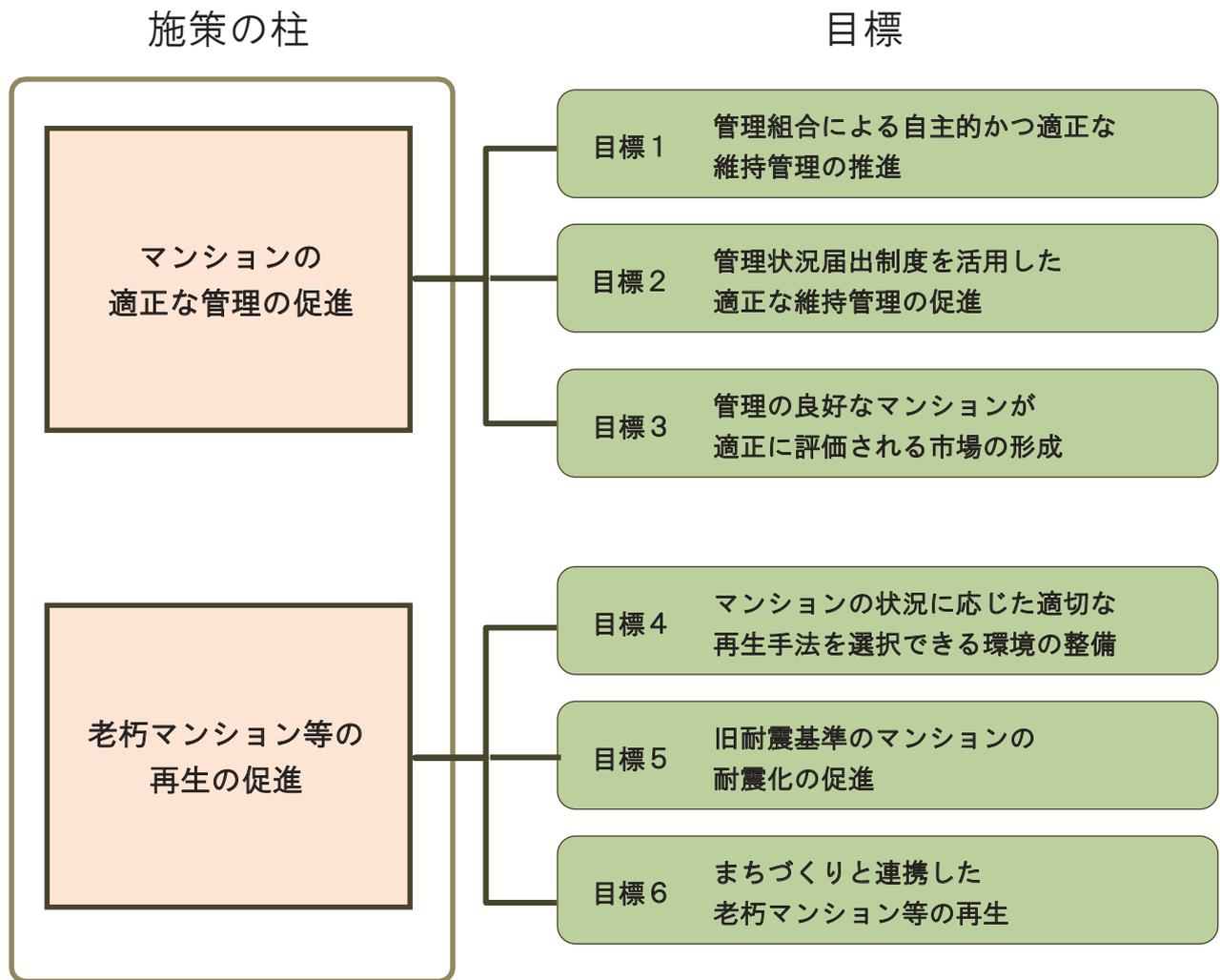


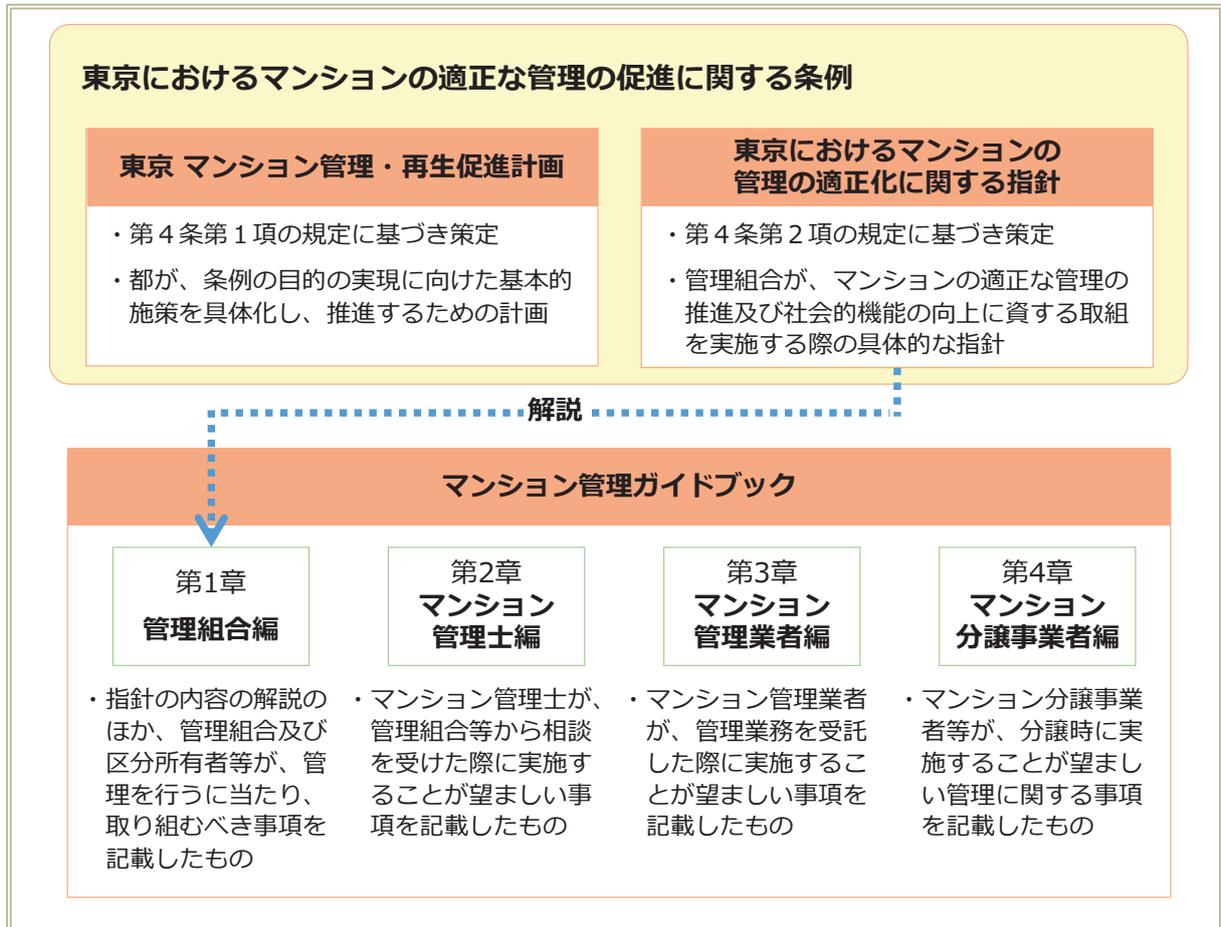
第4章

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る。訓練では、初期消火訓練をはじめ、応急手当の訓練、バルコニー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

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。

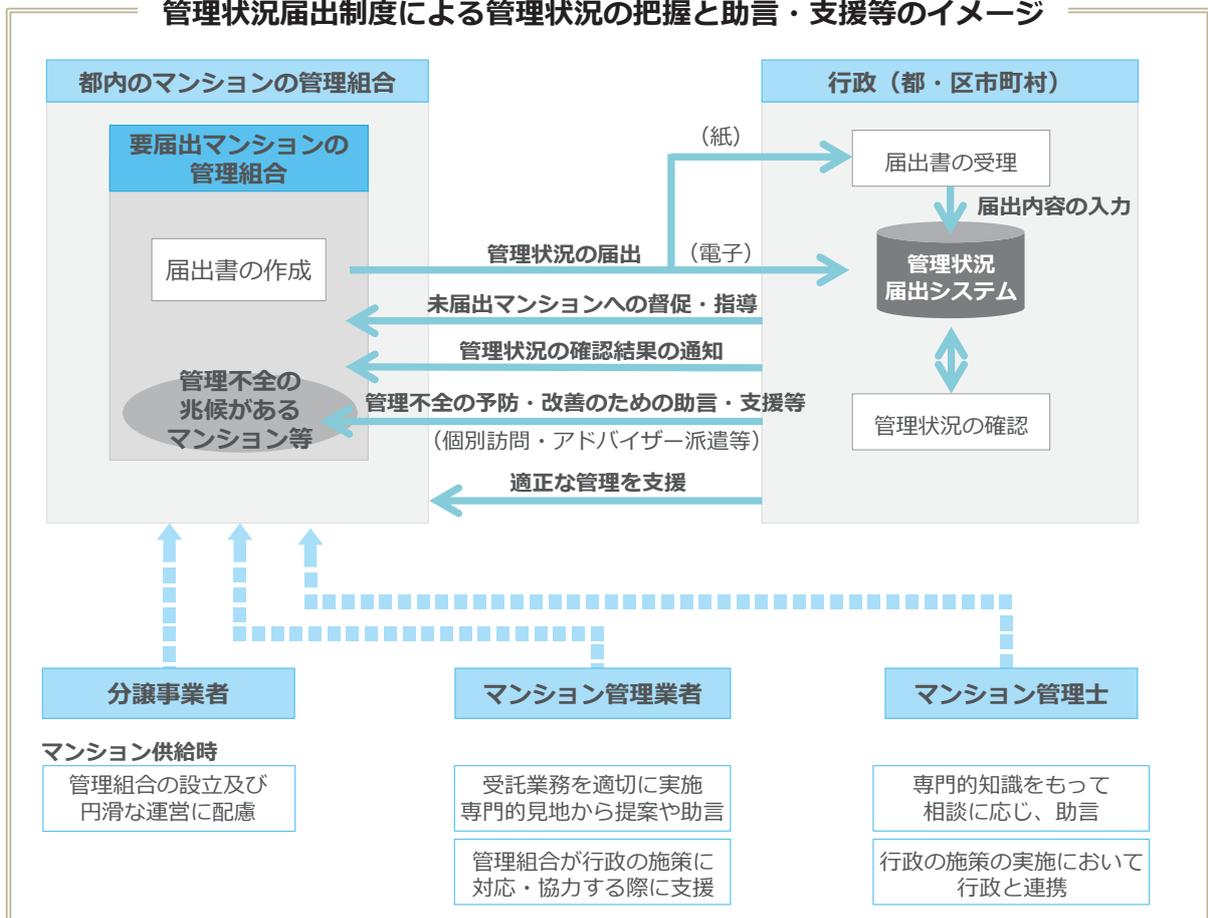
■ 管理組合等に対する協力体制の強化

- 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で開催し、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



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。

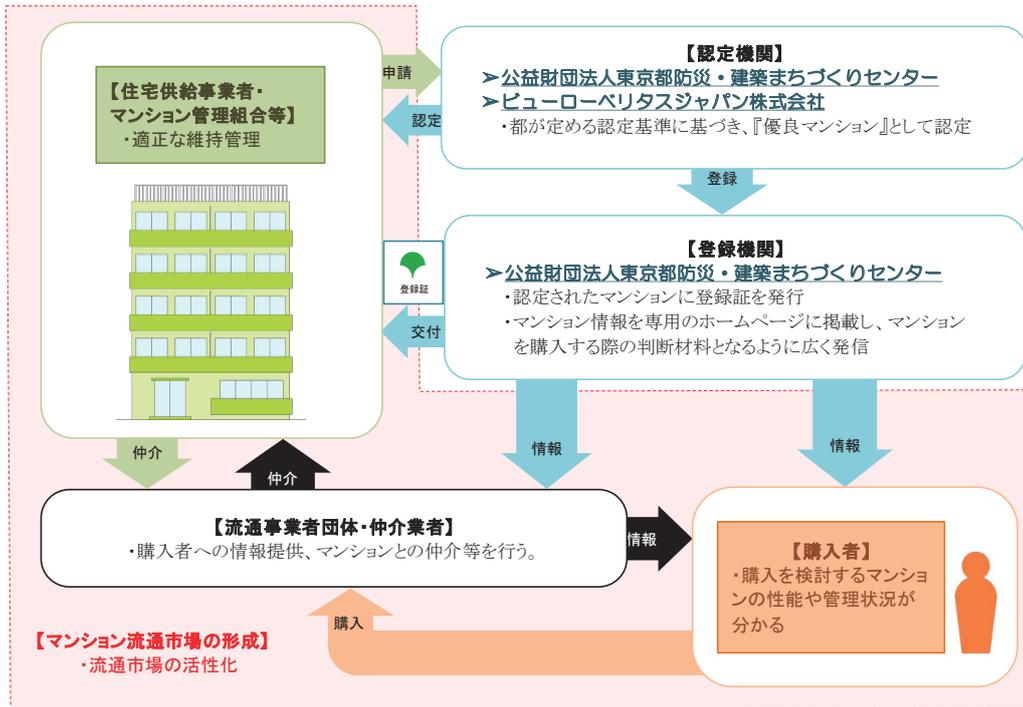
² 不動産の表示に関する公正競争規約：不当景品類及び不当表示防止法（昭和 37 年法律第 134 号）第 31 条第 1 項の規定に基づき、公正取引委員会及び消費者庁長官の認定を受けて制定された不動産広告に関する不動産業界の自主規制ルール。不動産の取引について行う表示に関する事項を定めることにより、不当な顧客の誘因を防止し、一般消費者による自主的かつ合理的な選択及び事業者間の公正な競争を確保することを目的としている。

- 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。

■ 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

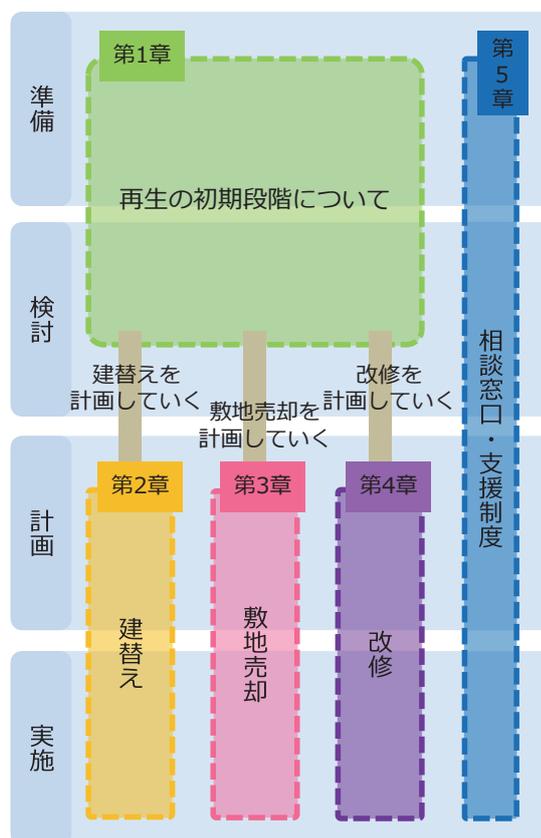
- ・敷地売却の流れ、合意形成のポイント、除却の必要性に係る認定、敷地売却決議の要件 等

○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

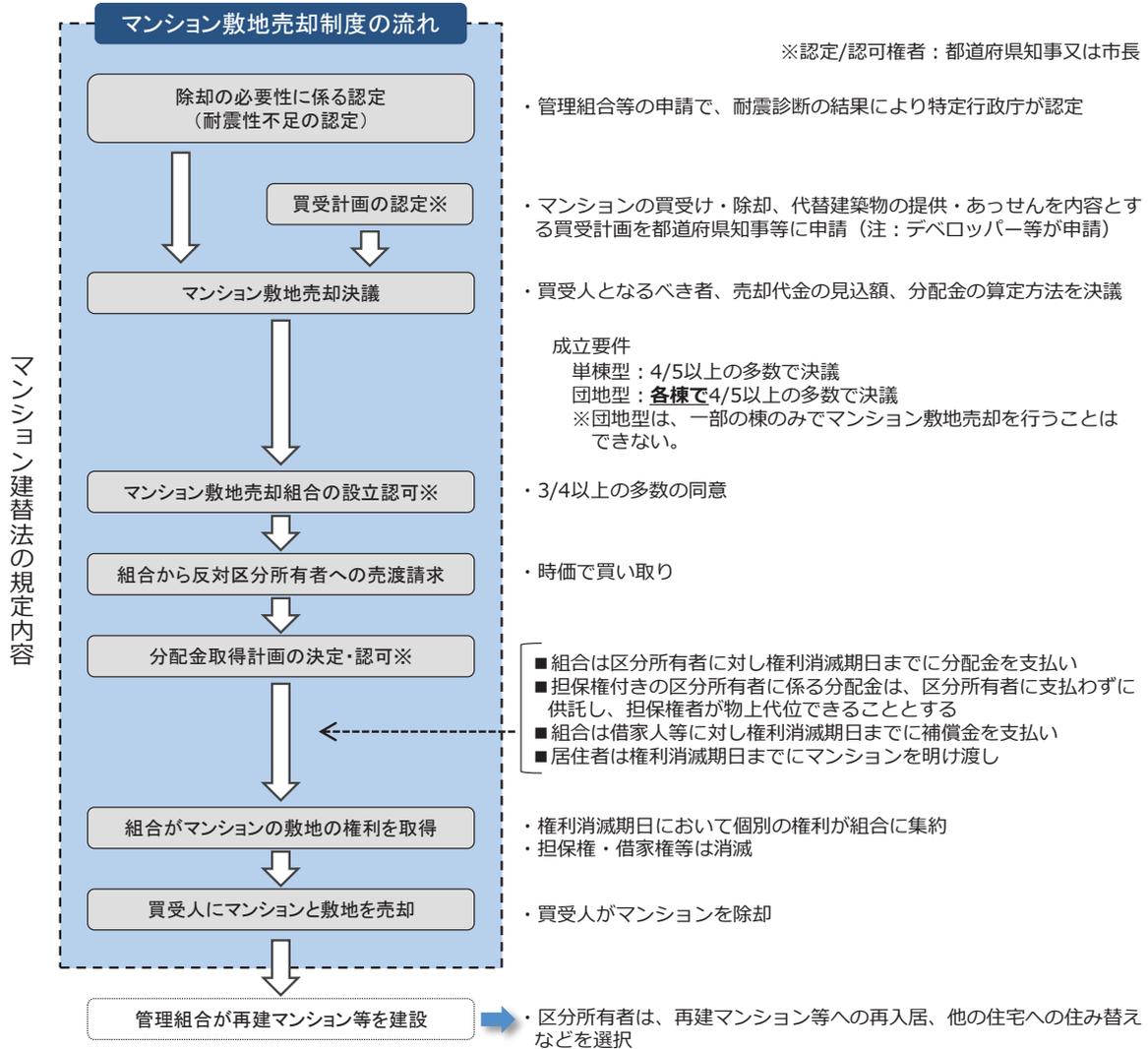
○第5章 マンション再生の相談窓口

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に図る。
- 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

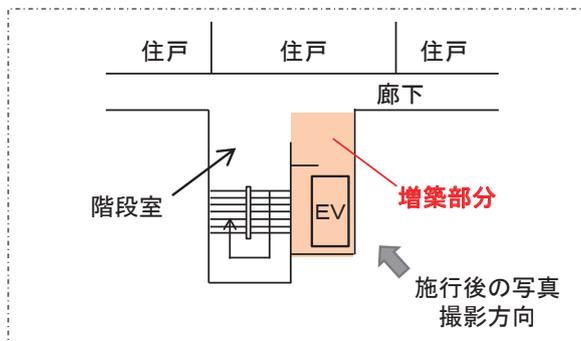
【省エネ改修】 外壁や屋上の断熱改修、窓の二重サッシ化

【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

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。

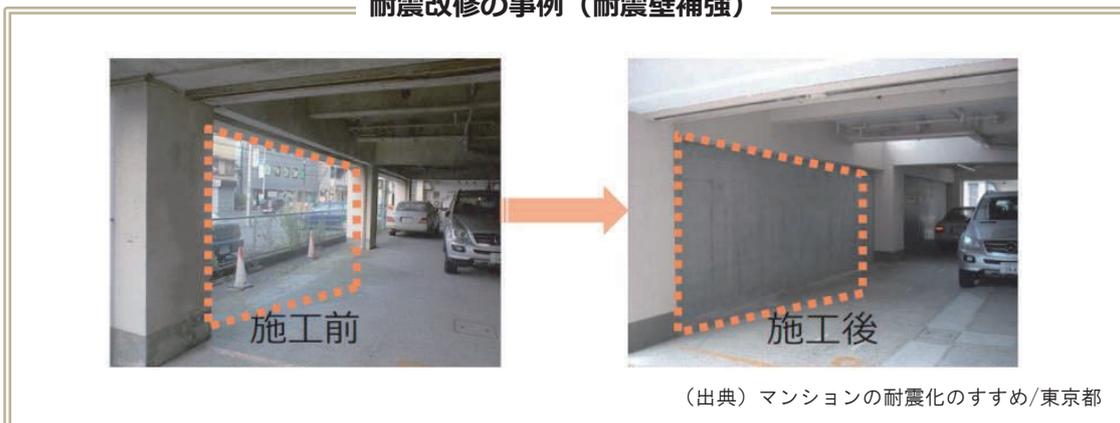
耐震マークの交付を受けたマンション



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

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

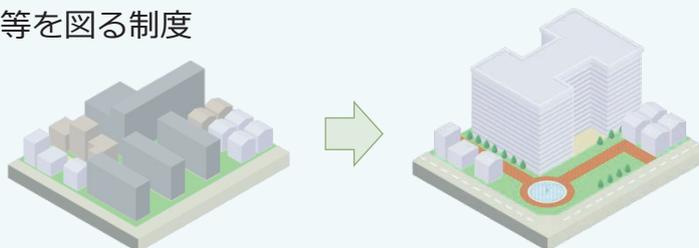
² 高度地区：都市計画法(昭和43年法律第100号)に基づく地域地区の一つ。用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区。高度地区内においては、建築物の高さは、高度地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。

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

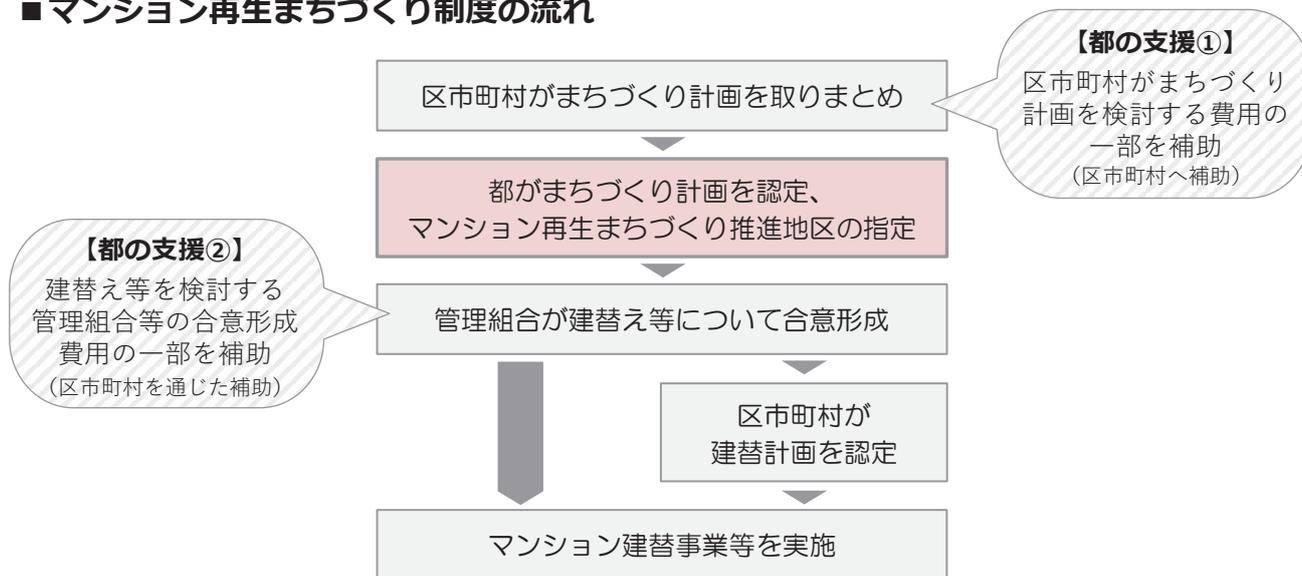
本制度は、区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区（マンション再生まちづくり推進地区）に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図る制度



■ 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

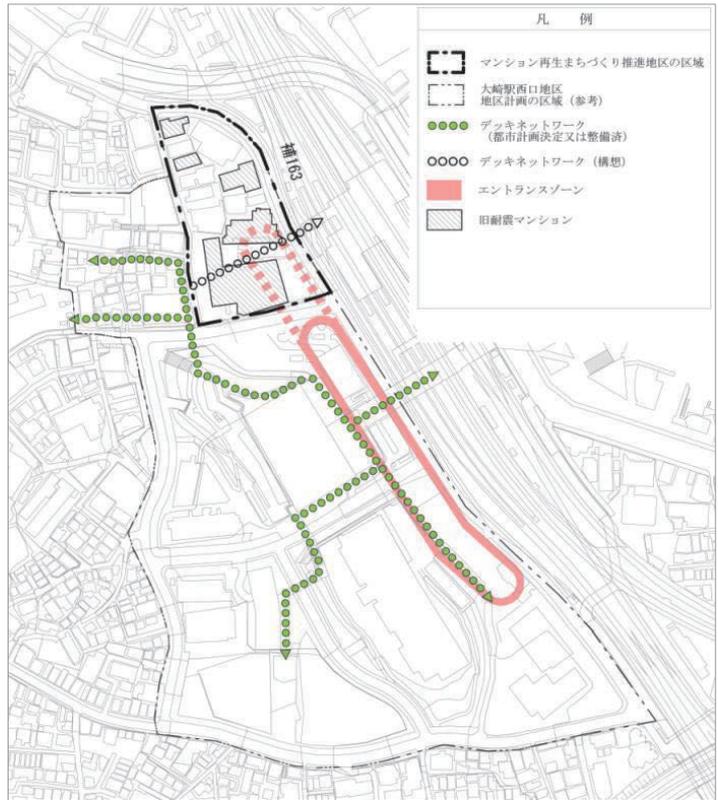
面積：約1.3ha

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

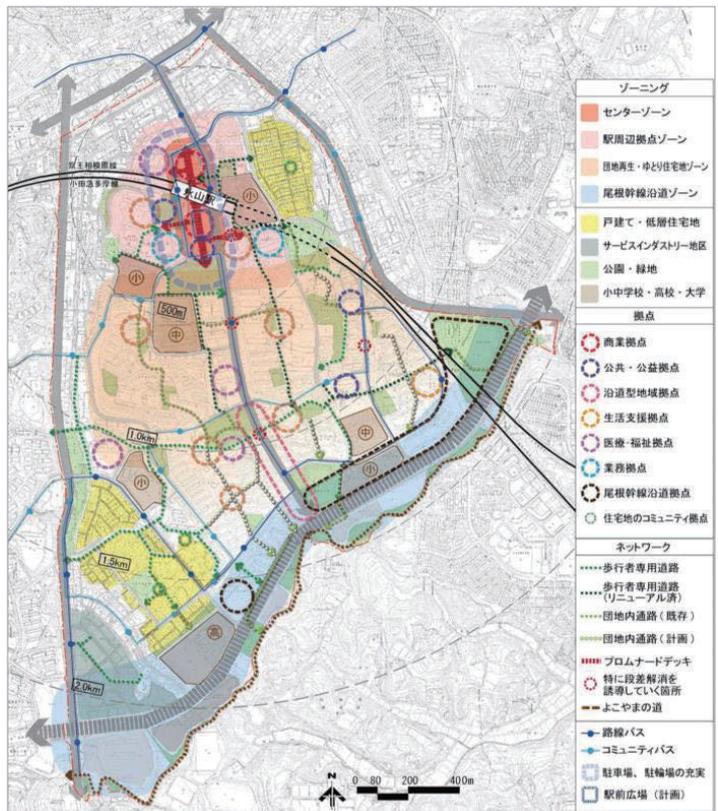
面積：約308ha

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)年度末	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