

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」を定期的を開催し、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を開催し、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。

