□～20%　□20%超　□不明　**【戸数】**　戸		
賃貸化住戸	**【割合】** □0%　□～5%　□～10%　□～20%　□20%超　□不明　**【戸数】**　戸		
耐震化の状況	※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。		
	耐震診断　□ 実施済　**⇒※実施済の場合：**　□ 耐震性あり　□耐震性なし □ 未実施		
	耐震改修　□ 実施済　□ 未実施		
設計図書	□ ある　□ ない	**修繕履歴**	□ ある　□ ない

マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

防災への取組	自主防災組織	□ ある	□ ない
	防災マニュアル	□ ある	□ ない
	防災用品の備蓄	□ ある	□ ない
	避難行動要支援者名簿	□ ある	□ ない
	防災訓練の定期的な実施	□ ある	□ ない
バリアフリー化・環境への取組又は実施	エントランスのバリアフリー化（スロープの設置など）	□ ある	□ ない
	共用廊下等への手すりの設置	□ ある	□ ない
	エレベーターの設置	□ ある	□ ない
	共用部分のLED化	□ ある	□ ない
	開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）	□ ある	□ ない
	電気自動車等用充電設備の設置等	□ ある	□ ない
地域コミュニティの形成等の取組	□ ある　□ ない		
	例：町会・自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等）		

連絡先

連絡窓口	**属　性**	□管理組合理事長　□区分所有者等　□マンション管理業者 □その他（　　）
	住　所	〒　　－　　電話　　（　　）
	氏　名	フリガナ
	メールアドレス	※行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。

【留意事項】

1　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（平成31年東京都条例第30号）第３条第２項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村（以下「区市町村」という。）が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。
　区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第３項に定めるデータベースに記録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。

2　御回答いただいた内容は、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

【受付欄】

受　付	年　月　日	備考	
担当者			

（日本産業規格A列4番）

第２号様式（第４条及び第５条関係）
（表面）

マンション管理状況届出事項変更等届出書

受　付　番　号

□新規届出からの変更　□更新届出からの変更

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第15条第5項及び第16条第2項の規定により、下記のとおり届け出ます。

年　月　日

東 京 都 知 事 殿

届出者

マンション管理組合

〔 氏 名 〕

変更理由

□変更　□建物の滅失その他の事由

〔 □ 建物を除却したため　□ 区分所有建物ではなくなったため　□ その他（　　）〕

※変更があった箇所のみ記載してください。

マンションの概要

所在地（住居表示）	〒　—	
マンション名	フリガナ	
管理組合の形態	□団地管理組合である　⇒**※団地管理組合である場合：**全　棟 **（管理の形態）** □ 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている □ 団地管理組合が中心となり、管理を行っている □ その他（　　） □団地管理組合でない	
戸　数	全　戸	※団地管理組合の場合は、各棟の戸数を記載してください。
階　数	階	
新築年月日	**（西暦）**　年　月　日	
土地の権利	□ 所有権　□ 借地権　□ 定期借地権　□ その他（　）	
併設用途	□ なし　□ 店舗　□ 事務所　□ その他（　）	
管理形態	□ 全部委託　□ 一部委託　□ 自主管理　□ その他（　）	
	※「全部委託」又は「一部委託」の場合は記載してください。	
	管理業者名（支店名まで記入）	フリガナ
	住　所	〒　－　電話　（　）

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	□ ある　□ ない		
管理者等	□ いる　□ いない		
管理規約	□ ある　□ ない	**最終改正年（西暦）**	年
総会開催	**年1回以上の開催**　□ ある　□ ない		
	議事録　□ ある　□ ない		
管理費	□ ある　□ ない		
修繕積立金	□ ある　□ ない	**㎡当たり月額**	円/㎡（月当たり）
修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）	□ ある　□ ない	**直近実施年（西暦）**	年

【記入上の注意点】

1　団地管理組合が届出を行う場合は、「記入の手引」を参照してください。
　各棟の記載事項について、下線を付けた項目以外の内容が同一である場合は、各棟別に下線を付けた項目を御回答いただき、それ以外の項目は基となる１枚にのみ記載していただくことで、届出を受理します。

2　太枠内は、必須で回答が必要な項目です。

（日本産業規格Ａ列４番）

（裏面）

適正な維持管理に関する事項

長期修繕計画	□ ある　□ ない	**最新作成年**	**（西暦）**	年
	計画期間	年間	**【（西暦）**	年度 ～ 年度】
滞納対応に関するルール	□ ある　□ ない	**区分所有者等名簿等**	□ ある	□ ない
空き住戸	**【割合】** □0% □～5% □～10% □～15% □～20% □20%超 □不明		**【戸数】**	戸
賃貸化住戸	**【割合】** □0% □～5% □～10% □～20% □20%超 □不明		**【戸数】**	戸
耐震化の状況	※1981年5月31日以前に建築確認を受けたマンションである場合のみ回答してください。			
	耐震診断	□ 実施済 **⇒※実施済の場合：** □ 耐震性あり □耐震性なし □ 未実施		
	耐震改修	□ 実施済　□ 未実施		
設計図書	□ ある　□ ない	**修繕履歴**	□ ある	□ ない

マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項

防災への取組	自主防災組織	□ ある	□ ない
	防災マニュアル	□ ある	□ ない
	防災用品の備蓄	□ ある	□ ない
	避難行動要支援者名簿	□ ある	□ ない
	防災訓練の定期的な実施	□ ある	□ ない
バリアフリー化・環境への取組又は実施	エントランスのバリアフリー化（スロープの設置など）	□ ある	□ ない
	共用廊下等への手すりの設置	□ ある	□ ない
	エレベーターの設置	□ ある	□ ない
	共用部分のLED化	□ ある	□ ない
	開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）	□ ある	□ ない
	電気自動車等用充電設備の設置等	□ ある	□ ない
地域コミュニティの形成等の取組	□ ある　□ ない		
	例：町会・自治会との共催事業・協力連携イベント（祭り・運動会・防災訓練・清掃活動等）		

連絡先

連絡窓口	**属　性**	□管理組合理事長 □区分所有者等 □マンション管理業者 □その他（　　）
	住　所	〒　　－　　電話　　（　　）
	氏　名	フリガナ
	メールアドレス	※行政からのオンラインによるお知らせ等を希望する場合は、メールアドレスを記入してください。

【留意事項】

1　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（平成31年東京都条例第30号）第３条第２項では、条例の施行及びマンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、特別区及び市町村（以下「区市町村」という。）が行う施策に対し、都は必要な支援を行うものとしています。

区市町村と緊密に連携し、情報の共有を図るとともに必要な支援を行うため、本届出内容は、同条第３項に定めるデータベースに記録するとともに、都と区市町村とで共有させていただきます。

2　御回答いただいた内容は、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

【受付欄】

受　付	年　月　日	備考	
担当者			

（日本産業規格A列4番）

参考資料

第３号様式（第６条関係）

調査実施通知書

第　　号
年　　月　　日

殿

東京都知事　　㊞

下記マンションについて、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（平成 31 年東京都条例第 30 号）第 17 条の規定により、下記のとおり調査を実施するので通知します。

記

１　対象となるマンション
　　所在地　（マンションの存する土地を表示）

２　調査の実施予定日時
　　年　　月　　日（　　）　午前・午後　　時　から

３　調査を行う者　　名

４　必要となる書類

５　担当・連絡先

（日本産業規格Ａ列４番）

第４号様式（第６条関係）

（表）

第　　号

調　査　員　証

所属部署名
職　　名
氏　　名
生　年　月　日

上記の者は、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第１７条第３項の規定に基づく調査の権限を有する者であることを証明する。

年　　月　　日発行（　　年　　月　　日まで有効）

東京都知事

大きさ　縦 5.5 センチメートル
横 9.1 センチメートル

（裏）

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（平成 31 年東京都条例第 30 号）（抜粋）

（調査等）

第 17 条　知事は、この条例の施行に必要な限度において、第 15 条第１項若しくは第３項から第５項まで又は前条第１項若しくは第２項の規定による届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について必要な報告を求め、又は当該管理組合若しくは当該区分所有者等の協力を得て、その職員又はその委任した者（以下「職員等」という。）に、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査させることができる。

２　知事は、第 15 条第１項、第３項若しくは第５項又は前条第１項若しくは第２項の規定により管理状況に関する事項について届出を要するマンションの管理組合から正当な理由なく届出がない場合においては、当該管理組合又は区分所有者等に対し、前項の例により、報告を求め、又は職員等に調査させることができる。

３　前２項の規定によりマンションに立ち入り、調査しようとする者は、規則で定めるところにより、あらかじめ調査の実施を通知し、第１項の協力を得るための必要な要請を行うとともに、調査の実施に際しては、身分を示す証明書を関係者に提示しなければならない。

４　第１項及び第２項の規定による権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意　この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

4　東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針

令和元年十月三十一日
東京都告示第六百四十八号

第１章　総則

第１　制定の趣旨

この指針は、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（平成 31 年東京都条例第 30 号。以下「条例」という。）第４条第２項の規定に基づき定めるものであって、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンション周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図るため、マンションの管理の主体である管理組合が、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者による条例第６条から第８条までの規定の趣旨を踏まえた協力並びにその他のマンションに関わる者の協力の下、行政の助言や支援を受けながら、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施する際の具体的な指針となるものである。

第２　用語の定義

この指針における用語の意義は、条例及び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施行規則（令和元年東京都規則第 74 号。以下「規則」という。）の例による。

２　この指針において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

（１）理事　管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務を担当するものをいう。

（２）監事　管理規約の規定に基づき、総会の決議により選任された区分所有者等又は区分所有者等以外の者で総会の決議により選任された者であって、管理組合の業務の執行及び財産の状況を監査し、その結果を総会に報告するものをいう。

（３）役員　理事（理事長、副理事長、会計担当理事を含む。）及び監事をいう。

（４）理事会　理事により構成される管理組合の業務の執行機関をいう。

第３　実施の主体

管理組合及び区分所有者等は、管理組合の活動に際し、この指針に示す事項に取り組むよう努める。

第２章　管理不全を予防するための必須事項

第４　管理組合の運営体制の整備

マンションの管理は、区分所有者等が自らの責任で行うものであり、区分所有者等により構成される管理組合が、マンションの管理の主体として、管理組合の運営を適正に行うことが必要である。

２　管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を図りながら、区分所有者等の合意に基づいて行うことが必要である。

３　管理組合は、自ら主体的に継続的な活動を行っていくために、次に掲げる事項について取り

組むことが重要である。

（１）居住実態に即した管理規約を保持していること。

（２）適切な理事会運営を担保する細則を定めていること（ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときを除く。）。

（３）事故や自然災害等に対応できる体制を整えていること。

（４）居住者間の良好なコミュニティの形成に取り組むこと。

４　マンション管理には、専門的な知識も必要となることから、マンション管理業者への委託、マンション管理士等の専門家の効果的な活用について検討するとともに、行政の助言や支援を受けることも考えられる。

第５　管理者等

区分所有者等は、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 25 条に規定する管理者（区分所有法第 49 条第１項に規定する管理組合法人の理事を除く。）を選任することが必要である。

２　管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように法令等を遵守し、区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要がある。

第６　管理規約

管理組合は、マンション管理の最高自治規範である管理規約やこれに基づく細則（以下「管理規約等」という。）が、居住者の行動規範（住まい方のルール）として遵守され、マンションを取り巻く社会環境の変化等に即したものとなるよう、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

（１）居住実態を踏まえた自主的な管理規約等とすること。そのため、管理規約等の点検に努め、法令等や標準管理規約（平成 29 年８月 29 日付国土動指第 27 号・国住マ第 33 号等）の改正等のマンション管理を巡る状況の変化が生じた場合や不衡平な規定の存在が明らかになった場合等において、必要に応じて管理規約等を改正すること。

（２）専有部分及び共用部分の使用方法並びに理事会の運営等に関し、必要に応じ細則を設けること。

（３）管理規約等の原本を保管し、保管場所を掲示するとともに、改正理由等を時系列に整理しておくこと。

（４）管理規約等が遵守されるよう、広報活動、コミュニティ活動等による継続的な取組を行うこと。

（５）区分所有権の移転等に際し、区分所有者等又は区分所有者等からの媒介の依頼を受けた宅地建物取引業者等の利害関係人から、管理規約や総会議事録、会計帳簿、長期修繕計画書等の管理組合の財務・管理に関する情報の開示を求められた場合の開示する情報の範囲や方法について定めておくこと。

（６）管理規約等の違反者への対応を定めておくこと。

第７　総会の開催等

管理組合は、総会が管理組合の最高意思決定機関であることを踏まえ、区分所有者等全員による議決権の行使や総会運営の透明性の確保に向けて、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。

（１）少なくとも年１回、総会を開催すること。

（２）緊急を要する場合を除き、総会の開催の通知に先立ち、開催予定日が明らかになり次第、掲示板等で開催の予定日時を周知すること。

（３）重要な案件について、事前説明会、アンケート等による意見聴取に努めること。

（４）総会の開催の通知に当たっては、出席・欠席の確認書のほか、議案に係る議決権行使書及び委任状を添付すること。

（５）総会の終了後、早期に議事の内容について整理・確認し、議事録を作成すること。

（６）総会の議事録は、適宜戸別配布を行うとともに整理・保管し、区分所有者等又は利害関係人からの書面による請求に対し随時閲覧できる状態にするなど、情報の透明化及び共有化を図ること。

２　管理組合は、円滑な組合活動を行うため、次に掲げる事項について取り組むことが重要である。ただし、外部の専門家に管理を委ねる場合や、規模の小さいマンションの場合等で、理事会を設けないときは、（２）及び（３）の限りでない。

（１）管理組合は、総会の決議により役員を選任すること。また、選任された役員は、それぞれの職務を誠実に行うこと。

（２）管理組合の業務執行を決定するため、理事会を置くこと。

（３）管理組合は、少なくとも２か月に１回定期的に理事会を開催すること。

その運営に当たり、安定性、公正性及び自立性を確保するため、基本的な事項を管理規約に、管理規約に定めのない事項及び補足する事項を細則に定めること。

（４）管理規約には、管理組合の役員に関して定めること。定める事項の例としては、役員の資格、欠格条項、利益相反取引の防止、役員の選任方法、役員の任期と管理運営の継続性を確保していくための措置、役員に欠員が生じた場合の措置、理事の職務、監事の職務及び理事会への関与（ただし、理事会を設けない場合を除く。）が挙げられる。

第８　管理費

管理組合は、マンションの管理の実態に応じ、管理費として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定め、適切に使用することが必要である。

第９　修繕積立金

管理組合は、マンションの維持保全の実態に応じ、修繕積立金として区分所有者等が拠出すべき額及びその徴収方法を定めることが必要である。

また、修繕積立金は、管理費とは区分して経理することが必要である。

２　修繕積立金の設定に当たっては、特に、経年による劣化に対応するため、長期修繕計画に定められている修繕工事を実施できるよう、必要な金額を積み立てておくことが重要である。

なお、長期修繕計画の見直しに合わせて、必要に応じて積立方式等の資金計画を見直すこと

が重要である。

第 10　修繕の計画的な実施

管理組合は、計画的な修繕工事を円滑に実施するため、マンションの実情に応じて最適な実施方法等を検討の上、次に掲げる事項について取り組むことが必要である。また、必要に応じて第三者的立場の専門家による公正かつ客観的なアドバイスを受けることが重要である。

（１）計画的な修繕工事の実施に向けた専門委員会の設置
（２）計画的な修繕工事の実施体制
（３）計画的な修繕工事の内容・仕様
（４）計画的な修繕工事を実施する業者の選定方法
（５）計画的な修繕工事に要する費用の調達方法
（６）計画的な修繕工事に関する履歴の保管方法
（７）長期修繕計画への反映

第３章　適正な管理を行う上で重要な項目

第 11　長期修繕計画

管理組合は、快適な居住環境及び資産の維持保全を図るため、建物・設備の実態に即した長期修繕計画を作成し、定期的に見直しを行うことが重要である。

第 12　出納・会計処理

管理組合は、適正な資金管理、公平な負担と使途の透明性の確保を図るため、次に掲げる事項に関する規定を細則に定めることが重要である。

（１）出納・会計に係る処理基準及び管理費の具体的な支出内訳
（２）修繕積立金の運用方法
（３）会計処理及び財産状況の監査の方法

第 13　滞納防止・滞納処理

管理組合は、管理規約等にあらかじめ滞納者に対する措置を定め、区分所有者等に対し周知しておくとともに、滞納が発生した場合は、滞納管理費等に消滅時効があることも踏まえて、迅速に取り組むことが重要である。

第 14　区分所有者等の名簿

管理組合は、区分所有者等への平常時における連絡に加え、火災、地震、風水害等、緊急時の迅速な対応を行うため、次に掲げるものを常備するとともに、（１）及び（２）の名簿は常に最新の情報に更新しておくことが重要である。

（１）区分所有者等名簿（非居住者を含む。）
（２）居住者名簿及び避難行動要支援者名簿
（３）名簿の取扱いに関する規程

第 15　耐震化対策

管理組合は、建築確認済証の交付年月日が昭和 56 年５月 31 日以前の建物については、耐震性が不足している可能性があるため、マンションの耐震化対策に関する円滑な合意形成に向け、区分所有者等に対して、その重要性について説明し、次に掲げる事項に留意しながら、耐震化対策に取り組むことが重要である。

（１）専門委員会の設置や専門家の活用等、計画的な実施に向けた検討体制を確保すること。

（２）耐震診断、耐震設計及び耐震補強工事に係る費用負担その他住戸への影響等について、区分所有者等の理解を十分に得ること。

（３）構造面における耐震化対策だけにとどまらず、設備に関する耐震対策も行うなど、総合的な視点で耐震化を進めること。

（４）耐震診断の結果、耐震性が不足しているにもかかわらず、早期に耐震補強工事を実施することが難しい場合は、長期修繕計画を見直し、実施目標を設定すること。

第 16　マンションに関する情報等の保管

管理組合は、マンション管理業者と連携を図りつつ、次に掲げるものについて、主体的に情報を整備し、保管するよう取り組むことが重要である。

（１）管理規約、細則、総会議事録、理事会議事録、長期修繕計画、設計図書及び修繕等の履歴情報等の書類

（２）会計帳簿、什器備品台帳、組合員名簿その他帳票類

（３）管理組合の財務・管理に関する情報

（４）マンション共用部分の点検や調査・診断等を行った時に作成・提供される書類等

（５）専有部分の修繕等に関する工事の書類等

第４章　マンションの社会的機能を向上する取組

第 17　防災対策

管理組合は、火災、地震、風水害等に備えるため、次に掲げる事項に取り組むことが望ましい。

（１）総会や理事会で意思決定ができない場合や緊急に専有部分に立ち入らなければならない事態が生じた場合の管理規約等におけるルールの整備

（２）自主防災組織の設置

（３）防災マニュアルの作成

（４）屋内の避難場所の確保

（５）防災用備蓄倉庫の設置

（６）地震等による被災時に必要となる設備機器及び資材の確保及び継続的な維持管理

（７）飲料水及び非常用食糧の確保等

（８）避難行動要支援者の把握

（９）防災訓練の実施

（10）火災・地震保険の加入

第 18　住環境の維持

マンションにおける快適で安全な住生活を維持し、また向上させていくためには、防犯や防災、衛生、景観等、良好な住環境を維持していくことが重要であることから、管理組合は、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

（１）良好な住環境の維持のために必要なルールを整備すること。

（２）防犯性の高いマンションとするため、居住者の安全を確保する対策の充実を図ること。

（３）バリアフリーの観点から共用部分の維持管理・点検の仕組みを整えること。

（４）法令等による緑化や駐車場附置等の基準を遵守するため、外構の維持管理・点検を行うこと。

（５）省エネルギーの観点から、共用部分について、照明のＬＥＤ化や断熱性能の向上等の検討を行うこと。

（６）地域の安心・安全の確保や住環境の維持のために行政が行う施策に協力すること。

第 19　居住者コミュニティ・地域コミュニティ

管理組合は、マンションにおける快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営を確保していくため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

（１）快適で安全な住生活や円滑な管理組合運営の確保のために必要なルールを整備すること。

（２）継続的に居住者間のコミュニティの形成を図ること。

（３）マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に係る活動に関して、行政や地域コミュニティとの連携を図ること。

第５章　その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項

第 20　マンション管理業者への委託等

管理組合は、マンション管理業者に管理を委託する場合は、マンション管理業者と良好な関係を構築し、自律的な運営をしていくため、その委託に当たり、自主的に委託内容を決め、内容の透明性を確保するとともに、事前に区分所有者等間の合意を得るものとする。

第 21　外部専門家の活用

管理組合は、外部の専門家に対し、管理組合の管理者等又は役員への就任を依頼する場合は、利益相反等に注意し、管理業務の委託や工事の発注等について、ルールを整備しておくことが望ましい。

２　外部の専門家を管理者等とする場合、当該専門家は、その判断・執行の誤りによる財産毀損に係る賠償責任保険に加入していることが望ましい。

第 22　専有部分への対応

専有部分の管理は、区分所有者等が自ら行うことになるが、管理組合は、リフォーム等の実施、区分所有権の売買、専有部分の貸与、長期不在住戸への対応、災害・事故等の緊急時の立入りなどに関するルールや手続について明確にしておくことが望ましい。

第 23　マンションに関する情報等の開示

管理組合は、売買時における管理組合の運営・財産状況等、管理に係る情報を、購入予定者等に対して可能な限り購入検討時期に開示することが望ましい。

第 24　行政機関に対する届出等

管理組合は、建築・設備に係る法定の点検等や条例及びマンションの適正な管理の促進に関する区市町村の条例に基づく報告・届出等を円滑かつ適正に実施するため、次に掲げる事項について取り組むものとする。

（１）法定の点検等に係る対象設備、部位の一覧を用意し、区分所有者等への周知を図ること。

（２）法定の点検等の報告書又はその写しを保管し、区分所有者等が随時閲覧できる状態にすること。

（３）法定の点検等で指摘があった際には、その改善等に向けて適切に対応すること。

（４）条例第 15 条第１項、同条第３項、同条第５項、第 16 条第１項及び同条第２項に定めるマンションは、規則に定める期日までに届出書を提出すること。

（５）その他行政から調査等の要請がある場合は、必要な協力を行うこと。

第 25　マンションの再生

管理組合は、早い段階から将来の建替えや改修等、再生に向けての意識を持つことが重要であるため、次に掲げる事項について取り組むことが望ましい。

（１）区分所有者等への再生に関する意識の啓発

（２）再生に向けての検討体制の整備

（３）再生に必要な資金の確保

東京 マンション管理・再生促進計画

令和２(2020)年３月　発行

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
〒163-8001　東京都新宿区西新宿二丁目８番１号
電話　03-5320-5004

印　　刷　株式会社成光社
東京都中央区日本橋小伝馬町14-９　小伝馬ファインビル３F
電話　03-3808-0703

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。
R70
古紙パルプ配合率70%再生紙を使用

