

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、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であっても、管理組合が機能低下を起こすことなく、区分所有者間の合意形成を図りながら、自主的に適正な管理、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。