

東京 マンション管理・再生促進計画

令和4（2022）年3月改定



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 令和4(2022)年3月の改定について	2
3 計画の性格と位置付け	4
4 計画期間等	6
第2章 東京が目指すマンション居住の将来像	7
1 マンションを取り巻く状況	7
2 マンション居住の将来像	31
第3章 施策展開に当たっての基本方針	36
1 施策の基本的考え方	36
2 施策全体に共通する視点	37
3 各主体の基本的役割	38
第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開	42
1 マンションの適正な管理の促進	44
【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	44
【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	52
【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	56
2 老朽マンション等の再生の促進	61
【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	61
【目標5】旧耐震基準マンションの耐震化の促進	71
【目標6】まちづくりと連携した老朽マンション等の再生	77
【目標7】マンションの環境性能の向上	85
《目標1から7に係る主要施策の5か年の年次計画》	90
《目標1から7に関連する政策指標・観測実況指標》	92
第5章 東京都マンション管理適正化推進計画	94
第6章 計画の推進に向けて	96
1 推進体制の整備	96
2 国等への働きかけ	97
3 今後の検討課題と対応	99
4 計画の進捗管理と見直し	102
参考資料	103

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

劣化など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など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¹（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中、良質なマンションストックを形成するためには、こうした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、令和2(2020)年3月に本計画を策定した。

¹ 「未来の東京」戦略：目指す2040年代の東京の姿である「ビジョン」を提示し、ビジョン実現への2030年に向けた「戦略」と戦略実行のための「推進プロジェクト」、具体的な施策である「3か年のアクションプラン」を定め、都の行政分野の全般にわたって政策の方向性を示した、都政の新たな羅針盤となるもの

2 令和4(2022)年3月の改定について

本計画策定以降、新型コロナウイルス感染症をはじめとした社会経済情勢の変化、深刻さを増す気候変動の影響や国におけるマンション管理適正化法の改正等、これまでのマンション施策に大きな影響を及ぼす要因が生じた。

また、マンション管理条例に基づく管理状況届出制度¹が開始されたことにより、個々のマンションの管理状況が明らかになってきた。都民の働き方や住宅に対する価値観等の大きな変化に対応し、新たな日常に対応した住まい方の実現に向け、明らかとなったマンションを巡る新たな課題について、時機を逸することなく柔軟かつ的確に対応するため、上位計画の策定及び5つの視点から本計画の一部を改定する。

■ 『未来の東京』戦略』や新たな「住宅マスタープラン」の策定

成長と成熟が両立した未来の東京に向けて、高齢者、障害者、ひとり親世帯等の居住の安定の確保に加え、住宅における災害対策、空き家対策、マンション施策、住宅団地の再生等の各分野において、社会の成熟化に対応した施策を強化するとともに、DX²の導入等による新たな日常の実現、住宅市街地のゼロエミッション化など、成長に向けた新たな施策の展開を図っていく。このため、『未来の東京』戦略』で示された目指すべき様々なビジョンを踏まえ、令和4(2022)年3月に「東京都住宅マスタープラン³」が策定された。新たな住宅マスタープランで示した2040年代のあるべき姿の実現に向け、2030年度に向けた施策展開の方向性、具体的な施策、政策指標等を提示し、マンション施策を戦略的に展開していく。

■ 住宅市街地のゼロエミッション化の推進

都は、2050年までの「ゼロエミッション東京⁴」の実現のため、都内の温室効果ガス排出量について2030年までに50%削減(2000年比)することを目指した全庁的な取組を推進しており、住宅市街地におけるマンション、とりわけ既存マンションの環境性能の向上を図る取組を進めていく。

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

² DX: Digital Transformation の略。デジタル技術を浸透させることで人々の生活のあらゆる面でより良い方向に変化させるという概念

³ 東京都住宅マスタープラン：東京都住宅基本条例(平成18年東京都条例第165号)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。

⁴ ゼロエミッション東京：都が2019年5月に行った、世界の平均気温上昇をよりリスクの低い1.5°Cに抑えることを追求し、2050年までにCO₂排出実質ゼロに貢献するという宣言。2019年12月には「ゼロエミッション東京戦略」を策定し、ゼロエミッション東京の実現に向けたビジョンと具体的な取組を示している。

■ ■ 新たな日常に対応したマンション施策の実現

新型コロナウイルス感染症は、都民の健康や暮らし、事業活動に対し重大な影響を及ぼしており、都民の価値観や働き方、住宅のあり方に加え、居住地の選択行動等も大きく継続的に変容する可能性がある。こうした状況を的確に把握し、新たな日常に対応したマンション施策につなげていく。

■ ■ DX（デジタルトランスフォーメーション）の導入

東京の成長を支える基盤であるDXについて都民の住生活への定着を図るとともに、DXを活用してマンション施策を効率化する手法も取り入れ、都民等への情報提供を拡充していく。

■ ■ マンション管理適正化法等の改正を踏まえた新たな施策の展開

マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度の普及を図るため、区市によるマンションの管理の適正化に向けた主体的な取組を支援する。

また、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「マンション建替円滑化法」という。）の改正を踏まえた新たな建替え等の支援を展開する。

■ ■ 管理状況届出制度の開始によって把握した情報の活用

届出によって把握した個々のマンションの管理状況に関する情報等を基に、今後のマンション施策を適切かつ効率的に展開し、管理の適正化や円滑な再生を促進する。

3 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。

また、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」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、『『未来の東京』戦略』、「都市づくりのグランドデザイン¹」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²」、「防災都市づくり推進計画³」など、関連する他の計画との整合・連携を図るものとする。

加えて、マンション管理適正化法第3条の2第1項に規定する町村部の区域に適用する「マンション管理適正化推進計画」については、本計画の第5章に位置付ける。

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⁴」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。

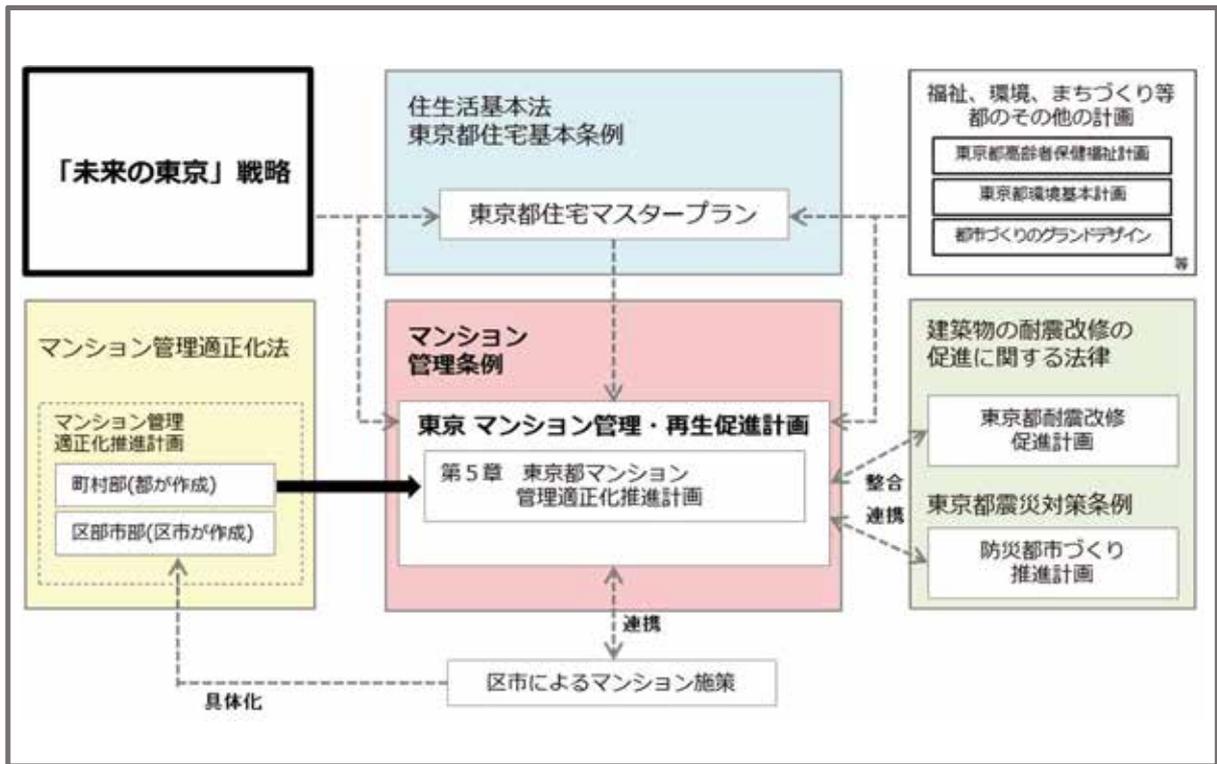
¹ 都市づくりのグランドデザイン：平成29(2017)年9月に策定。平成28(2016)年9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画

² 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。

³ 防災都市づくり推進計画：東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）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、震災時に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。

⁴ 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】



4 計画期間等

本計画は、令和4(2022)年3月の東京都住宅マスタープランの改定を踏まえ、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10年間(令和3(2021)年度から令和12(2030)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、施策の効果などについて検証を行っていくため、政策指標を設定する。また、住宅市場の動向や問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討を行うため観測・実況指標を設定する。

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、統計データなどによる現状把握や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3(2021)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。

なお、第5章に定める「東京都マンション管理適正化推進計画」の計画期間については、令和4(2022)年度から令和8(2026)年度までとする。

第2章

東京が目指すマンション居住の将来像

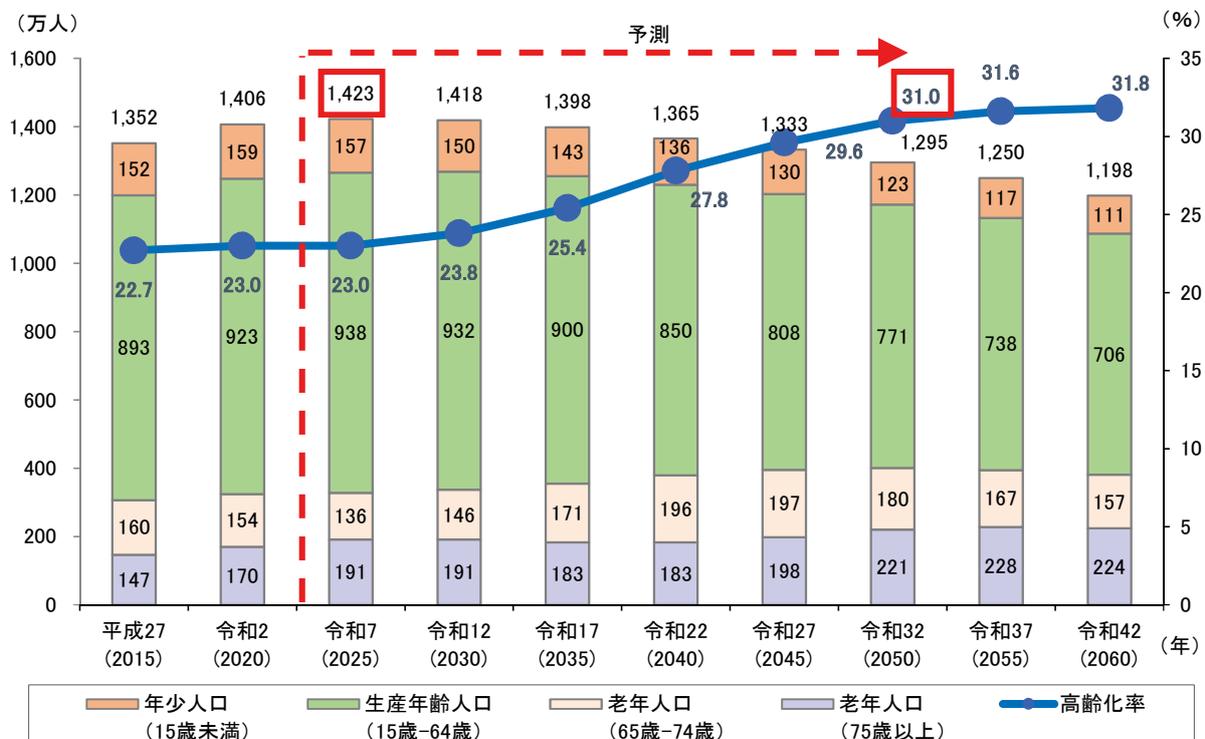
1 マンションを取り巻く状況*

■ 本格的な少子高齢・人口減少社会の到来

- 東京の人口は、1,400万人を超え、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1,198万人にまで減少すると予測されている。
- 2020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、2020年の89万世帯から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46%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】



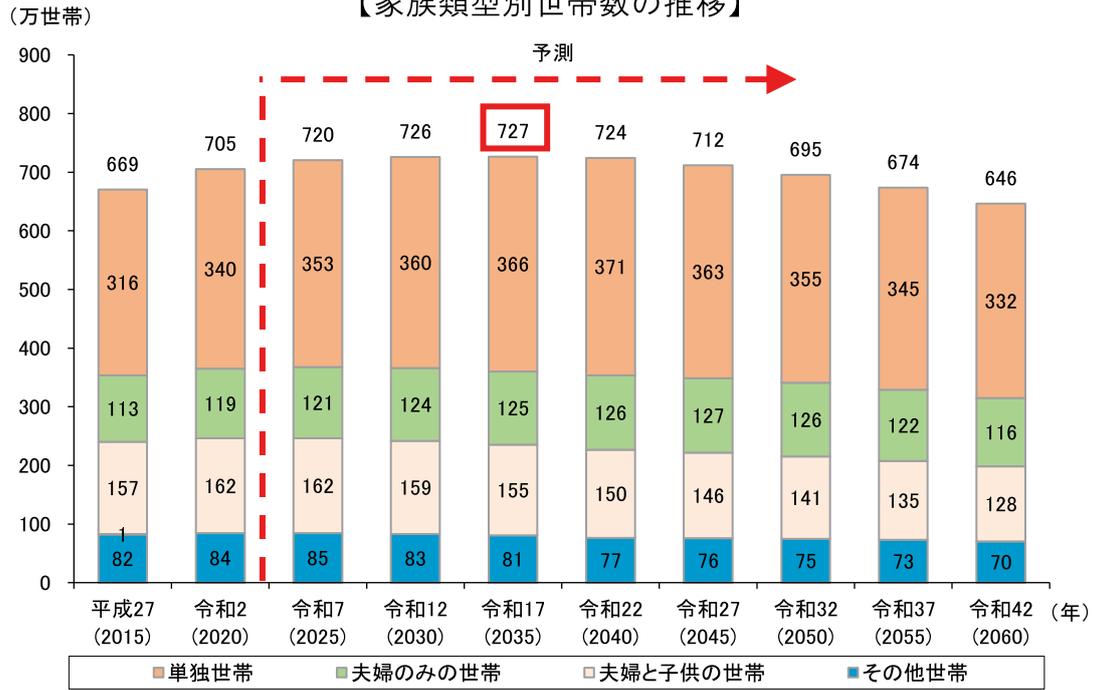
(資料) 令和22(2040)年までは国勢調査/総務省を基に作成

令和27(2045)年以降は「東京都世帯数の予測」(平成31年3月発行)/東京都を基に作成

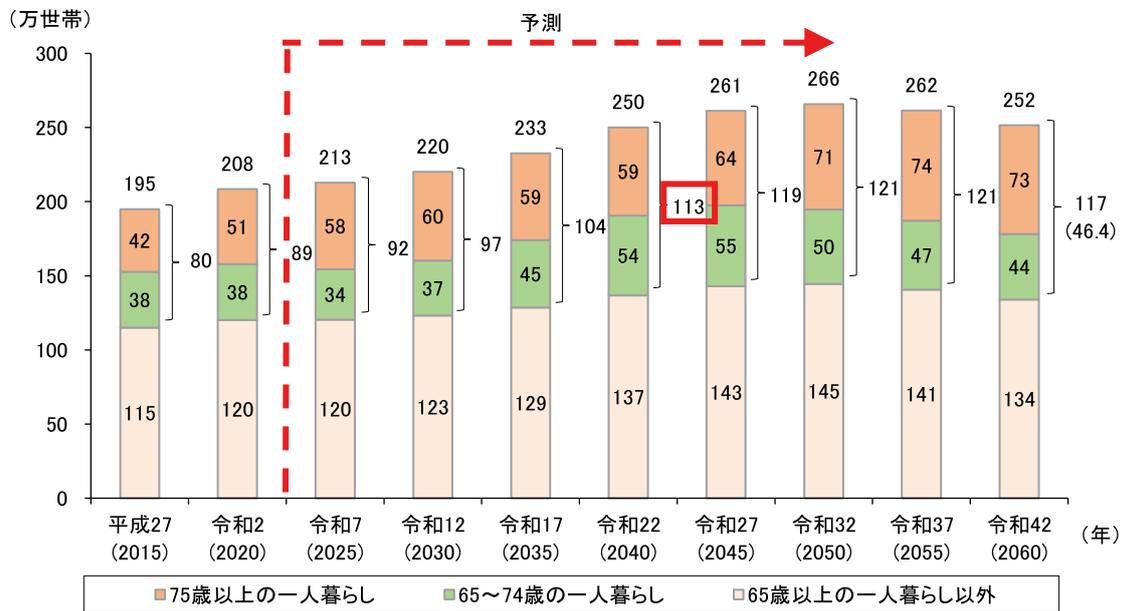
(備考) 1 令和27(2045)年以降は東京都による予測値

2 単位未満の四捨五入等により、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) 令和2 (2020) 年までは国勢調査/総務省を基に作成

令和7 (2035) 年以降は『未来の東京』戦略 附属資料 02 東京都の人口 / 東京都を基に作成

(備考) 1 単独世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。

2 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

3 単位未満の四捨五入等により、内訳の合計が総数と一致しない場合がある。

■ 新たな日常に対応した住まい方

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、都民の生活や働き方が変化している。新しい働き方であるテレワークについては、令和3(2021)年9月の都内企業(従業員30人以上)の実施率は6割を超え、実施した社員の割合は約5割に達している。
- 住宅内でテレワークを行う場所はリビングダイニングが最も多く、テレワークをスムーズに行う上での課題として、部屋や机などの物理的環境やWi-Fiなどの通信環境の整備が多く挙げられており、こうした課題に対応した住環境の整備が求められている。
- デジタル化の進展により、身の回りのあらゆるものがネットワークにつながるIoT¹やAI²を活用した新しいサービス等が住宅において提供され、利用できる環境が整備されつつある。情報セキュリティの確保等に留意しつつ、こうした技術をいかして、新たな日常に対応した住まい方を実現し、都民の住生活の向上につなげていくことが期待されている。

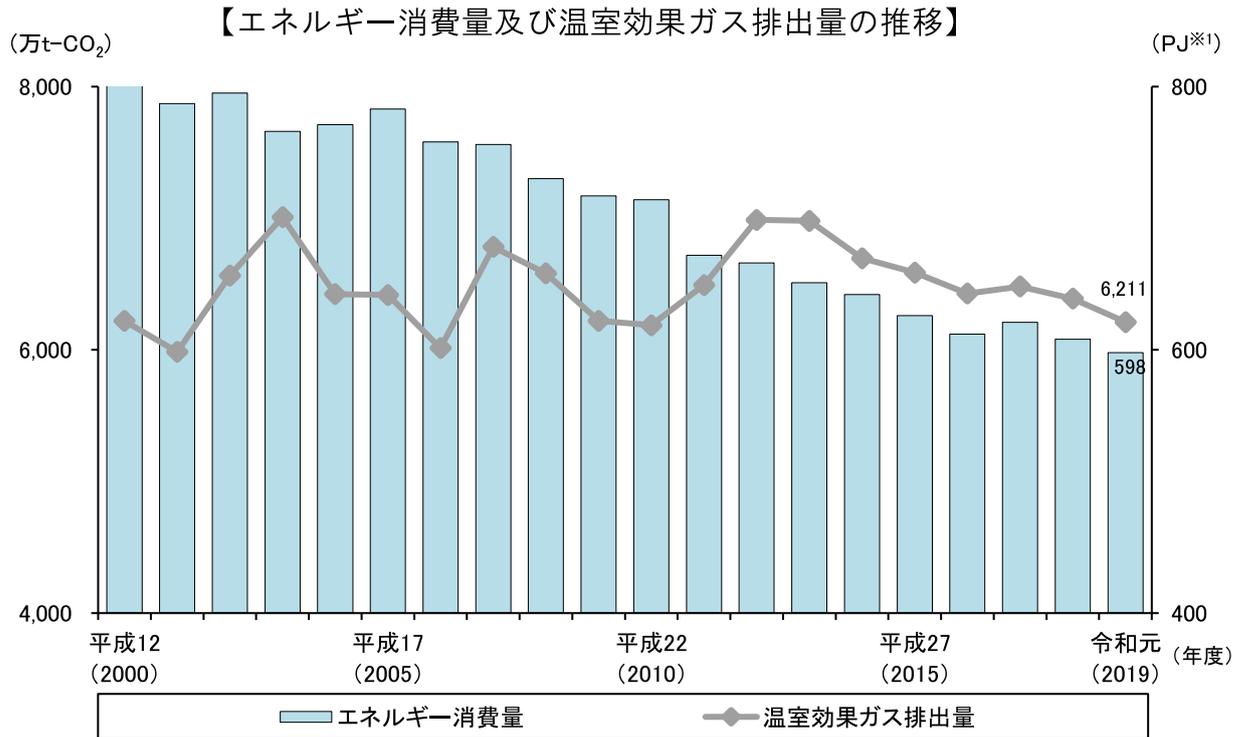
■ 脱炭素社会実現に向けた取組の現状

- 都は2050年までの「ゼロエミッション東京」の実現のため、都内温室効果ガス排出量について、2030年までに50%削減することを目指すとともに、脱炭素社会に向けた取組を進めており、マンションを含む住宅部門の取組も重要となっている。
- 都内のエネルギー消費量は、2000年度頃にピークアウトしているが、全体の3割を占める家庭部門の削減幅は他部門と比較して小さい。また、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置している住宅は全体の10.6%、太陽光を利用した発電機器を設置している既存住宅は全体の1.4%に過ぎないなど、住宅における省エネルギー(以下「省エネ」という。)の促進や再生可能エネルギー(以下「再エネ」という。)の活用は進んでいない。
- 住宅において消費されるエネルギーの50%以上が冷暖房・給湯に使用されていることから、断熱性能を向上させるとともに、太陽光等の再エネを活用していくことが重要である。また、太陽光発電の自家消費を最大化するための蓄電池の設置を促進するほか、地域内で再エネの需給調整を適切に行うなど、創出された再エネを効率的に利用する仕組みも求められている。

¹ IoT: Internet of Things の略。コンピュータ等の情報・通信機器だけでなく、世の中に存在する様々な物体(モノ)に通信機能を持たせ、インターネットに接続したり相互に通信することにより、自動認識や自動制御、遠隔計測などを行うこと

² AI: Artificial Intelligence の略。人間の脳が行っている知的な作業をコンピュータで模倣できるようにしたソフトウェアやシステム

■ さらに、CO₂の吸収や固定につながる緑豊かな住宅市街地の形成や木造住宅の一層の普及、ゼロエミッションビークル（ZEV）¹の導入拡大に向けた充電設備の設置等も重要である。



電力の二酸化炭素排出係数^{※2} (都内全電源加重平均)

- ・ 2000 年度 : 0.328kg-CO₂/kWh
- ・ 2018 年度 : 0.463kg-CO₂/kWh
- ・ 2019 年度 : 0.448kg-CO₂/kWh

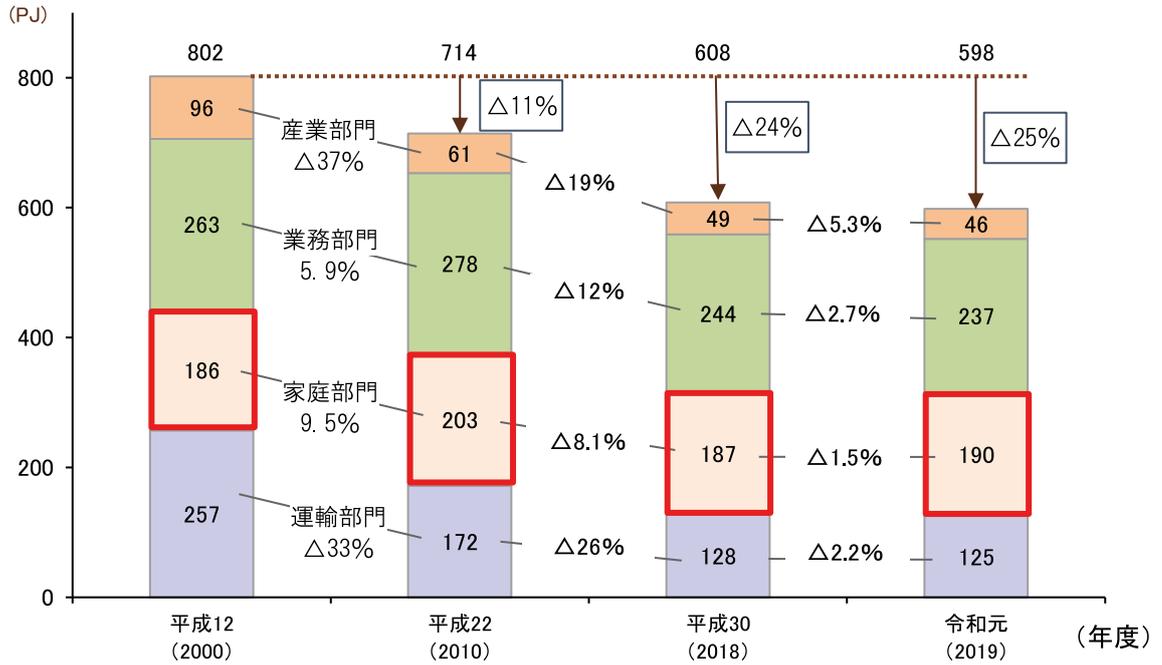
(資料) 都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査 (2019 年度速報値) / 東京都を基に作成

※1 熱量の単位 (1PJ=10¹⁵ジュール)

※2 単位生産量・消費量等当たりのCO₂排出量を表す数値

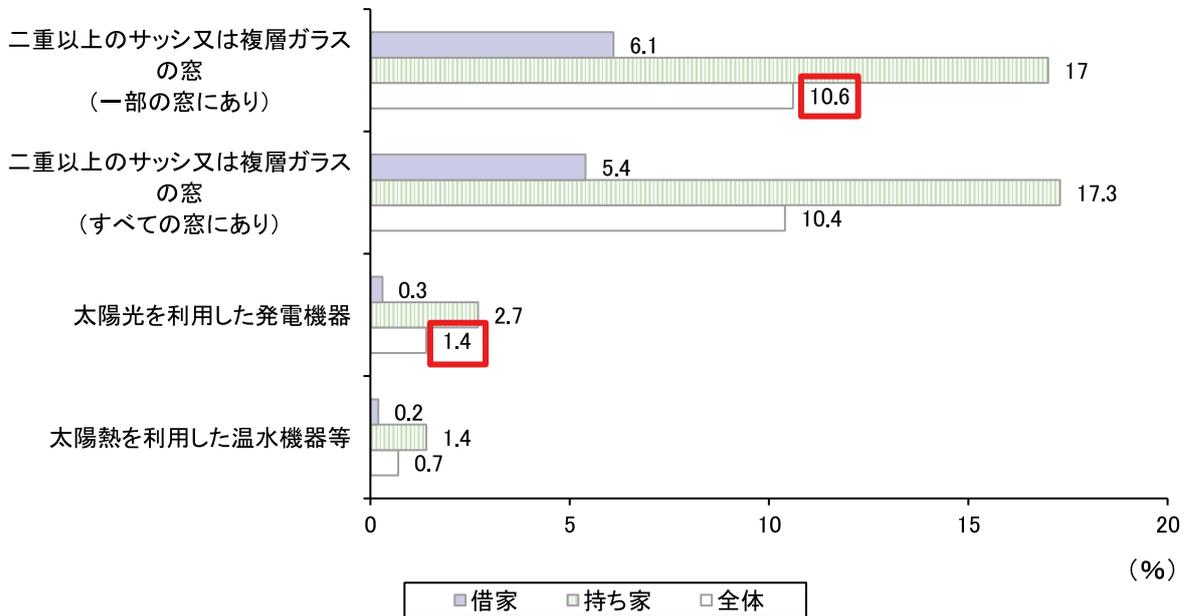
¹ ゼロエミッションビークル(ZEV) : 電気自動車 (EV)、プラグインハイブリッド自動車 (PHV)、燃料電池自動車 (FCV) の総称

【エネルギー消費量の部門別推移】



(資料) 都における最終エネルギー消費及び温室効果ガス排出量総合調査 (2019年度速報値) / 東京都を基に作成

【住宅全体の省エネルギー設備等の設置割合】

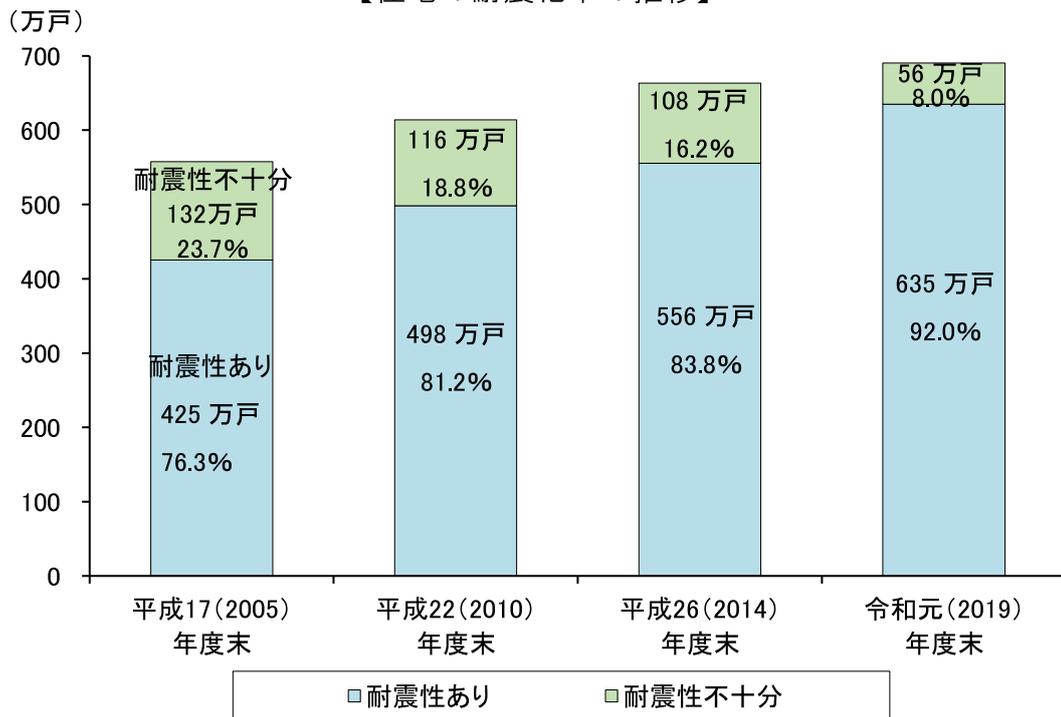


(資料) 平成30年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

■ 災害に対する備え

- 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%から令和元(2019)年度末には約92%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3月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。
- また、令和元(2019)年8月に発生した台風19号では、首都圏の高層マンションで受電設備の浸水により停電と断水が発生するなど、深刻な被害が生じており、頻発する風水害に対してもマンション特有の対策が求められている。

【住宅の耐震化率の推移】

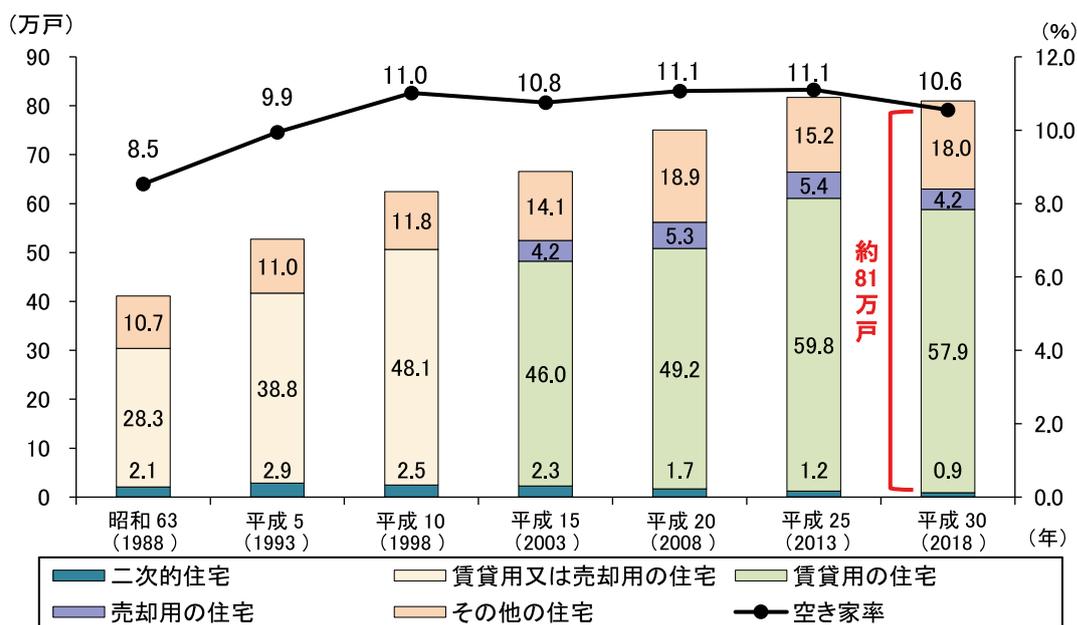


(資料) 東京都耐震改修促進計画 (一部改定) 令和3年3月/東京都を基に作成

■ 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、マンションなどの共同住宅の住戸を含む都内の空き家総数は、約 81 万戸で 5 年前に比べて若干減少しているが、空き家率は約 10.6%であり、平成 10(1998)年からほぼ横ばいとなっている。
- 都内の空き家のうち、一般に管理が行き届かない可能性が高い長期不在等のいわゆる「その他の住宅」は約 18 万戸あり、5 年前に比べて約 2 万 8 千戸増加している。空き家のうち活用が難しい「腐朽・破損あり」の空き家は約 15% (約 12 万戸) を占めている。一方で、活用可能と考えられる「腐朽・破損なし」の空き家は約 69 万戸存在し、そのうち非木造の共同住宅が約 50 万戸 (72%) を占めている。
- 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。

【空き家数の推移（種類別）】



(資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

【空き家総数の内訳】

	賃貸用					その他（居住世帯が長期不在等※）					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

※ 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）平成30年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

（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。

■ 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進められ、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2(2020)年末時点で約191万戸となり、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



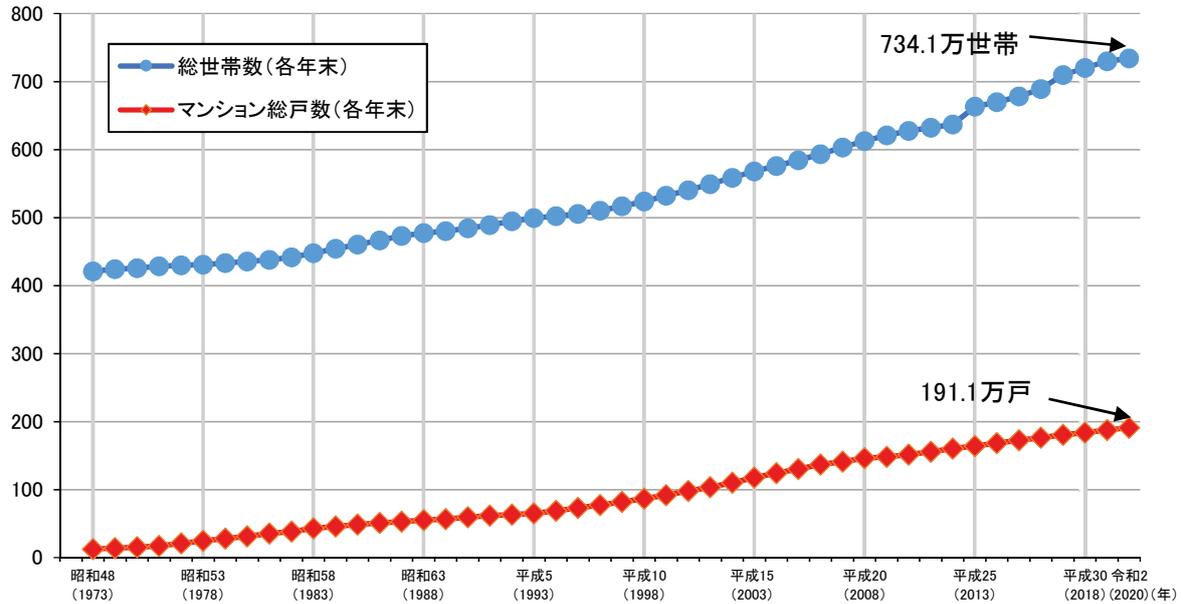
閑静な住宅街の中に立地するマンション



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】

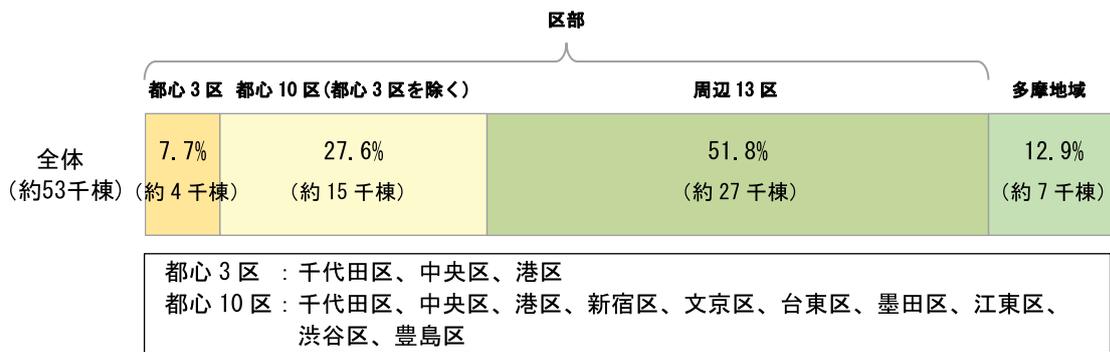
(万世帯・万戸)



(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) 年以前のストック集計は「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

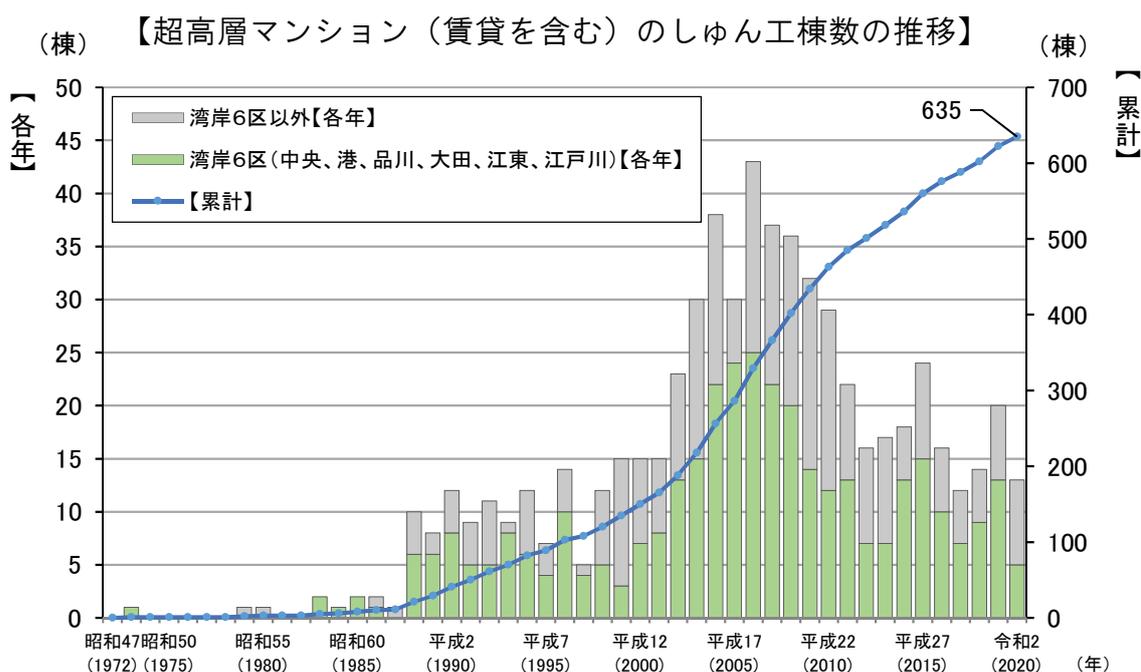
【マンション棟数の地域別構成割合】



(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などにより、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。
- 東京には、令和2(2020)年12月末時点で、分譲・賃貸合わせて約640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。
- 超高層マンションでは、一般的に維持管理のコストが高く、技術的な専門性も要求されるため管理組合の負担が大きく、また、多数の区分所有者間の価値観や購入目的、経済状況の相違等から、管理組合の円滑な合意形成が難しいといった課題も指摘されている。



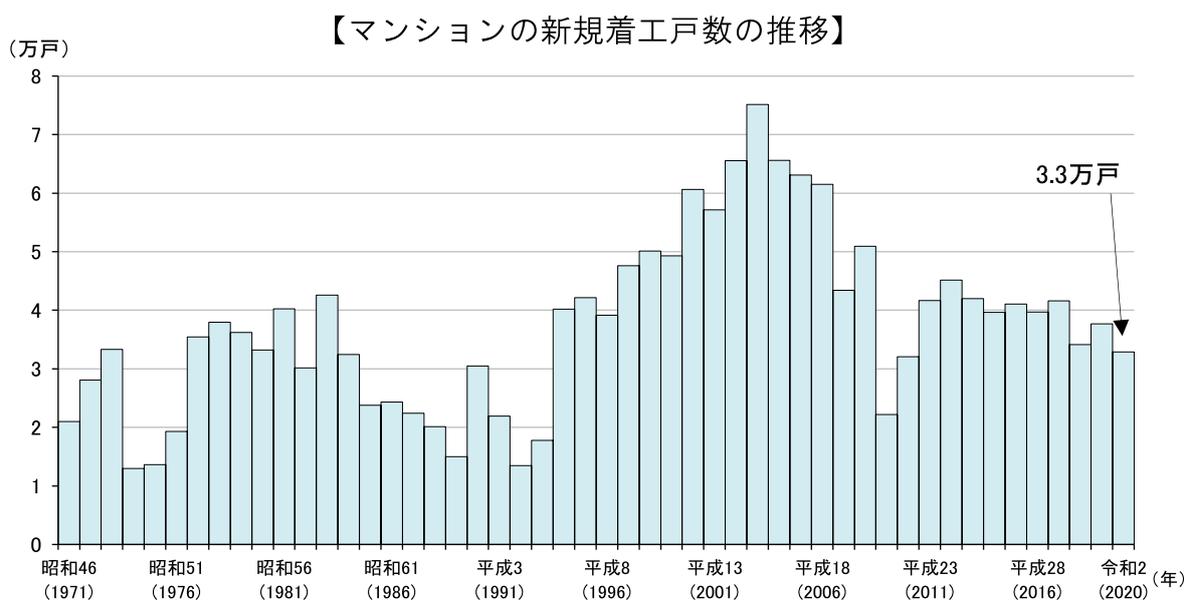
(資料) 建築統計年報2020年版/東京都を基に作成

(備考) 1 昭和39(1964)年から令和2(2020)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。)

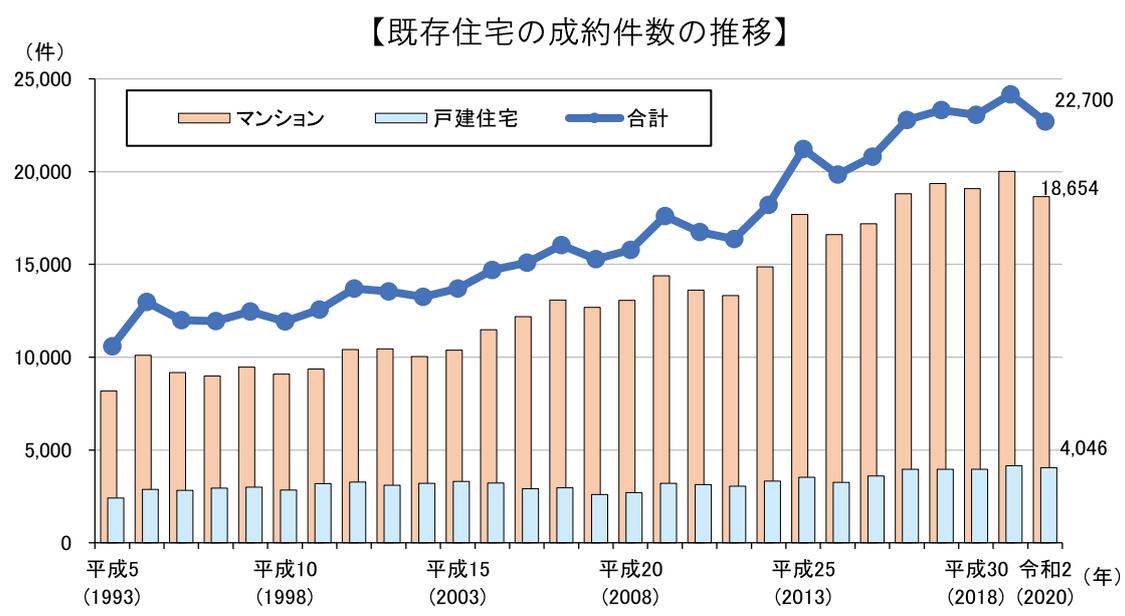
■ マンション市場の状況

- 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1万8千戸を超えている。
- 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。
- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、テレワークが急速に普及するなど都民の生活や働き方が変化している。ライフワークバランスの実現や自然の豊かさ等を求めて郊外の居住地を選択する動きが見られるなど、住まいの選択にも影響を与えている。



(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

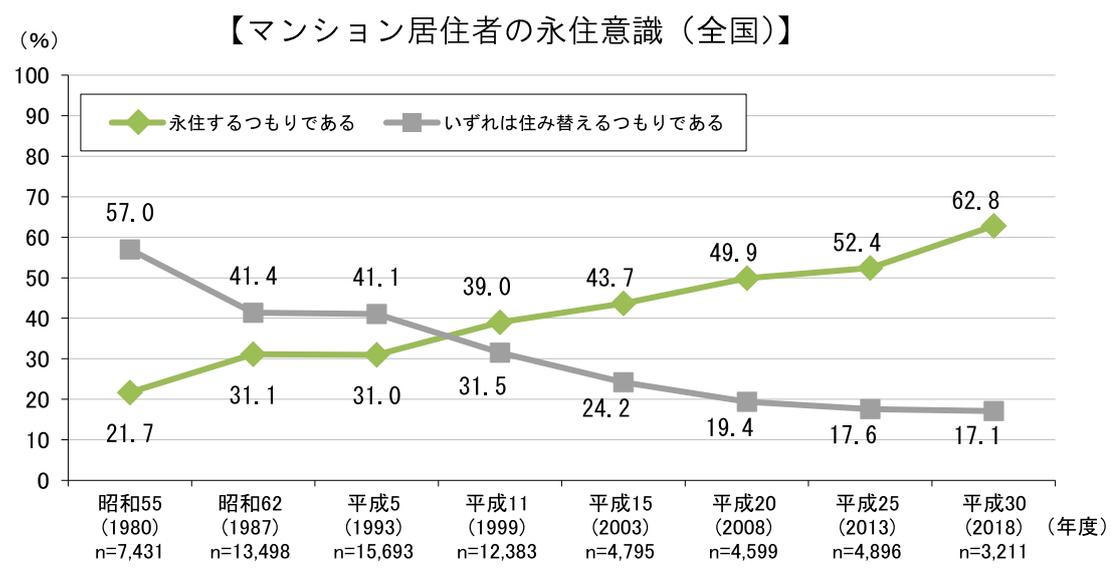
(備考) 昭和45(1970)年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算



(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。

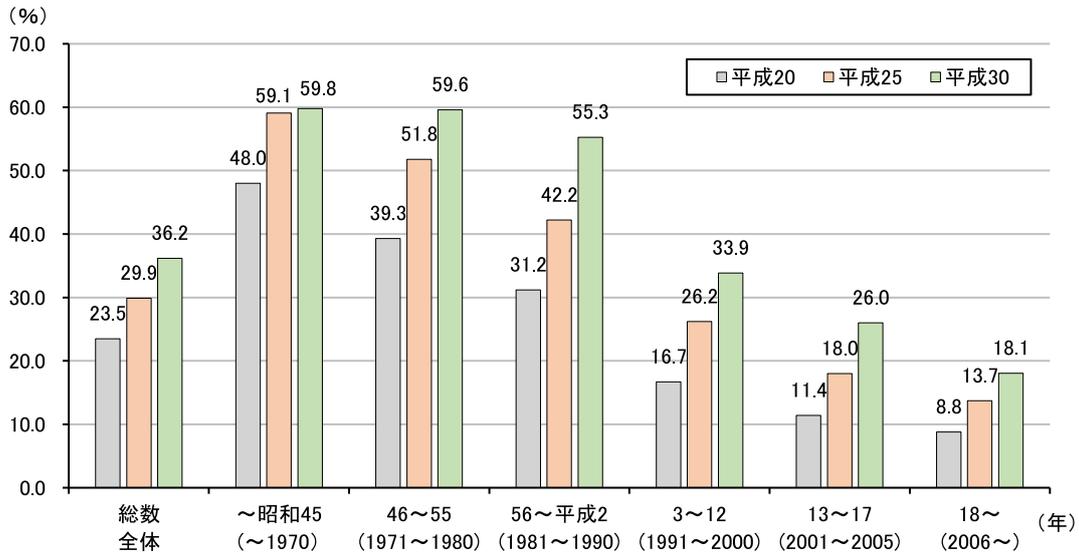


(資料) 平成 30 年度マンション総合調査結果/国土交通省

- 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 30(2018)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、36.2%であり、平成 25(2013)年調査の 29.9%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、平成 2(1990)年以前に建てられたマンションでは 5 割を超えている。

【世帯主の年齢が 65 歳以上の世帯の割合（建築年代別）】

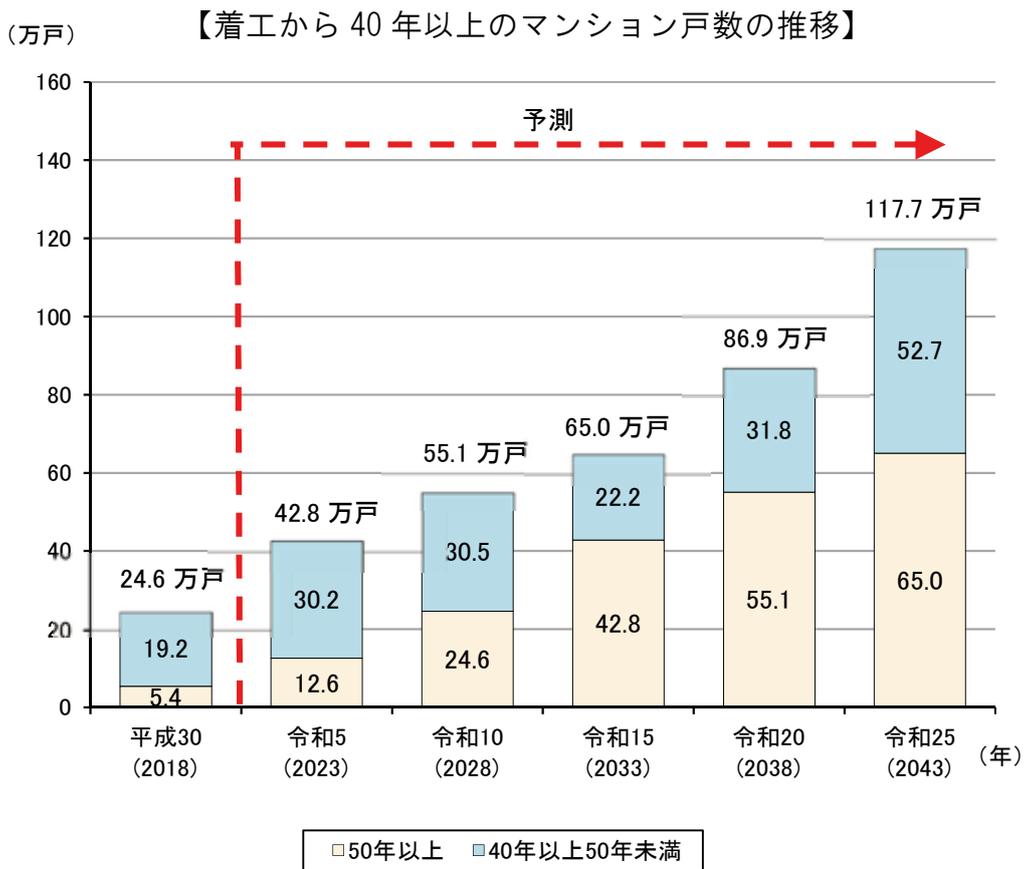


(資料) 住宅・土地統計調査／総務省を基に作成

(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 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。
- 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、高経年マンションの約 4 分の 1 で高齢者・認知症の方への対応でトラブルが発生している。同調査の中で、管理組合運営における将来への不安について、約半数のマンションで区分所有者、居住者の高齢化を挙げており、今後、区分所有者の高齢化が一層進行することにより、認知症が原因と思われる諸問題の発生及び、適正な管理組合の運営に支障が生じることが危惧される。

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。

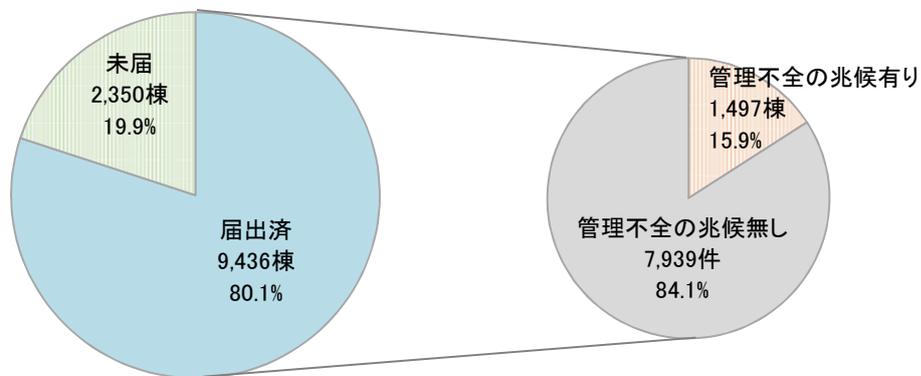


(資料) 住宅・土地統計調査/総務省、住宅着工統計/東京都を基に作成

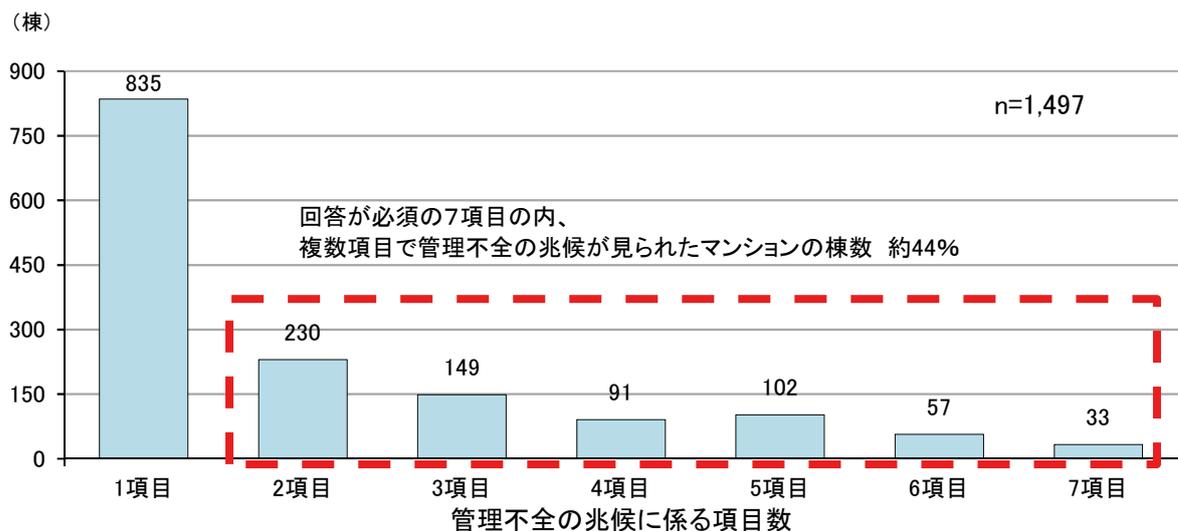
■ 管理状況届出制度によって把握したマンションの状況

- 都は、マンション管理条例に基づき、管理組合がマンションの管理状況を届ける「管理状況届出制度」を令和2(2020)年4月1日から開始した。
- 令和3(2021)年12月末時点では、要届出マンション¹の約80%から届出がなされており、このうち約16%において管理不全の兆候²がみられた。さらに、その約44%で、複数の管理不全の兆候が見られた。
- 管理不全の兆候の原因で最も多いものは「大規模な修繕工事の実施がない」であり、管理不全の兆候のあるマンションの約64%が「実施がない」となっている。

【届出マンション数と管理不全の兆候の有無（令和3(2021)年12月末時点）】



【管理不全の兆候に係る項目数別の棟数（令和3(2021)年12月末時点）】

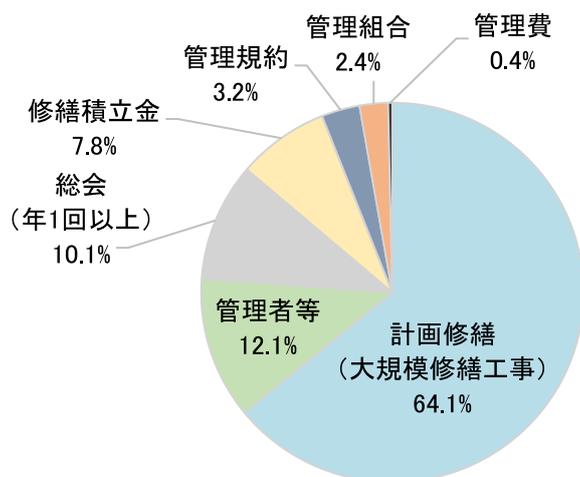


(資料) 管理状況届出制度の集計データ (令和3(2021)年12月末) / 東京都を基に作成

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のこと。都内に約12,000棟存在する。

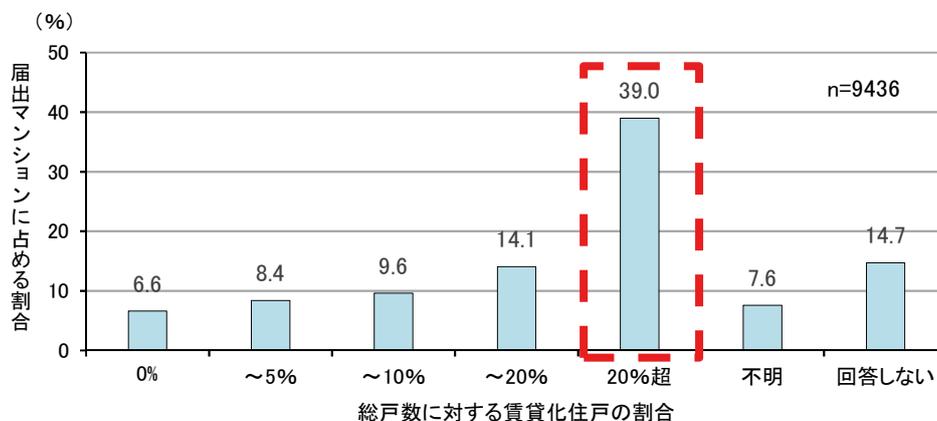
² 管理不全の兆候：管理不全を予防するための必須事項である次の7つの項目（管理組合の有無、管理者等の有無、管理規約の有無、年1回以上の総会開催の有無、管理費の有無、修繕積立金の有無、修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）の有無）のいずれかが「ない」又は「いない」となっている状況

【管理不全の兆候が一つであるマンションの管理不全項目の割合（令和3（2021）年12月末時点）】

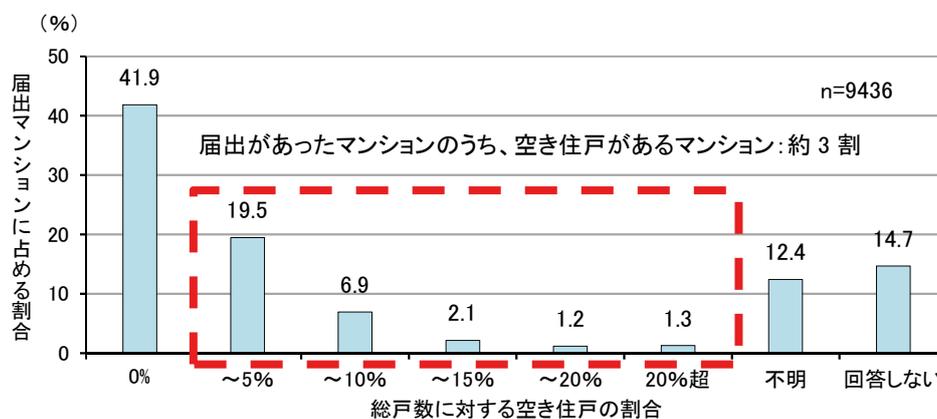


- 都においては、賃貸化率が20%超のマンションが約4割となっており、全国平均の17.1%（国のマンション総合調査（平成30年度）による）に比べ、賃貸化がより進んでいる。
- 空き住戸があるマンションは全体の約3割となっている。
また、空き住戸の割合が不明との回答も1割程度存在している。

【賃貸化住戸の割合別 届出マンションに対する占有率（令和3（2021）年12月末時点）】



【空き住戸の割合別 届出マンションに対する占有率（令和3（2021）年12月末時点）】

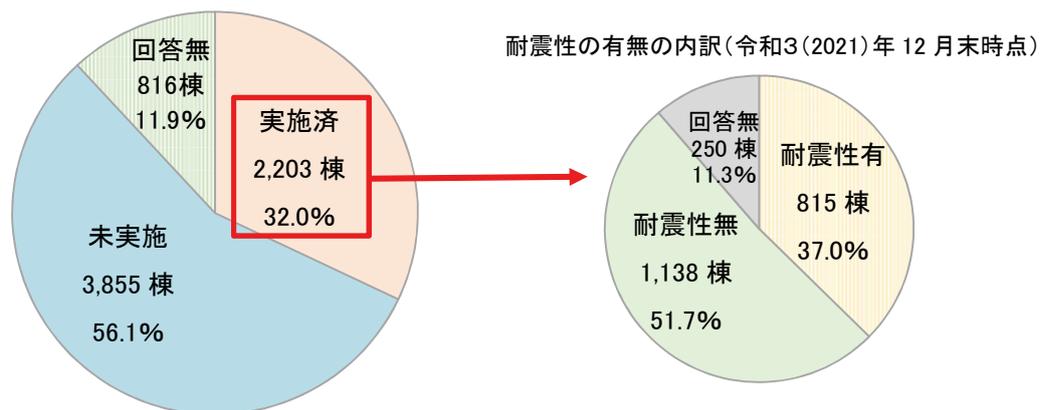


（資料）管理状況届出制度の集計データ（令和3（2021）年12月末）/東京都を基に作成

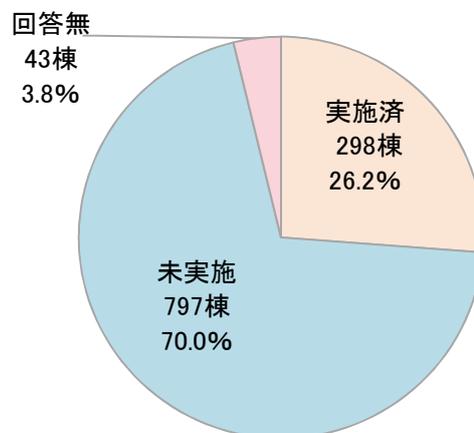
■ マンションの耐震化の状況

- 「東京都耐震改修促進計画（一部改定）」（令和3（2021）年3月）によると、新耐震基準で建築されたものも含めると、全体で94.4%のマンションが耐震性を満たしていると見込まれている。
- マンションストックの約17%に相当する約22万戸が、昭和55（1980）年以前の住宅（旧耐震基準¹で建築されたもの）である。
- 管理状況届出制度によって把握した情報によると、新築年月日が昭和56（1981）年5月31日以前で、耐震診断が未実施であると回答したマンションは、約56%である。また、耐震診断を実施したマンションのうち、耐震性が無いと判定されたマンションは、約52%となっており、このうち、耐震改修を実施しているものは、約26%である。
- 耐震診断や耐震改修を検討しない理由としては、費用面での負担のほか、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。

【耐震診断の実施状況（令和3（2021）年12月末時点）】



【耐震改修の実施状況（令和3（2021）年12月末時点）】



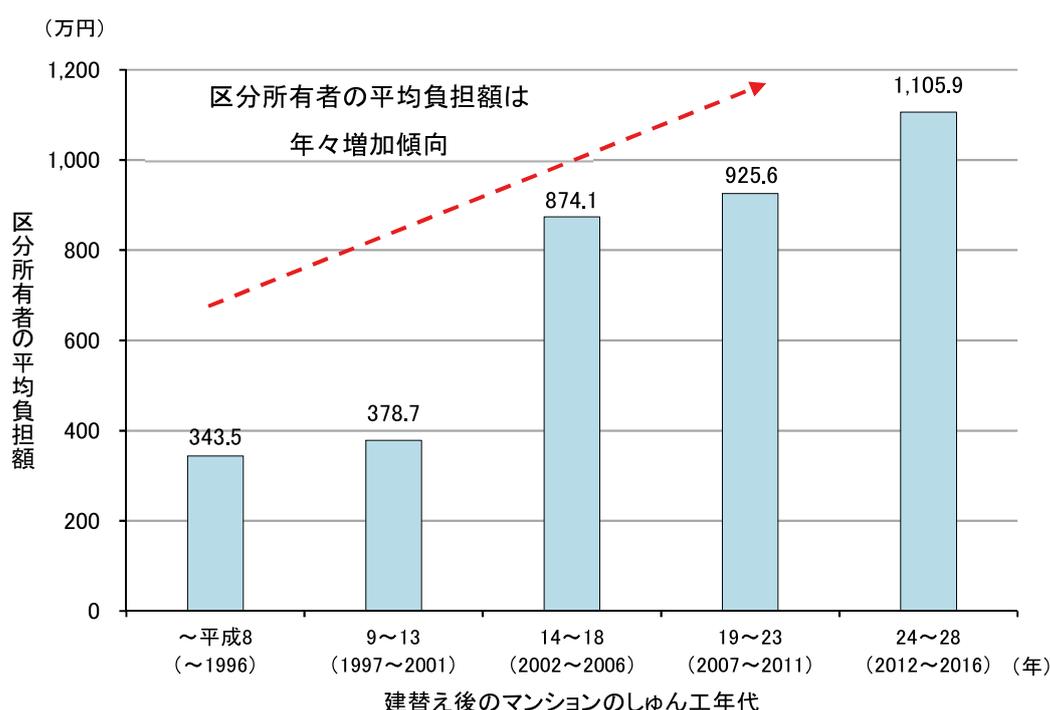
（資料）管理状況届出制度の集計データ（令和3（2021）年12月末）/東京都を基に作成

¹ 旧耐震基準：昭和56（1981）年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しより前に用いられていた耐震基準

■ マンションの建替えの状況

- 令和元(2019)年3月末までに都内で建替えが実現したマンションの累計は約180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である。
- 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。
- 国の調査によると近年の建替え事例では、従前従後の利用容積率比率¹が低下傾向にあり、建替えにおける区分所有者の平均負担額は年々増加している。
- 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。

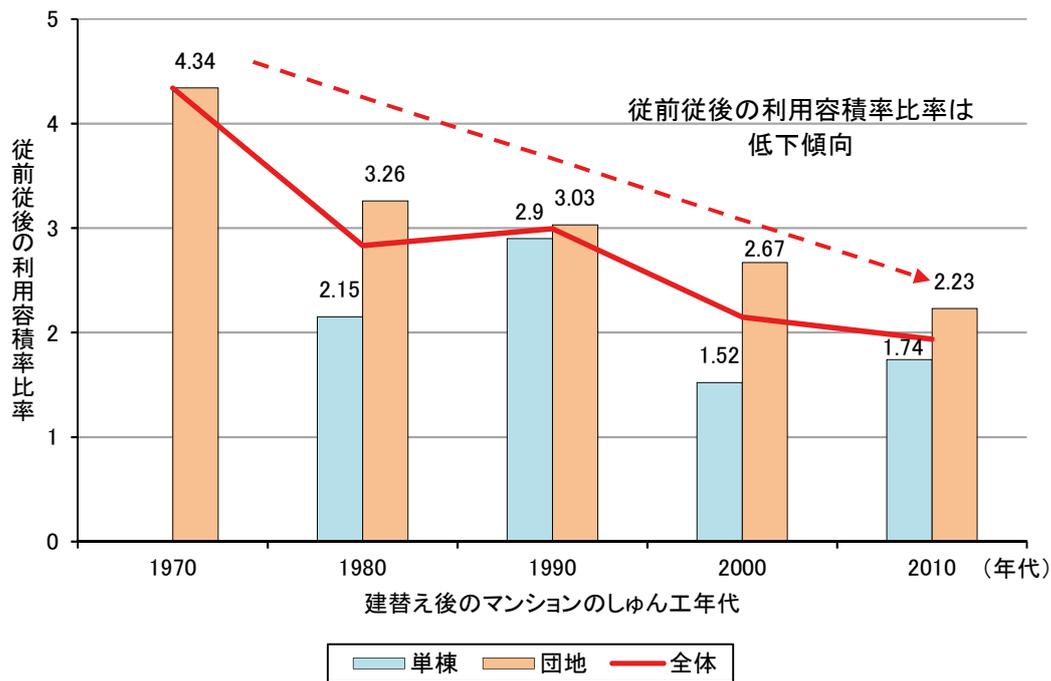
【建替え事業における区分所有者の平均負担額（建替え後のマンションのしゅん工年代別（全国））】



(資料) 平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査/国土交通省を基に作成

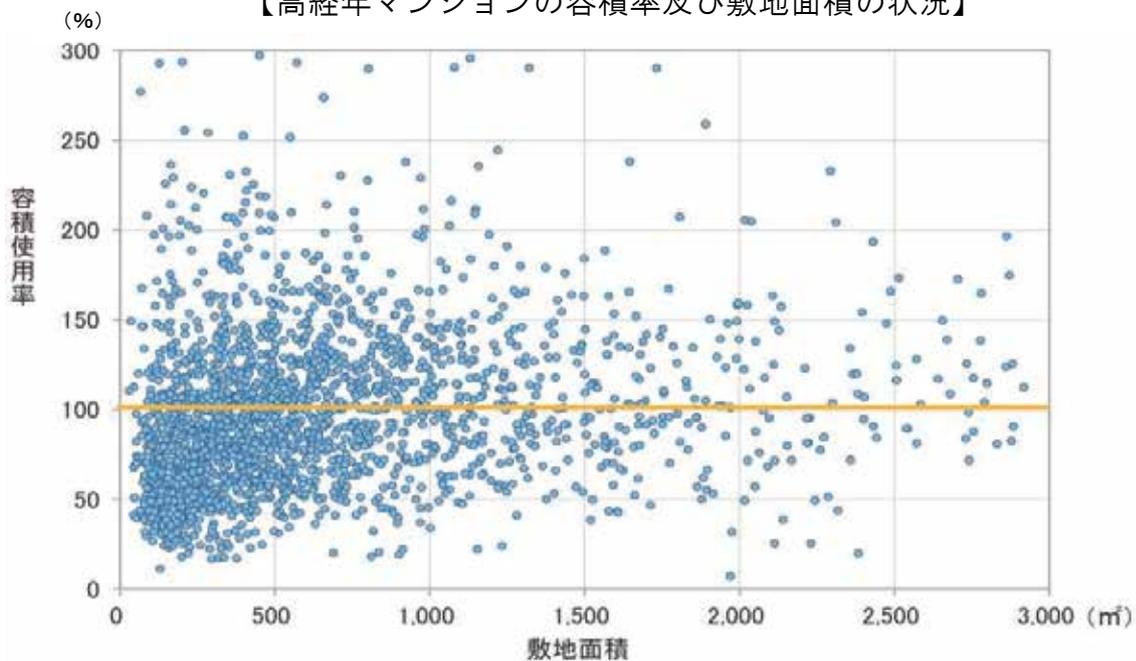
¹ 従前従後の利用容積率比率：建替え前の利用容積率に対する建替え後の利用容積率

【建替え事業における従前従後の利用容積率比率（建替え後のマンションのしゅん工年代別（全国））】



(資料) 国土交通省資料を基に作成

【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。

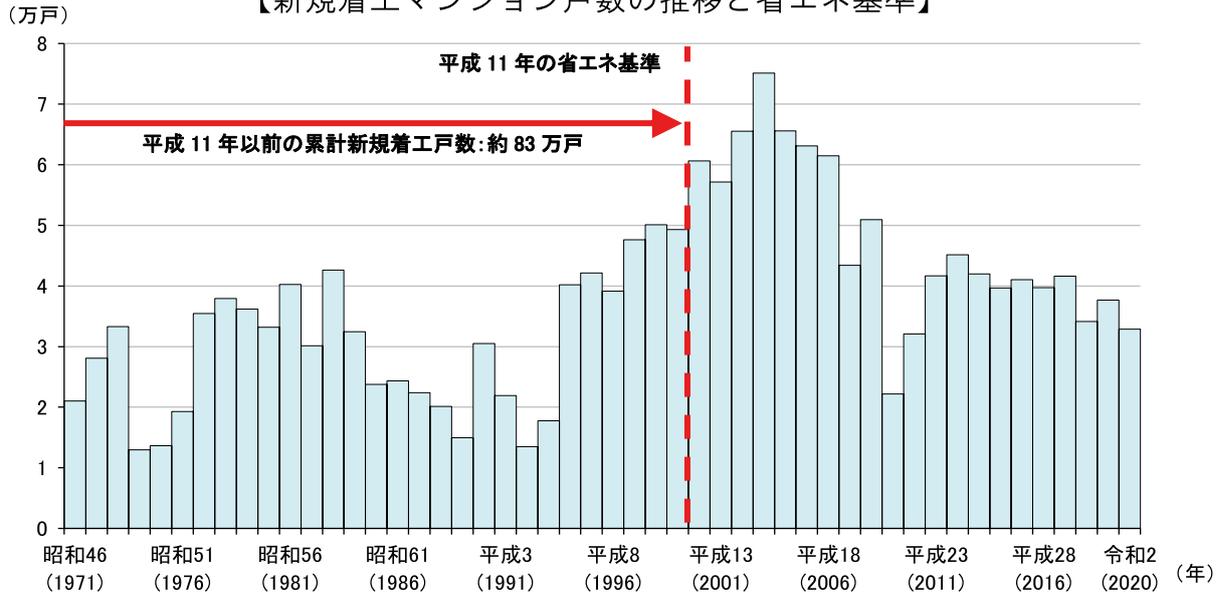
(備考) 容積使用率：使用可能な容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
 マンション実態調査結果、地形図、登記簿謄本等を基に都が推計
 調査対象は、旧々耐震基準のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟

■ マンションの省エネ・再エネの状況

- 2050年の「ゼロエミッション東京」の実現に向け、住宅におけるゼロエミッション化を推進していくことは喫緊の課題であり、マンションにおいては、戸数の上で大きな割合を占める既存ストックの環境性能の向上を図ることが有効である。
- 都内の平成11(1999)年の省エネ基準¹導入以前に建築されているマンションは約83万戸あり、マンションストック全体の約4割に上る。
- 集合住宅は戸建住宅に比べ、CO₂排出量の総量は少ない傾向にあるが、国の実態調査によると、全国の賃貸を含む集合住宅の約7割で「二重サッシ」又は「複層ガラス」が無いことや、高効率な給湯設備への改修が進んでいないなど、更なる省エネ化の余地があると考えられる。
- 国の実態調査等では、例えば「テレビを使用しないときは主電源をオフにしている」を実施している世帯では、実施していない世帯に比べCO₂排出量が少ないなど、省エネ行動とCO₂排出量には密接な関係があり、一人ひとりの省エネ意識の醸成と行動変容による省エネ効果が期待できることが示されている。
- 都内の太陽光発電設備のあるマンションの分譲実績（初回分譲年ベース）は、2010年から増加傾向であったが、平成26(2014)年の12.7%（棟数ベース）を境に低下している。既存マンションへの太陽光発電設備の設置は、平成30年住宅・土地統計調査によると1.1%とまだ少ない状況にある。

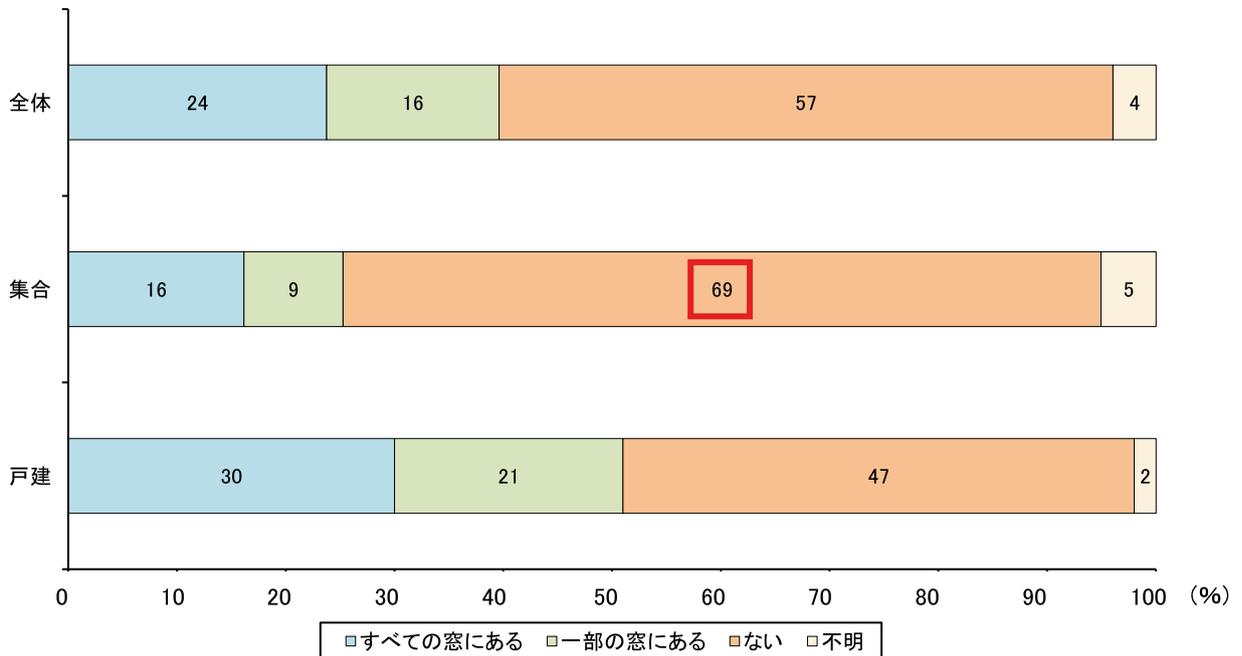
¹ 平成11(1999)年の省エネ基準：昭和55(1980)年に国内で初めて「省エネルギー基準」が制定され、時代に合わせて基準の見直しが行われている中で、平成11(1999)年に改正された基準のこと。地域ごとに断熱性や気密性、日射遮へいなどの住宅性能を規定した「建築主の判断基準」と、性能基準を満たす断熱材の厚さや施工方法などの仕様からなる「設計・施工の指針」の2本立て。壁・床・天井といった外側の部位、窓・ドアなどの開口部における省エネルギー手法が対象となっている。

【新規着工マンション戸数の推移と省エネ基準】



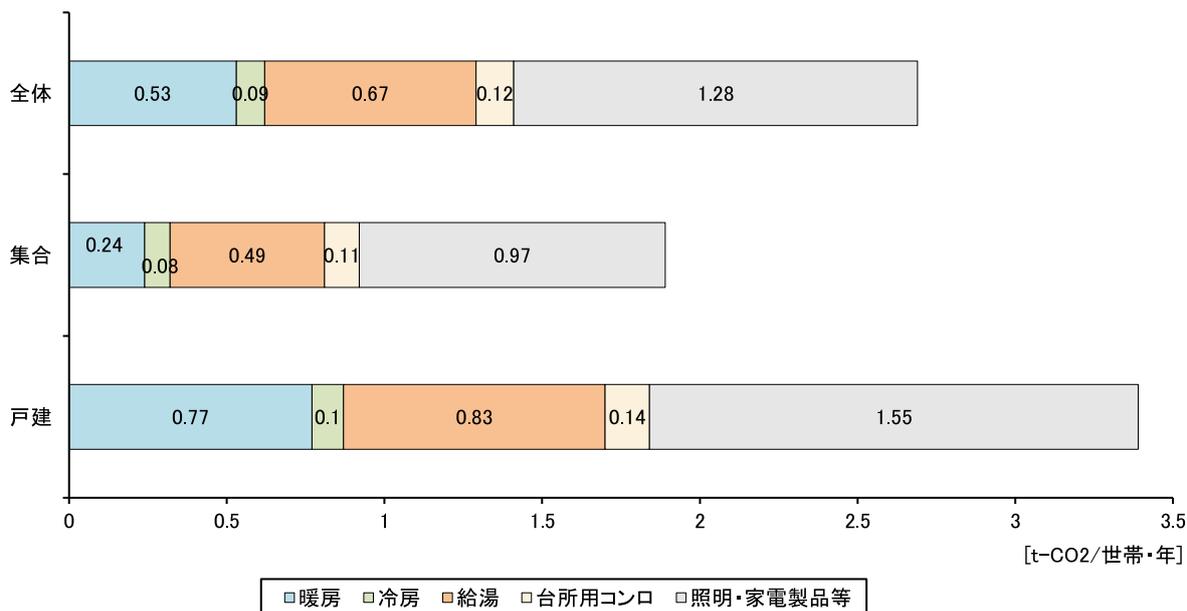
(資料)住宅・土地統計調査/総務省、建築統計年報/東京都、住宅着工統計/東京都を基に作成
 (備考)1970年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

【建て方別 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況 (全国)】



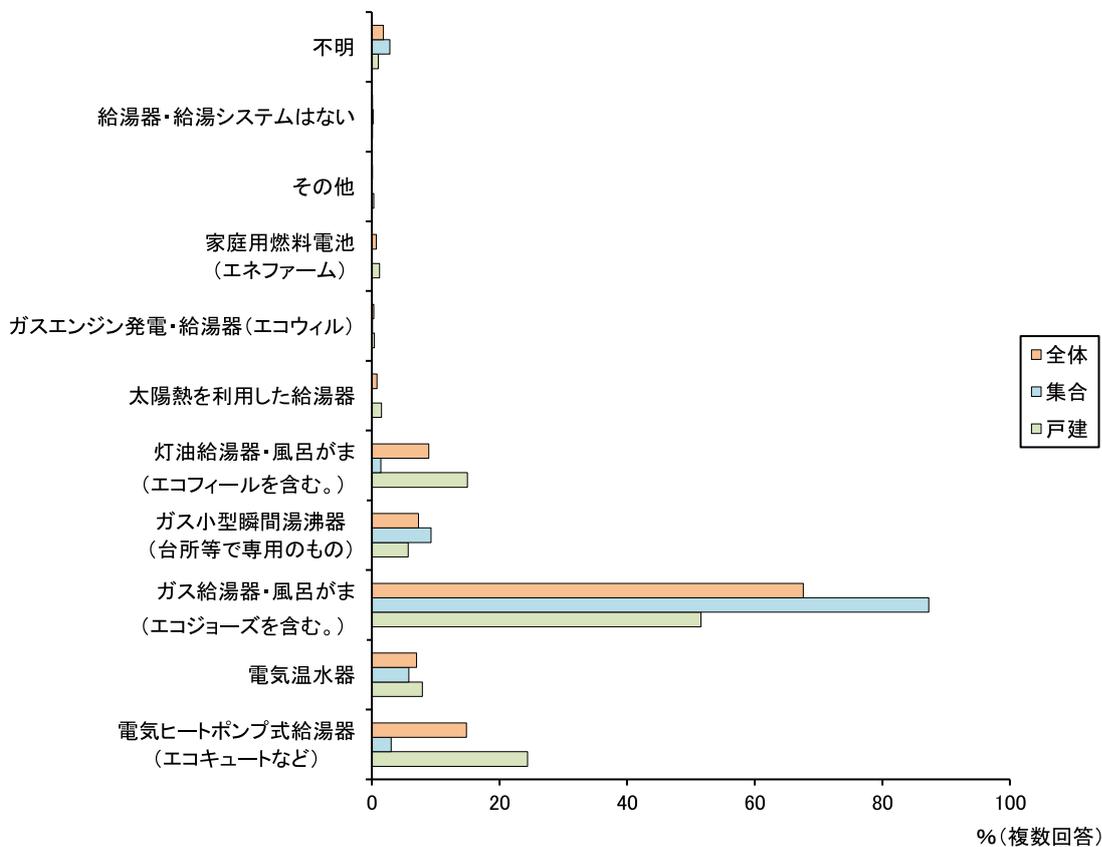
(資料) 令和元(2019)年度家庭部門のCO₂排出実態統計調査/環境省を基に作成

【建て方別 用途別 世帯当たりの年間CO₂排出量（全国）】



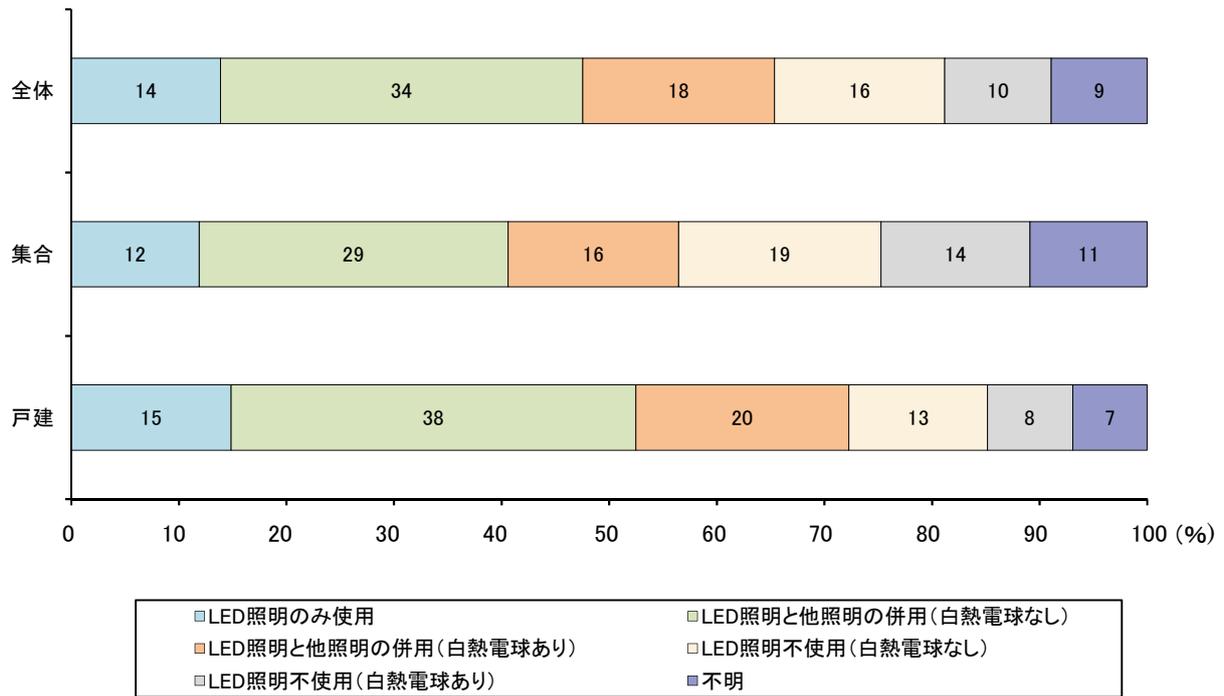
(資料) 令和元(2019)年度家庭部門のCO₂排出実態統計調査/環境省を基に作成

【建て方別 種類別 給湯器・給湯システムの使用率（住宅全体（全国））】



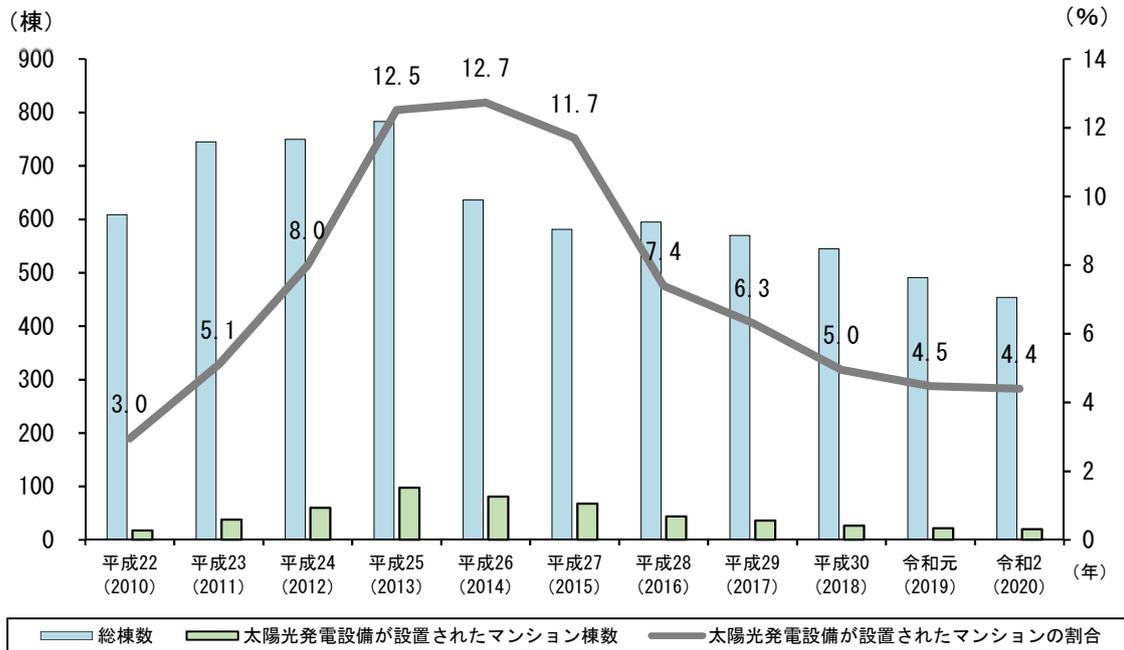
(資料) 令和元(2019)年度家庭部門のCO₂排出実態統計調査/環境省を基に作成

【建て方別 種類別 照明の使用率（全国）】



(資料) 令和元(2019)年度家庭部門のCO₂排出実態統計調査/環境省を基に作成

【太陽光発電設備が設置されたマンションの分譲実績】



(資料) 提供データ/株式会社東京カンテイを基に作成
 (備考) カタログ記載の情報に基づく。太陽光発電設備の規模の大小は問わず

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。

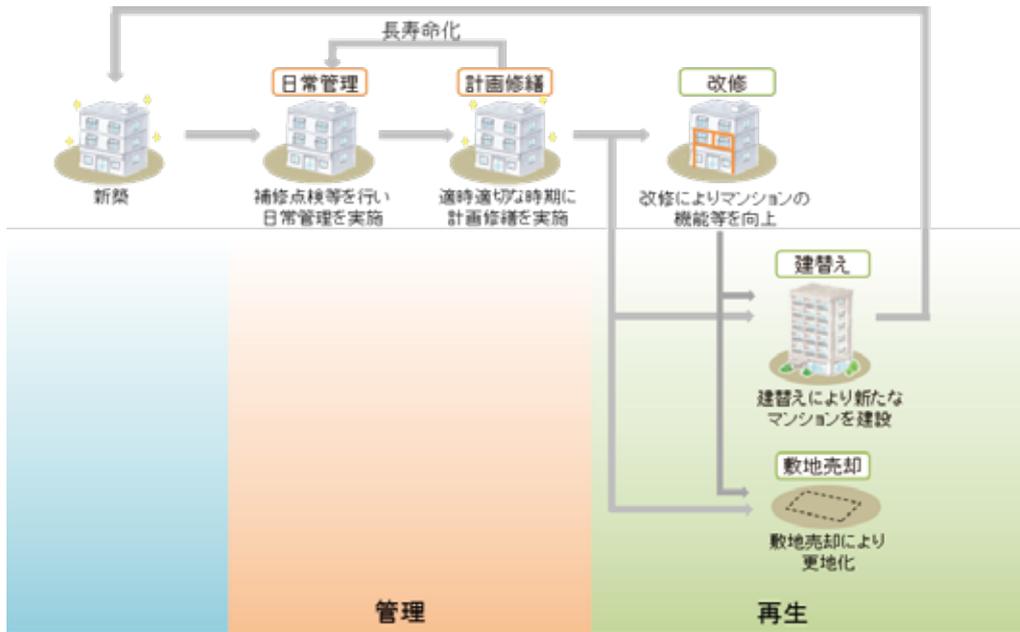
全体像

- 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。
- 高齢者の多様なニーズに応じ、マンションのバリアフリー化が図られ、安全で健康に生活できる住宅が普及している。地域包括ケアシステムの構築等により、マンションに住まう高齢者が的確な支援や介護など、様々な居住支援サービスを受け、社会から孤立することなく住み慣れた地域で安心して住み続けることができている。

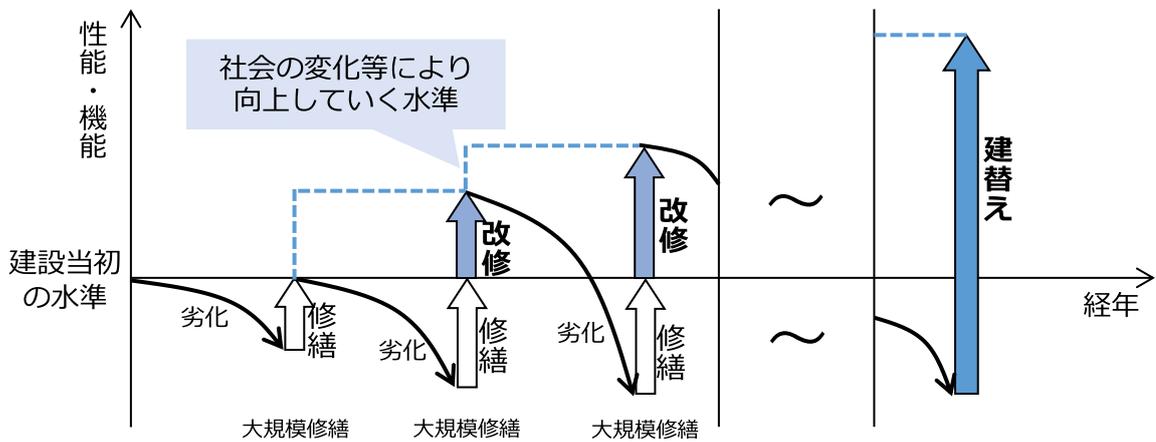


【良質なマンションストックの形成に必要なマンションのライフサイクル（イメージ）】



(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間で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。
- 都内全域でマンション管理適正化推進計画に基づく管理計画認定制度が定着し、マンションの管理組合による自主的かつ適切な維持管理が行われることにより、マンション全体の管理水準が向上している。
- 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が進み、マンション管理が高度化・複雑化している中で、外部の専門家を活用した第三者管理者方式などが普及するとともに、ICT²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などの実態把握や管理不全の兆候のあるマンション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、既存マンションを中心に、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。
- 都民のニーズに応じた多様で良質なマンションが供給され、また、長期優良住宅³の認定を受けたマンションが普及するなど、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換している。
- 長寿命化（機能向上）改修や建替え、敷地売却等、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。
- マンション居住者の環境意識の醸成が進むとともに、省エネ性能が高く、再エネを活用した住宅が広く普及している。環境性能の低いマンションから、建替えや省エネ改修等により環境性能の高いマンションストックへの更新が進んでいる。

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、専門的知識を持って、管理組合の管理者など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。

² ICT：Information and Communication Technology の略。情報処理および情報通信に関連する諸分野における技術・産業・設備・サービスなどの総称

³ 長期優良住宅：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。以下「長期優良住宅法」という。）に基づき、所管行政庁により認定される住宅で、劣化対策、耐震性、可変性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用できる住宅

- 住宅市街地のゼロエミッション化に向け、マンションにおいて電気自動車の充電設備等の普及・整備が進み、マンションの形態に応じた適正な費用負担のあり方や規約が整備され、浸透している。
- 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。

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。
- 木造住宅密集地域の解消が進むとともに、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、落ち着いた街並みを形成している。



幹線道路沿道のマンション

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。）

■ 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などにより、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なども行われ、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。
- 大規模な住宅団地の建替え等に併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、地域の菜園等を活用して、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併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、建替えなど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・南多摩尾根幹線など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。
- 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進んでいる。



大規模団地の建替え

¹ 新都市生活創造域、多摩広域拠点域：34ページの注1参照

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、経年による劣化など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、区分所有者など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など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。

加えて、「ゼロエミッション東京」の実現に向け、住宅市街地におけるゼロエミッション化を推進していくことは喫緊の課題であり、新築のみならず既存の建築物を含むマンション全体において環境配慮の取組が求められている。

したがって、マンションの適正な管理や再生、環境性能の向上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。

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、「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っていく。

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などを踏まえ、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などの再生の促進に係る施策を推進する。

施策の推進に当たっては、管理状況届出制度の実施によって明らかになってきた個々の高経年マンションの状況に応じ、アウトリーチ型の支援に取り組んでいく。

また、住宅市街地のゼロエミッション化を推進する観点から、環境配慮の意義やそれぞれの立場で果たすべき役割についてマンションに関わる全ての人の理解を深めていく。

■ 管理組合の活性化

- 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加などが見込まれる中であつても、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や再生、社会的機能の向上に取り組める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ることから、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とともに、届出によって把握した情報を集計・分析することにより、管理組合等に対する支援の充実につなげていく。

■ 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環境の形成を図ることが必要である。
- 管理計画認定制度の普及促進、東京都優良マンション登録表示制度¹の見直し、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など、市場環境の整備を進め、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。

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。

■ 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。

■ メリハリのある施策展開

- 都内には、立地や規模、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。
- 管理組合の活動状況や周辺市街地に与える影響等を踏まえ、施策の効果を最大限発揮できるよう、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、適正に管理を行うとともに、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、マンションの状況に応じ、適正な管理の促進や円滑な再生につながる切れ目のない支援を行う。

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割が集中しており、建物の老朽化や居住者の高齢化等、マンションに関す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、広域的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、国の動向なども踏まえ、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。
- 都内全域で共通して実施・適用すべき制度の構築や基準等の作成、情報基盤などの整備、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る。
- 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を踏まえた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。
- マンション管理適正化法に基づき、町村部の区域に適用するマンション管理適正化推進計画を作成し、管理計画認定制度の認定事務を行う。また、区市のマンション管理適正化推進計画の作成及び管理計画認定制度の運用を技術的に支援する。
- マンションの環境性能の向上に向けた施策に都が率先して取り組むとともに、区市町村と緊密に連携して情報共有を図りつつ、適切に支援していく。

■ 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、マンション管理適正化推進計画を作成するなど、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。
- 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、実施する。
- マンションの環境性能向上に向けた施策について、都と協働しつつ主体的に取り組んでいく。

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、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とともに、都や関係団体の実施する講習会への参加などを通じ、マンションの環境性能の向上に向けた最新の取組や助成制度などを把握するよう努める。

また、都や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などの実施において、都や区市町村と連携を図るとともに、管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進に寄与するよう努める。

■ さらに、管理計画認定制度の円滑な運用のため、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。）が実施する管理計画認定手続支援サービスにおける事前確認¹を適正かつ確実に行う。

■ 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。また、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とともに、都や関係団体等と連携し、マンションの環境性能の向上に向けた取組など、最新の助成制度や施策等の動向の把握に努める。

¹ 管理計画認定手続支援サービスにおける事前確認：管理組合が都道府県等に管理計画の認定を申請する前に、公益財団法人マンション管理センターによる事前確認に係る講習を受けたマンション管理士が認定基準への適合状況を事前に確認する仕組み。認定基準を満たす管理計画について、マンション管理センターが適合証を発行する。

- また、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都や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などに対応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、適切な重要事項説明はもとより、管理組合の設立・運営や環境、防災などに配慮したマンションの供給及び予備認定¹制度の普及に努める。

■ 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などに関して、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、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マンションの管理状況や環境性能、耐震化状況等も含めた的確な情報提供や適切な価格査定等を行う。あわせて、こうした取組を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努める。
- 業者団体は、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

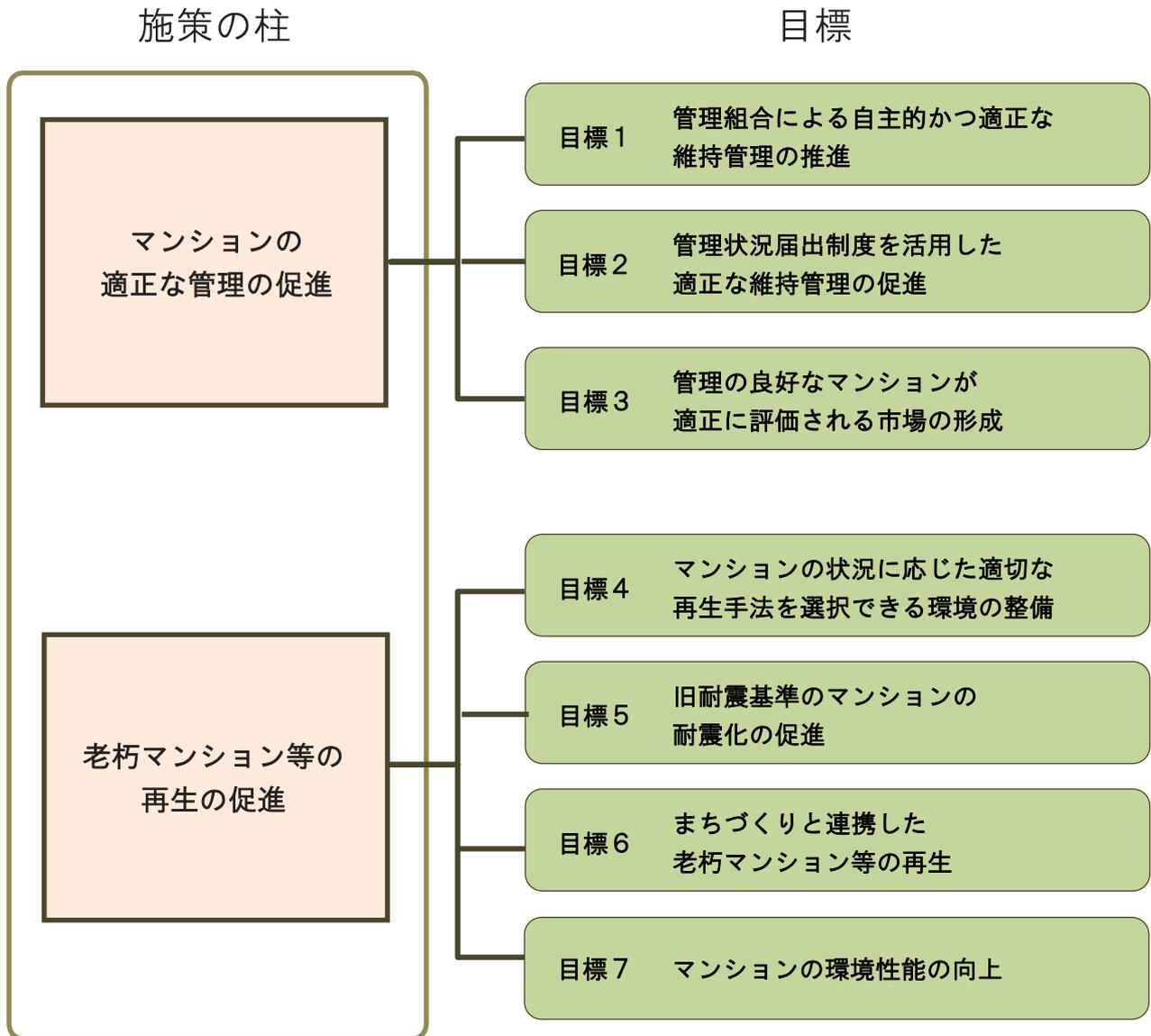
- マンション管理センターは、マンション管理適正化法に基づき国から指定を受けている唯一の団体として、自治体及び関係機関・関係団体との連携を密にし、管理組合等に対する積極的な情報・資料の提供を行うなど、管理適正化業務を適正かつ確実に実施する。
- また、管理計画認定制度における管理計画認定手続支援サービスや認定マンションの公表を適正かつ着実に実施する。
- 公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター（以下「まちづくりセンター」という。）は、マンションの管理や建替え・改修に関するアドバイザーの派遣・育成、耐震化に向けた相談・啓発業務など、都や区市町村と連携・協力して施策を推進するよう努める。
- 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。

¹ 予備認定：マンション管理適正化法に基づく管理計画認定とは別に、分譲時点で適切な管理計画を作成した新築マンションをマンション管理センターが認定する仕組み

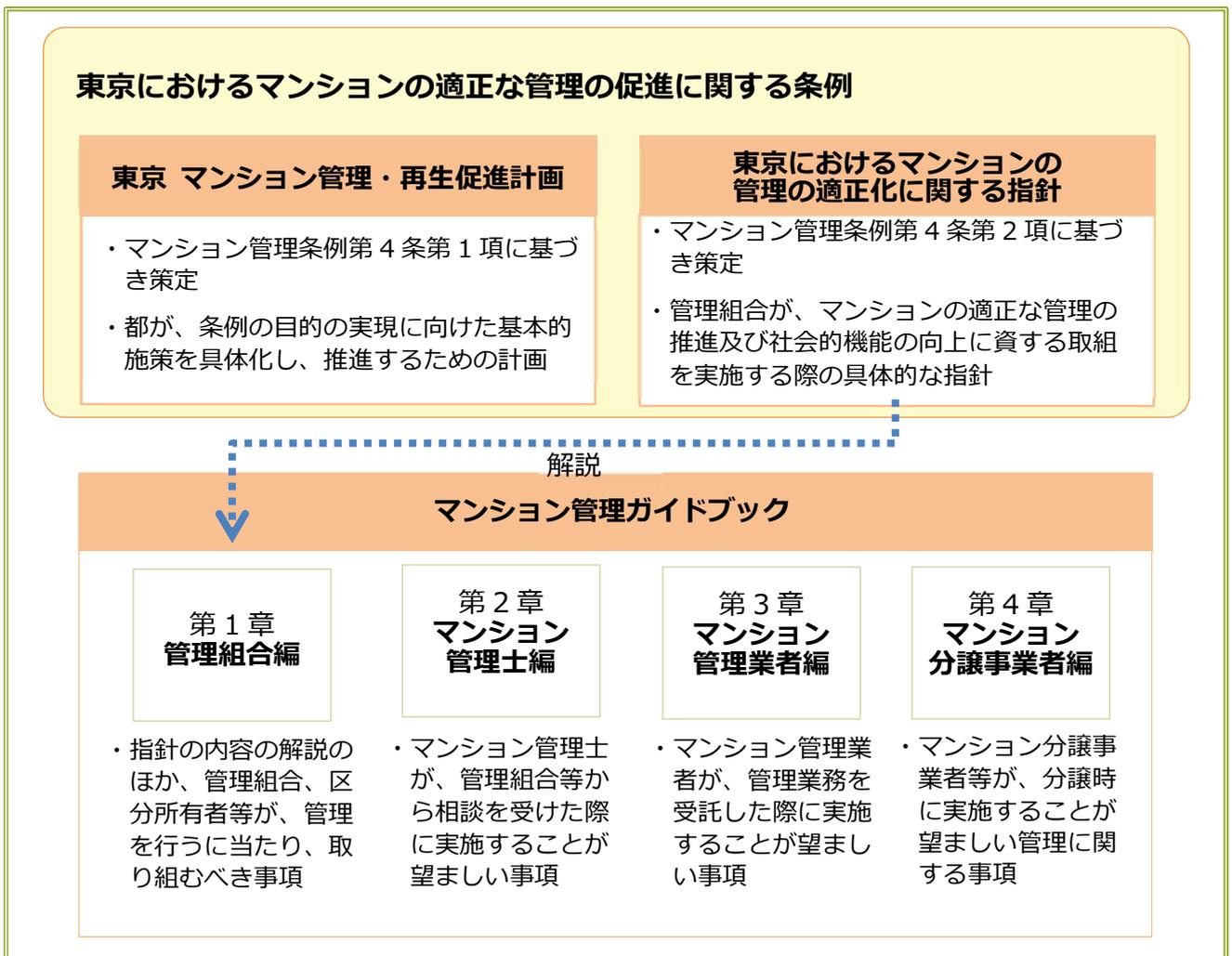
第4章

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などにより、適正かつ円滑な運営が難しくなっている。
- 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などと連携して、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や課題等

- 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して、「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」を平成 31(2019)年 3 月に制定・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。
- 国は、マンション管理適正化法を令和 2(2020)年 6 月に改正するとともに、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を令和 3(2021)年 9 月に定めた。この法改正により自治体は、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める「マンション管理適正化推進計画」を作成できるようになったほか、管理の適正化のため、必要に応じ、管理組合に対する助言・指導等を行うことができるようになった。

■ 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」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」や「マンション改良工事助成制度」の実施、「分譲マンション総合相談窓口」の開設等により、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」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等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いる。今後、より活用されるよう一層の周知が必要である。

■ 分譲マンション総合相談窓口は、届出手続の案内を含め、マンションの管理に係る相談への対応窓口として設置したものであり、令和 2(2020)年 4 月の管理状況届出制度の開始に伴い、開設時間を延長するなど、相談窓口の拡充を図っている。

■ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、マンションにおけるコロナ対策に関連した情報を東京都マンションポータルサイトにおいて一元的に提供しているほか、Web相談の実施やオンラインによるセミナーの開催等、新たな日常に対応した体制の整備を図っている。

■ 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。今後、利用促進に向けた取組が必要である。

■ マンション管理士については、専門家としての役割が期待されるが、マンション管理士ごとの経験・能力・得意分野等に差がある。

- 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。

また、令和3(2021)年6月には、ICTを活用した総会等の開催が可能であることを明確化するなど、新型コロナウイルス感染症の感染拡大による社会情勢の変化等を踏まえた改正を行った。

- 東日本大震災等の震災や、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。
- 災害発生時に住民が多く集まる避難所における密を避けるため、新型コロナウイルス感染症対策の観点からも、マンションでの在宅避難等の分散避難を推進していくことが求められている。
- 都は、2050年までの「ゼロエミッション東京」の実現に向け、2030年までに都内温室効果ガス排出量を50%削減(2000年比)することを目指し、全庁的な取組を推進している。そのためには、住宅市街地のゼロエミッション化の促進が不可欠であり、マンションにおいても省エネ改修の促進や太陽光発電の普及拡大など環境性能向上への取組が求められている。
- 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。特に超高層マンションでは、維持管理に係るコストの高さなど特有の課題がある。

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、放置されるおそれもある。

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、管理上の問題が生じる懸念がある。

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。

■ 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を促進するため、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情報発信・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。
- 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情報発信・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

■ 新たな日常に対応した普及啓発の実施

- マンション管理セミナーについて、これまでの集合形式に加えて、DXの進展を踏まえ、Web会議システムによる実施やオンデマンド¹方式による録画配信等、新たな日常に対応した非対面方式の開催による普及啓発にも取り組む。

■ 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環境の整備に向け、情報発信に取り組む。

■ マンションの管理適正化に向けた区市の取組への支援

- 区市がマンションの管理の適正化を主体的に推進できるよう、マンション管理適正化法に基づくマンション管理適正化推進計画の作成や管理計画認定制度の実施等に関し、必要な技術的支援を行う。

¹ オンデマンド：ユーザーからの要求に応じて、データを送信したりサービスを提供すること。マンション管理セミナーの動画を東京動画で公開しており、マンション関係者等は好きなタイミングで視聴することができる。

■ 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、物資の備蓄や止水板の準備、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自主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を通じて、管理組合に実施を促していく。
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、対応を促していく。
- マンション等での在宅避難に資するLCP住宅¹について、更なる登録促進を図るとともに、関係機関とも連携し、効果的な普及啓発を展開する。
- 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やマンション管理適正化支援マニュアル²などを通じて、管理組合に取組を促していく。
- 「ゼロエミッション東京」の実現に向け、マンションにおける省エネや緑化、防災対策にも資する太陽光発電設備や蓄電機能の整備等、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。
- 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ついて、他の自治体にも情報提供することなどにより、ノウハウの共有化を図っていく。

■ 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などを通じて、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。

¹ LCP住宅：LCPはLife Continuity Performance（居住継続性能）の略。停電時でも水の供給やエレベーターの運転に必要な最小限の電源を確保することで、自宅での生活継続を可能とする住宅

² マンション管理適正化支援マニュアル：分譲マンションの管理の適正化に向けて、行政担当者やマンション管理士等の専門家、区分所有者に対し、管理不全の兆候のあるマンションを改善する手順や手法を示したマニュアル

- マンション管理士の団体と連携し、マンション管理適正化支援マニュアルの普及や講習会の実施等により能力の向上を支援するとともに、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、マンション管理士の実務経験の蓄積やスキルアップを図り、支援を必要とする管理組合等に十分に対応できる体制整備を促進する。

- 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、管理状況届出制度によって把握した課題に応じた的確な支援メニューの見直しや拡充、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

- 管理組合役員の成り手不足や、管理に関する専門的知識の不足等により、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、役員又は区分所有法上の管理者に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。

- 区分所有者のみでは適切な管理が難しいマンションにおいては、個々の実情に応じて外部専門家の活用を検討・選択できるよう、第三者管理者方式の導入に向けた環境整備を図る必要がある。

そのため、第三者管理者方式の導入に適したマンションの特性に関する調査を実施するとともに、既に管理者を務めているマンション管理士等とも連携し、適正な監督の確保や利益相反取引の防止、管理者を担う人材の育成等、外部専門家の活用に伴う課題について入念に検討した上で、導入を検討する管理組合への支援に向けて環境を整備する。

これらの取組により、役員の成り手がいない、理事会が機能不全に陥っているなど、管理組合の運営が限界に達しているマンションでの導入支援の実施を通じて課題を抽出し、その検証成果を基に、第三者管理者方式の導入に当たっての考え方や留意事項を取りまとめ、区分所有者や管理組合への適切な支援につなげる。

■ 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」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。

■ 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

- 超高層マンション等、多数の区分所有者が存在する大規模なマンション、投資目的や相続税対策など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、管理の適正化に向けた支援に取り組む。

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。作成に当たっては、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) 一般社団法人マンション管理業協会「マン活最前線」

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	助成額 (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：「クリーンエネルギー自動車・インフラ導入促進補助金」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。
- 管理状況に応じて、管理組合等が適切な対策を講じることができるよう、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や課題等

- 令和 2 (2020) 年 4 月 1 日から、マンション管理条例に基づき、要届出マンションの管理組合に対し、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開始しており、令和 3 (2021) 年 12 月末現在、要届出マンション約 12,000 棟のうち、届出済が約 9,400 棟、届出率は約 80%となっている (第 2 章の 1 参照)。また、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・勧告を行うこととしている。
- 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¹⁾」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。令和 2 (2020) 年 4 月から土日対応を一部可能としたほか、令和 3 (2021) 年 4 月からは Web 会議システムを利用した相談の受付も開始するなど、相談体制の拡充を図っている。

¹⁾ 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としている。届出が受理された管理組合に対し、マンション管理士等の専門家による講義や個別相談を無料で受けられるよう支援（管理不全の兆候がある場合には5回まで）しており、東京都マンションポータルサイトでの情報提供等によりその活用を促している。

今後の展開

■ 管理状況届出制度の確実な運用

- 管理状況の届出のないマンションに対しては、区市町村と連携して速やかな届出を依頼するとともに、マンション管理士等の訪問調査等を通じて届出を促しながら、管理状況の把握を行う。
- 正当な理由なく届出がない場合や、助言では管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合等において、区市町村が管理組合に対する指導又は勧告を適切に実施できるよう、区市町村と連携した調査や個別事情に応じた相談・助言等の支援を行っていく。
- 要届出マンションの管理状況等の情報について、区市町村と連携し、管理状況届出システムによる蓄積・集約を進め、効果的な施策展開の基礎となるデータベースとして積極的な活用を図っていく。
- 管理組合等が届出制度についての理解を深め、必要な手続を円滑に進められるよう、様々な媒体により、無料のアドバイザー派遣等のメリットを含めて周知し、具体的な手続に関する相談等に応じる分譲マンション総合相談窓口の機能強化を図る。
- 令和7(2025)年度に予定されている管理状況届出制度の更新時期に向け、管理組合等の事務負担が過度にならないよう配慮しつつ、届出対象の順次拡大を検討するとともに、今後の効果的な施策展開に生かせるよう、環境性能に関する事項や耐震化の進捗状況等、届出項目の内容等の見直しについても、区市町村などと協議を進めていく。

■ 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、これらに即して業務を遂行するよう求めていく。

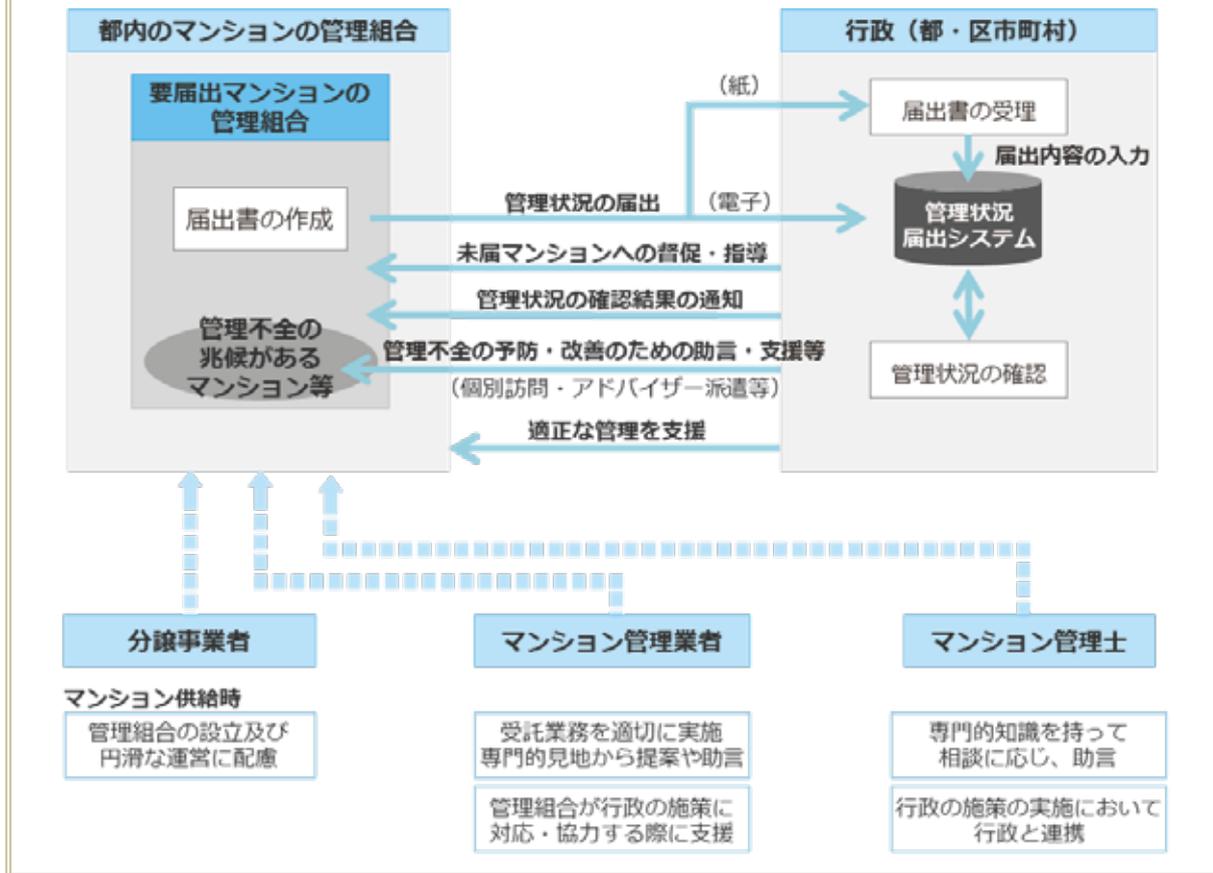
- 適正な管理の促進を図るための施策について、マンション管理士やマンション管理業者等に対し、関係団体等と連携して説明会を開催するなど、普及啓発を図るとともに、適正な管理の促進に向けた取組を促していく。
- 管理状況の調査を行うマンション管理士に対し、マンション管理適正化支援マニュアルの普及を図るほか、関係団体と連携して現場経験を蓄積できる仕組みを整えるなど、管理組合を支援する能力向上を図るとともに、接遇、コンプライアンスに関する研修会等を開催するなど、意識啓発に取り組む。

■ 管理不全の予防・改善に向けた支援等

- 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、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。
- 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・連携し、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等を踏まえながら、効果的な支援策を実施する。
- 管理不全の兆候があるマンションに関しては、原因についてマンション管理業者等へのヒアリング等により更なる情報収集を行うとともに、届出によって把握した個々のマンションの情報を基に、管理状況の改善に向け、行政職員による訪問調査やマンション管理士等の専門家の派遣等を継続して行うなど、課題に応じたきめ細かな助言等を実施する。
- 届出によって把握した情報を、ビジネスインテリジェンスツール¹など、新たなDXツール等も活用して分析し、効果的なマンション施策を展開する。

¹ ビジネスインテリジェンスツール：データを収集・分析し、意思決定に役立つツール

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。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、管理情報の積極的な公開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。
- マンションを適切に維持管理し、機能向上を図りながら長く大切に使用していくことは、良質なマンションストックを形成していく上で重要であり、既存マンションにおいて、良好な管理の維持・向上に取り組む管理組合や区分所有者の努力が報われるよう、普及啓発や支援を行う。

これまでの取組状況や課題等

- 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。
- 不動産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。

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。

- 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、その取組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がある。
- 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、管理組合にとって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や制度の簡素化、システムの利便性向上等の見直しを行った。
- 国は、令和3(2021)年9月に、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において、管理組合や区分所有者等は、マンションの購入希望者に向けた管理状況等の情報提供に配慮するよう求めている。
- 国は、マンション管理適正化法を改正し、マンション管理適正化推進計画を作成した自治体が、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定できる管理計画認定制度を令和4(2022)年度から開始し、認定を受けたマンションをマンション管理センターの閲覧サイトにおいて公表することとしている。
- 一部の自治体では、一定規模のマンションの管理状況について、市場による評価やマンションの購入希望者等による確認ができるよう、管理組合等の意向を確認した上で、内容を公開する取組がなされている。
- 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¹の改正に伴う認定基準の見直しなどを行った。
- 劣化対策や耐震性、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するための措置が講じられた優良な住宅を認定する長期優良住宅認定制度は、令和3(2021)年5月の長期優良住宅法の改正を受け、良質な既存住宅への認定や管理組合の一括認定の仕組みが設けられるとともに、手続の合理化等が図られた。

¹ 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。

今後の展開

■ 管理の良好なマンションが適正に評価される仕組みづくり

- 管理が良好な既存マンションが適正に評価され、管理組合や区分所有者等がより一層マンションの管理の向上に取り組む意欲が持てるよう、都は、区市町村と連携しながら、管理組合等への助言や支援を行っていく。
- 都は、良好な管理の維持・向上に取り組むマンションを東京都マンションポータルサイトで紹介するなど、普及啓発を図る。

■ 管理計画認定制度の普及促進と認定マンションの情報公開

- 管理計画認定制度に基づく認定マンションの増加に向け、国や区市、関係団体、不動産事業者等と連携しながら、管理組合や区分所有者に加え、マンションの分譲事業者や購入希望者等に向けた普及啓発に取り組んでいく。
また、認定を希望するマンションの管理組合等に対し、アドバイザーの派遣等を通じ、管理計画の作成を支援するなど、認定の取得を促していく。さらに認定取得に向けて活用促進策について検討を進めていく。
- 管理計画認定制度を実施する区市が着実に増えるよう、都は、マンション管理センターによる管理計画認定手続支援サービス等を認定手続の参考にできる制度として紹介するとともに、認定制度の円滑な導入・運用に向け、区市を技術的に支援していく。
- マンションの購入希望者等が管理計画認定制度に基づく認定マンションの情報を容易に得られるよう、東京都マンションポータルサイトと認定マンションを公表するマンション管理センターの閲覧サイトとの連携等に取り組む。

■ 東京都優良マンション登録表示制度の見直し

- 東京都優良マンション登録表示制度については、優良なマンションが選択される環境の整備をより効果的に進めるよう、管理計画認定制度や関係団体が実施する他の評価制度等の普及状況を踏まえ、管理組合やマンション分譲事業者とも意見交換を行いつつ、制度のあり方を含めて見直しを行う。

■ 管理組合の意向による管理が良好なマンションの情報公開

- 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等、管理が良好なマンションに関する情報を東京都マンションポータルサイト等により積極的に公開していく。

■ 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、同センターや国に引き続き要請する。
- マンションの管理情報の収集や価格査定への反映方法等について、査定を行う宅地建物取引業者に、関係団体と連携して研修を実施するなど、周知を図る。
- 自治会活動や地域のイベント等に積極的に参加するマンションの事例を東京都マンションポータルサイトで紹介するなど、地域における良好なコミュニティの形成が市場においても評価されるよう、ソフト面での取組について情報発信していく。

■ 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、「マンション分譲事業者編」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おり、その内容に即した対応を要請する。
- 新築マンションを対象とした「予備認定」や「長期優良住宅認定制度」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。

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

- 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)¹」等を活用し、関係団体等とも連携して消費者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などに対し、管理の重要性や管理情報の見方、管理計画認定制度、マンションみらいネット等について普及啓発を図る。
- 普及啓発に当たっては、SNS²やマンションの購入希望者の主たる情報収集源となっている民間の不動産情報サイトなど、より効果的な手法の活用を図る。
- 長期優良住宅法の改正により、既存マンションにおいても長期優良住宅の認定が可能となったことを受け、長期優良住宅の更なる普及促進に向けて取り組む。
- 省エネ化や再エネ活用など、環境に配慮した取組が進んだマンションが、市場において高い評価を受けられるよう、国や関係団体等と連携し、市場環境の整備や普及啓発を図る。

¹ 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。

² SNS：Social Networking Service の略。人と人とのつながりを促進・支援するネットサービス

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や課題等

- 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、補助や融資、税制等の支援を実施している。
- 都が策定した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、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」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

- 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、令和3(2021)年4月から、Web会議システムを活用したWeb相談を実施するなど、新たな日常に対応できる体制を整備してきたほか、マンション再生セミナーについても録画配信で公開した(再掲 目標1取組状況)。
- 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」(P64参照)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10年から20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」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。
- 省エネ促進の観点から、都は、共用部分における照明のLED化などを行う工事に対し、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用の充電設備などの設置について、専門家派遣によるアドバイスや啓発を行うとともに、導入費用など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(P51)に記載)。
- 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(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))。
- マンション建替円滑化法による「マンション敷地売却制度」(P65参照)は、令和2(2020)年度末時点で、7件の売却組合が都内で設立認可されているが、建替え後もマンションとなる事例が多い。
- 建替事業及び敷地売却事業を活用した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。

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

- 令和2(2020)年6月のマンション建替円滑化法の改正では、除却の必要性に係る認定の対象について、これまでの耐震性が不足しているマンションに加え、外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれのあるもの等が追加された。

また、団地型マンションにおける敷地分割制度（P66 参照）が創設され、棟や区画ごとにニーズに応じて円滑に再生を進めるため、敷地共有者の5分の4の特別多数決により敷地分割が可能となるなど、マンションの再生手法の一つとして活用が期待されている。

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

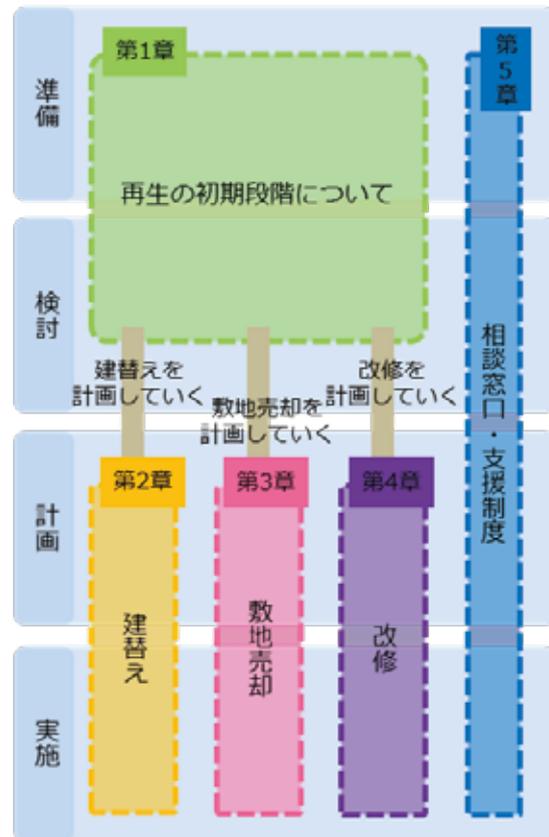
○第3章 マンションの敷地売却

- ・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

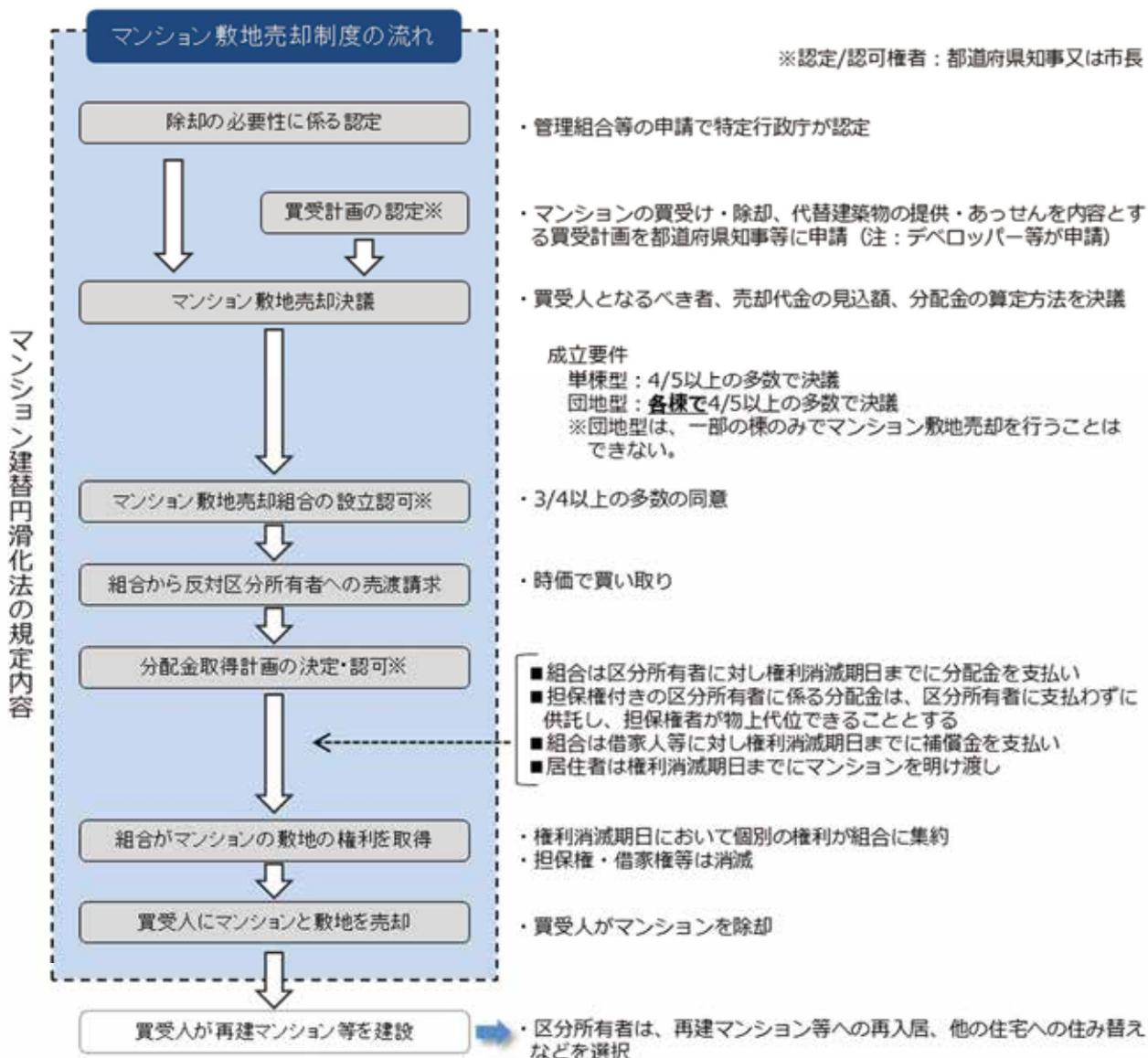
- ・改修の流れ、合意形成のポイント、
改修決議、耐震改修について 等

○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

マンション建替円滑化法に基づき、除却の必要性に係る認定（耐震性の不足、火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれのあるものに限る）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

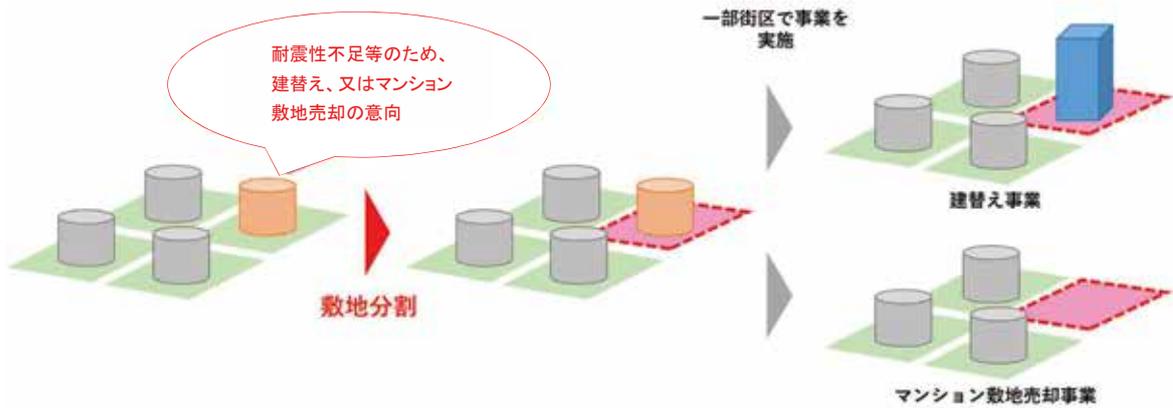


国土交通省資料を基に作成

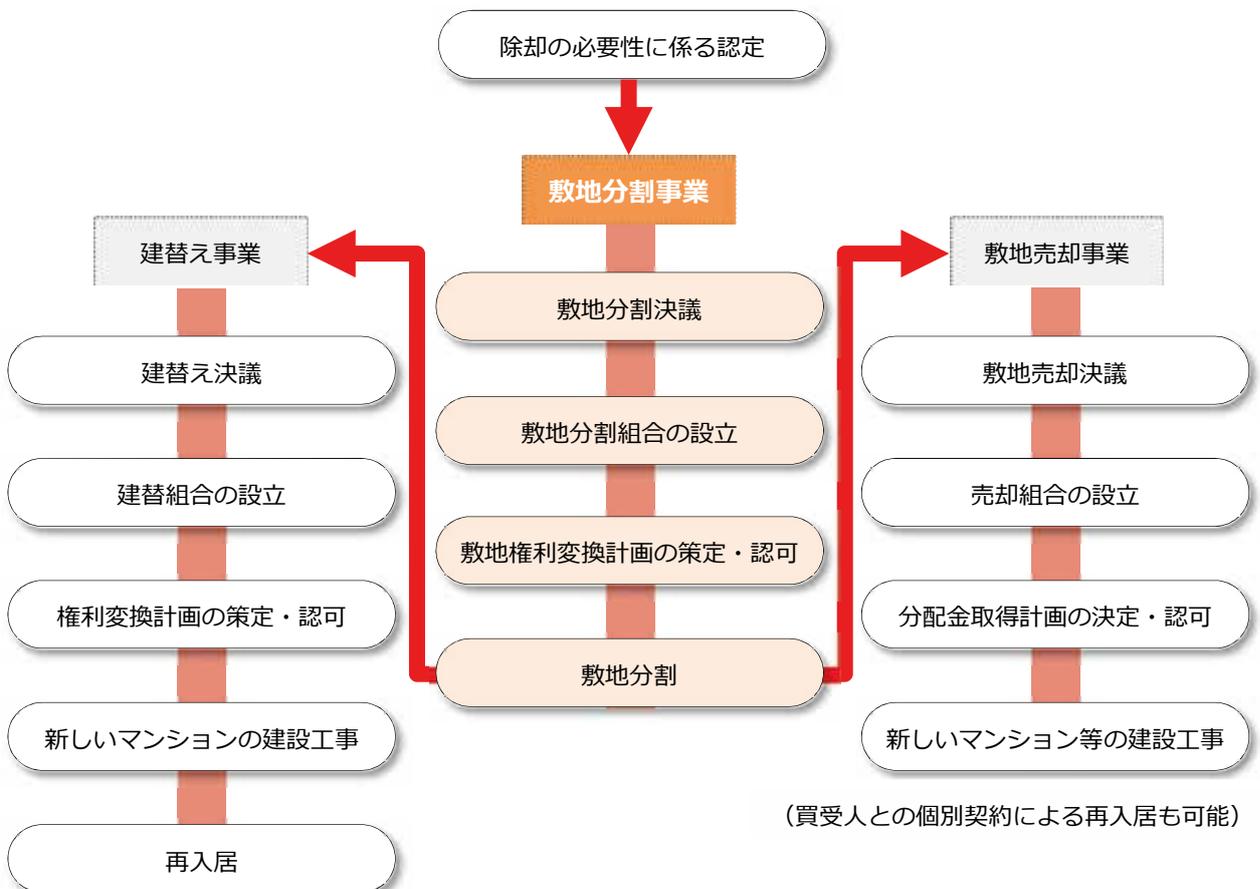
敷地分割制度の概要

マンション建替円滑化法に基づき、除却の必要性に係る認定（耐震性の不足、火災に対する安全性の不足、外壁等の剥落により周辺に危害が生ずるおそれのあるものに限る）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敷地を分割することができる制度

【 敷地分割を活用した事業のイメージ 】



【 敷地分割を活用した事業のフロー 】



国土交通省資料を基に作成

今後の展開

■ マンション再生についての状況や意向把握

- 管理状況届出制度によって把握した情報を整理・活用するとともに、区市町と連携した追加調査を実施するなど、管理組合による改修や修繕の計画的な実施及び建替えに向けた検討状況や意向等について、的確かつ継続的な把握に努める。

■ マンション再生に向けた管理組合への普及啓発

- 届出によって把握した情報を活用し、マンションの状況や改修、建替え等に向けた管理組合の意向に応じたきめ細かな情報発信を行うなど、管理組合に対し、効果的かつ効率的に働きかけを行う。
- マンション再生ガイドブックについて、令和2(2020)年6月のマンション建替円滑化法の改正により除却の必要性に係る認定の対象が拡大し、敷地売却事業と容積率の緩和特例の適用対象が拡大されたことや、団地における敷地分割制度が創設されたこと等を踏まえ、適宜検証・見直しを行う。
また、管理組合や区分所有者等の活用のしやすさも考慮した内容の充実を図り、新たな制度の普及啓発を幅広く行っていく。
- 毎年10月に開催される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する。
また、DXの進展を踏まえ、これまでの集合形式での開催や動画配信に加え、リアルタイムで配信するウェビナー¹やWeb会議システムを活用した双方向対話型の多様なチャンネルを活用したマンション再生セミナーの実施をはじめ、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、建替えや長寿命化・省エネ改修の好事例、助成制度など、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。
また、管理組合や区分所有者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、自主的に取組を進めていけるよう、効果的な情報発信に取り組む。

¹ ウェビナー：ウェブ（Web）とセミナー（Seminar）を合わせた造語。インターネット回線を通じてオンラインで行うセミナー、又はセミナーを行うためのツールのこと。

■ 専門家・関係団体等と連携した管理組合等への再生支援

- 届出によって把握した情報を基に確認したマンションの状況や管理組合の意向を踏まえ、それぞれのマンションに応じた再生支援を実施できるよう、行政と専門家・関係団体等が「マンション施策推進会議」等により連携して、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適切に対応する。さらに、アウトリーチ型の取組として、把握した改修や建替えへの取組意向に応じたアドバイザーを派遣することにより、区分所有者等の意識を高め、管理組合全体の合意形成につなげていくなど、再生に向けた検討の初期段階からの的確に支援していく。

- 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や区市町村との連携による派遣費用の助成を検討するなど、制度の充実と周知に取り組む。
- マンションの通常の改修に合わせて環境性能の向上に取り組む管理組合への支援を強化するため、アドバイザーが環境性能の向上に向けた改修等について助言するメニューを設け、省エネに関する診断や改修案の作成、太陽光発電設備の設置の診断と製品提案による再エネ活用などの支援により、管理組合の合意形成を促進する。

■ 改修や建替え等、マンション再生に対する支援

- 長寿命化やバリアフリー化、省エネ化などによるマンションストックの質の向上を図るため、工事費等費用の補助や借入に対する利子補給を通じ、管理組合による改修の実施を支援する。
- 都市居住再生促進事業の「既存ストック再生タイプ」では、長期優良住宅認定の取得に向けた改修や省エネ改修に係る補助の拡充を図るとともに、区市町村に制度の創設を働きかけるなど、制度の普及を促進し、改修に取り組む管理組合を支援する。
- マンション改良工事助成制度では、利子補給期間が20年まで可能となる対象の工事を拡充するなど、制度の改善に取り組む（P62参照）。
- 高経年マンションの建替えを促進し、良質な住宅ストックの形成に資するため、都市居住再生促進事業の「マンション建替タイプ」について、除却の必要性に係る認定の対象拡充に伴う補助対象の拡大及び長期優良住宅の認定マンションへの再建築に対する補助の拡充により、建替えに取り組む管理組合を支援する。

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

- 長期にわたって使用可能な質の高い住宅ストックを形成していくため、良質な既存住宅への認定が可能となった令和3(2021)年5月の長期優良住宅法の改正を踏まえ、マンションの改修や建替え等の再生における長期優良住宅の認定取得に向けて区市や事業者とも連携し、制度の普及啓発に取り組んでいく。
- 国が作成している建替えに関するマニュアルの周知等により、建替えを進める管理組合が、建替組合設立認可等、建替え事業の実施に伴う許認可手続を円滑に進められるよう支援する。

■ マンション敷地売却制度の円滑な運用

- マンション敷地売却制度については、マンション建替円滑化法の改正による敷地売却制度の対象拡大を踏まえ、将来的に非現地での建替えが有効なツールとなるよう、現地での建替えや改修が困難なマンションの管理組合等を対象に、敷地売却制度の認知度向上や活用促進を図る。
- 制度の活用を促進するため、アドバイザー派遣による合意形成、建物除却や敷地売却後の仮住居の確保、円滑な住み替え等に対する支援など、制度を活用する管理組合を効果的に後押ししていく。

■ 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、高齢者等、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。
- 建替えや敷地売却等に伴い、必要となる高齢者等の仮住居の確保や住み替えを支援するため、管理組合等の求めに応じ、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への対応、住宅の提供・あっせんなどを行う。
- 高齢者の資金面での負担軽減を図るため、公的金融機関である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、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

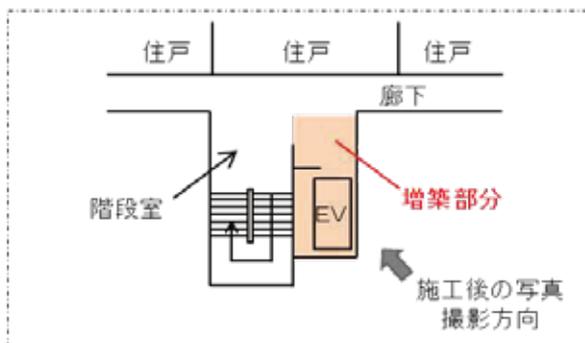
【省エネ改修】 外壁や屋上の断熱改修、窓の二重サッシ化

【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】



施工後

旧耐震基準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を一層促進するため、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、管理状況届出制度によって把握した情報を整理・活用し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて効率的かつ効果的に施策を展開していく。

これまでの取組状況や課題等

- 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」に位置付けた上で、令和7(2025)年度末までに耐震性が不十分なマンションをおおむね解消することを目標に掲げ、施策に取り組んでいる。
- 令和2(2020)年4月から開始された管理状況届出制度では、任意項目として耐震化の状況(耐震診断や耐震改修の実施の有無等)について確認している。
- 耐震化の促進に向けた普及啓発の取組として、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。
- 区分所有者の耐震化に要する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」(P62注1参照)を設け、区市町と連携し、耐震アドバイザー派遣助成や耐震診断助成、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、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等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、設計図書の復元も支援の対象としている。
- 倒壊の危険性が高いマンション（Is 値 0.3 未満相当）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、耐震改修等の費用について、助成単価を引き上げ、集中的に支援している。

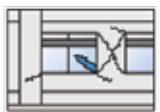
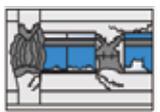
また、段階的な工事に対して、Is 値 0.6 に引き上げることを条件に、各段階における工事費に対し、区市町と連携して助成を行っている。

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

- 届出によって把握した情報から、耐震診断の実施など、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「マンション耐震化推進サポート事業」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¹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。
- 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²（23区）を平成20（2008）年度から実施し、税制面から支援している。
- 特定緊急輸送道路沿道建築物³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（平成23年東京都条例第36号。以下「耐震化推進条例」という。）による耐震診断の義務付け、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、令和2（2020）年12月末現在でマンションを含めた沿道建築物の約98%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。
- 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対し、耐震化の実現に向けて所有者に協力する努力義務を課すなど、マンションの占有者の協力を得やすくなる環境を整備するとともに、令和2（2020）年度から、占有者が存する建築物の耐震改修等に要する費用について、助成額の加算を開始した。
- 令和3（2021）年9月に改訂された国の長期修繕計画作成ガイドラインでは、旧耐震基準マンションの耐震診断及び耐震改修の実施について、検討の必要性が明記された。

¹ 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

² 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

³ 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

今後の展開

■ 旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握

- これまでの支援を通じて得られた情報や、届出によって把握した情報等を整理・活用するとともに、区市町と連携することにより、旧耐震基準マンションの耐震化に係る取組状況や管理組合の意向等について、的確かつ継続的に把握する。

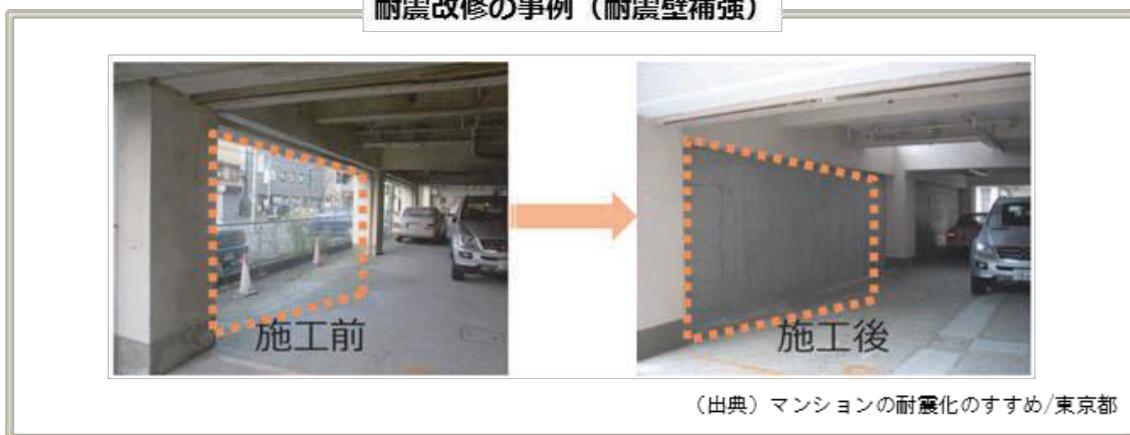
■ 耐震診断の実施と耐震化促進に向けた普及啓発

- マンション耐震セミナーについては、区市町との連携・協力の下、専門家による講演や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、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。あわせて、DXを活用したオンライン動画等、オンデマンドによる情報発信を検討するとともに、高経年マンションの居住者の高齢化等を踏まえた効果的な普及啓発を行っていく。
- 東京都マンションポータルサイトにおいて、国や区市町、関係機関、業界団体等が提供している情報を集約して掲載するなど、マンションの耐震化に関する一元的な情報発信を実施する。
- 耐震化に向けたアウトリーチ型の普及啓発を図るため、都と区市町が連携し、届出等によって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・効率的な働きかけを行う。
また、管理不全の兆候のあるマンション等について、アドバイザー派遣等により適正管理を促しつつ、耐震化に向けた機運を醸成する。

耐震マークの交付を受けたマンション



耐震改修の事例（耐震壁補強）



■ 耐震化に対する支援

- 届出によって管理不全の兆候がないとされたマンションを中心に、建築士等の専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援するマンション耐震化推進サポート事業を実施する。
- 区市町に対し、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図る。
- 管理組合に対し、耐震化に取り組む管理組合向けの融資制度や都のマンション改良工事助成制度について周知を図り、管理組合の取組を後押しする。

■ 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 未満相当のマンションは、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や助言、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。

～耐震化に向けた管理組合等の機運の醸成の取組～

「マンション耐震化通信」の発行

マンション耐震化のすすめかたの第一歩は **耐震診断の話し合い** から

マンションの耐震化のすすめかた

旧耐震基準の確認 → 耐震診断 → 耐震性不足 → 耐震改修計画 → 耐震化の方針決定 → 耐震改修設計 → 耐震改修工事

管理組合の体制をつくる

- ▶耐震化を進めるには、各ステップで総合判断が必要となります。
- ▶旧耐震基準のマンションは、耐震化の他にも設備や窓サッシの更新など、大きな工費が必要となる可能性があります。
- ▶理事会でしっかり議論し、長期修繕計画を立てて、専門委員会を設置するなど、継続して実行できる体制をつくるのが重要です。

理事会で議論するために準備すること

旧耐震基準か確認
1981（昭和56）年5月31日以前に建築確認されたマンションは、まず耐震診断を実施し、状況を確認することが必要です。建築確認の日付は、建築確認済証に記載されています。建築確認済証がなければ、特定行政庁での建築台帳で確認できます。

原因があるか確認
耐震診断には原因、中でも構造原因が必要ですが、構造原因がない場合は、調査を行い、改めて構造原因を作成するため、費用や期間が別途かかります。原因が無ければ、分譲・施工会社に問い合わせましょう。

情報収集は積極的に
会費形成の進め方や、診断費用確保のための補助金・融資など、耐震化を進めるためには、積極収集が欠かせません。東京都や区市町村、耐震化を支援する団体のホームページなどで情報が提供されているので、活用してみましょう。

専門家に相談
マンションの建築確認の日付や構造図を調べるなんて無理かも・・・そんな時は専門家の力を借りましょう。東京都の相談窓口では、専門家がアドバイスもしています。また、区市によっては耐震化の相談に応じる専門家（耐震アドバイザー）も派遣しています。

東京都の相談窓口は
東京都耐震化総合相談窓口
（相談無料）
03-5989-1470
（時間外受付あり）

マンションの耐震化 知っておきたい 3つのこと

その1 旧耐震基準とは？
戦後大増の日本では、これまで大規模な地震の被害を回避し、建物の耐震基準の改善を行ってきました。1981（昭和56）年に耐震基準の大改正見直しが行われました。この見直し以前の基準を「旧耐震基準」と呼び、耐震性能の違いの大きなポイントとなっています。

その2 大地震でどうなる？！
国産一歩大震況では、旧耐震基準の建物が被害が集中してしまいました。大震してはみ続けられなくなる。地震により命に危険を及ぼすような状況にならないようにするために、旧耐震基準の建物は、耐震診断を実施し、その結果に基づいた補修をすることが重要です。

その3 東京を襲う大地震
国の地震調査委員会により、今後30年以内に発生する確率が70%と推定されている「首都直下地震」、東京の直下は、震源にプレートが入り込んでおり、地震の発生確率が非常に高く、M（マグニチュード）8クラスの関東地震（関東大震災）のような大地震が200年～300年周期で発生する可能性があります。また、その大地震の間にM7クラスの地震が1つ発生してきてはかきくわいと言われています。

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、周辺との共同化等、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」を創設した。
- マンション再生まちづくり制度等を活用し、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や課題等

- マンション再生まちづくり制度（P79 参照）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4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²の改正により、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。
- マンション再生まちづくり制度の普及に努めているが、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。

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 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。

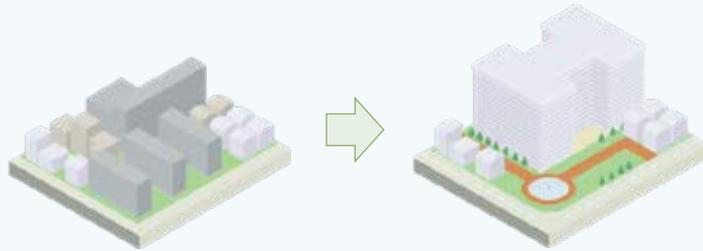
- 制度の活用にあたっては、管理組合等による一定のニーズはあるものの、マンション再生まちづくり計画の策定に関する区市町村の負担が大きいことや、地区指定の要件（住戸数の制限等）を満たさない地区が存在するため、これらの実態を踏まえた制度の見直しが求められている。
- マンション建替円滑化法に基づく「容積率の緩和特例」は、総合設計制度のように公開空地の確保を主な目的とせず、比較的小規模な敷地にも活用できるものとして許可要綱に基づき運用されているが、令和2(2020)年6月の法改正により、除却の必要性に係る認定の対象が拡充されたことを受け、更なる活用が期待されている。
- 近年、区市町村において絶対高さを定める高度地区¹の導入が進んでいるが、既存建築物の建替えにあ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²活用方針」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等の取組例を示した。
- 令和2(2020)年6月のマンション建替円滑化法の改正により、団地型マンションにおける「敷地分割制度」が創設され、耐震性が不足するマンションや外壁等の剥落により危害が生ずるおそれがあるマンション等について、敷地共有者の5分の4の特別多数決による敷地分割が可能となり、団地型マンションの再生に係る合意形成が図りやすくなった。

¹ 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。

² 街区再編まちづくり制度：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）に基づく制度。密集市街地など、まちづくりの課題を抱える地域において、都市計画に基づく規制緩和等を活用し、細分化された敷地の統合や細街路の付け替えなどを行いながら、共同建替えなどを進めることにより、個性豊かで魅力のある街並みの形成を図るもの

マンション再生まちづくり制度の概要

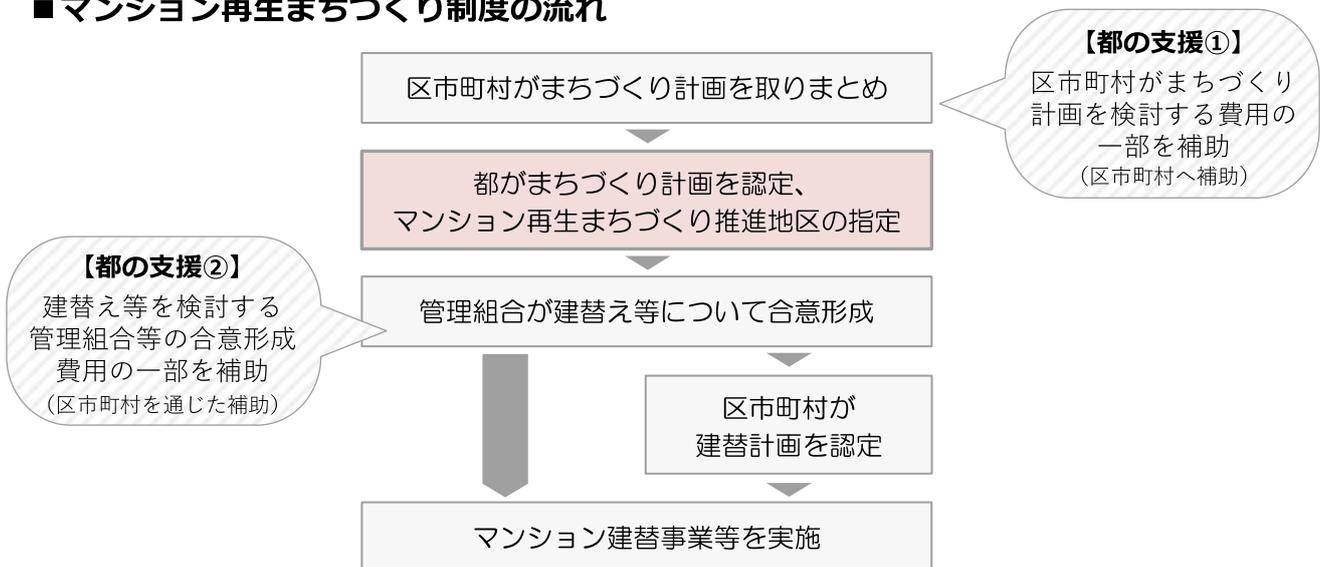
区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区（マンション再生まちづくり推進地区）に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現、良好な市街地環境の形成等を図る制度



■ 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であること。
- 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区

・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、副都心にふさわ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

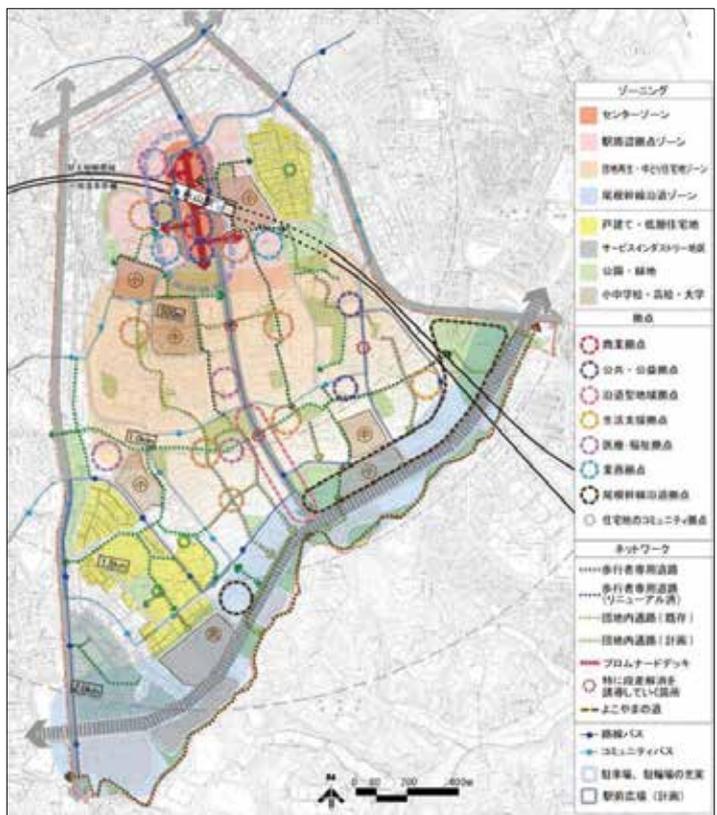
面積：約308ha

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



東五反田二丁目第4地区

位置：品川区東五反田二丁目21番 面積：約1.3ha

目的

- ・既存マンションや工場跡地等の土地利用転換を一体的に誘導し、快適で防災性の高い都市環境を創出
- ・地区指定を踏まえ、まちづくり手法や制度の活用、運用等により、分譲マンション等の建替えを促進

推進地区指定日

令和2(2020)年9月4日



中野四丁目地区

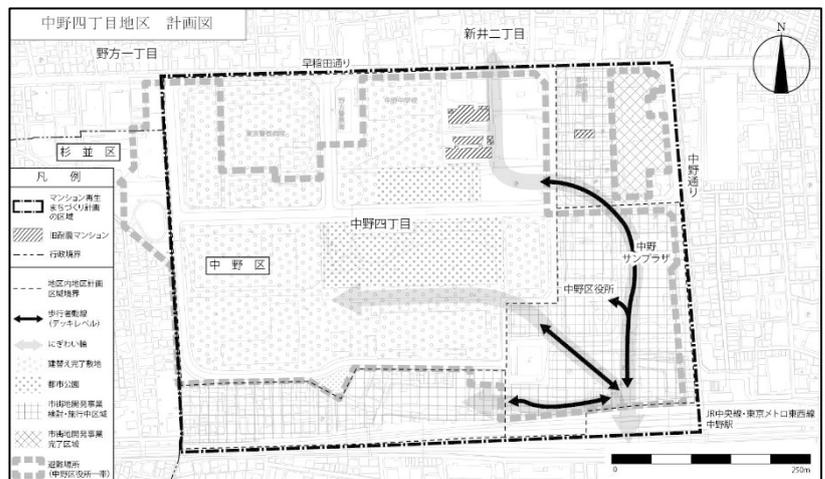
位置：中野四丁目、新井二丁目及び野方一丁目各地内 面積：約308ha

目的

- ・関係権利者による敷地共同化等の検討が行われており、市街地再開発事業やマンション再生まちづくり制度を活用した分譲マンションの再生を適切に誘導
- ・地区全体で災害にも安全なオープンスペースの確保や魅力的な賑わい空間を創出

推進地区指定日

令和2(2020)年12月22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。
- 区市町村のまちづくりの方針等を踏まえつつ、多様な主体によるまちづくりの取組を評価して老朽マンションの建替えを支援するよう制度の見直しを行い、一層の活用を促す仕組みを検討する。
- 都の調査で把握した旧耐震基準のマンションが多く存在する地区や特に建替えが困難な地区等における制度の活用を、区市町村に対して働きかけていく。
- マンション再生まちづくり推進地区内の高経年マンションの建替えに当たっては、環境性能に優れた建築計画となるよう、効果的な支援策を検討する。

【旧耐震基準マンションの分布】



(資料) 平成 25(2013)年度の東京都の調査による。

■ 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エリアに含む市街地再開発事業¹等の実施により、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、環境性能の向上に資する取組を支援していく。
- マンション建替円滑化法に基づく容積率の緩和特例については、除却の必要性に係る認定対象が拡充されたことを踏まえ、各特定行政庁²による円滑な運用が図られるよう支援していくとともに、許可要綱を策定していない特定行政庁に対して、地域特性を踏まえた許可要綱の策定に向けて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等について、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等を対象に、敷地売却制度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等について、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

- 一団地の住宅施設¹に指定されている団地型マンションについては、国の都市計画運用指針に示す一団地の住宅施設の都市計画に関する考え方を踏まえ、区分所有者のニーズに合わせた建替え等が実現できるよう、地区計画の活用等による一団地の住宅施設の廃止に向けた区市町村の取組を支援していく。
- さらに、地区計画が策定された団地について、区市町村の負担を軽減しつつ、管理組合等による具体的な建替計画の検討を促進するよう、マンション再生まちづくり制度による支援の実施に向け、制度の見直しを検討する。
- 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、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取組を誘導・支援する。
- マンション建替円滑化法の改正により創設された団地における「敷地分割制度」の活用を促進し、老朽化など団地の実情に応じて一部の住棟で建替事業を実施する場合など、団地型マンションの柔軟で多様な再生が可能となるよう、マンション再生まちづくり制度の見直しを行い、再生に向けた円滑な合意形成を一層支援していく。
- 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するほか、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。

¹ 一団地の住宅施設：都市計画法第 11 条に規定されている都市施設で、一団地における 50 戸以上の集団住宅及びこれらに附帯する通路その他の施設をいう。都市の総合的な土地利用計画に基づき、良好な居住環境を有する住宅団地を計画的に造成するためのものであり、住宅の建設と併せて、道路、公園等の公共・公益的施設等の整備を行うものである。

マンションの環境性能の向上

現状と施策の方向性

- 「ゼロエミッション東京」の実現に向け、省エネ性能に優れ、太陽光発電設備を設置した環境性能の高い住宅の普及を促進するよう、新築マンションへの規制・誘導に加え、大きな割合を占める既存マンションストックの環境性能の向上を図ることが重要である。
- 既存マンションの環境性能を向上させるため、管理組合等へのきめ細かな普及啓発や支援により、大規模修繕工事の機会を活用し、マンション全体で断熱性能の向上や高効率な設備への更新等の省エネ改修や、再エネの利用及び導入を促進していく。
- マンションで活用可能な省エネ・再エネに関する最新技術や、民間企業による都民向けのサービスについて、行政や関係団体、事業者等と連携した普及啓発の展開により、マンション居住者に対し、環境配慮への意識醸成や行動変容を促していく。

これまでの取組状況や課題等

- 平成 11(1999)年の省エネ基準導入以前に建築されたマンションでは、二重サッシ等が使われておらず、断熱性能が低いものも多い。
- 都は、平成 30(2018)年から、一定の要件を満たすマンションの開口部の断熱改修等の省エネの機能向上を図る改修工事を対象として、区市町村と連携した補助を行っている（都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ））。
- 管理状況届出制度によって把握した情報によると、届出のあったマンションのうち開口部の遮熱性能の向上（二重窓・外断熱等）を実施済の管理組合は約 1 割にとどまっている。
- 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。届出のあったマンションのうち半数以上の管理組合が共用部分LED化を実施済であると回答しており、更なる普及啓発によりLED化を進めていく必要がある。
- 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は、届出のあったマンションのうち、設置していると回答した管理組合はほとんどないため、引き続き、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く。

- マンション管理・再生セミナーでは、都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）を活用し、居住者の要望と建物の劣化状況の診断を踏まえて長期修繕計画を見直した上で、環境性能の向上につながる改修工事を実現したマンションの実例を動画で紹介している。
- 関係機関と連携し、マンションで実施可能な省エネ改修や、再エネの活用を支援する制度を東京都マンションポータルサイトで一括表示して、情報提供を実施している。

今後の展開

■ 関係機関と連携した既存マンションの環境性能の向上促進

- 住宅における省エネ改修及び再エネ活用促進に取り組む関係機関等と連携し、都が実施する補助制度等の活用を促し、マンションにおける環境性能の向上に向けた取組を促進する。
- 環境基本計画の改定に向けた環境審議会¹等の動向を注視しつつ、住宅市街地のゼロエミッション化について、関係機関と連携して取組を進めていく。

■ 環境配慮に対する意識の醸成

- 脱炭素社会を実現するためには、マンション居住者一人一人の暮らし方を変えていくことが必要である。マンションにおける省エネ化や再エネ活用を促進するため、居住空間の断熱性能の向上が健康維持にも効果があることを積極的に周知していくなど、居住者の省エネ化や再エネ活用に対する啓発・意識向上を図り、居住者の行動変容を促していく。
- DXを活用した電力使用状況等の数値化・見える化や再生可能エネルギーグループ購入事業²等、居住者が具体的に取り組める環境配慮行動についても情報発信していく。
- マンションに活用可能な環境性能の向上に資する新しい技術やサービスについて、東京都マンションポータルサイトやマンション再生ガイドブックに加え、イベントやキャンペーンの開催などにより分かりやすく情報発信することで、マンションにおける環境配慮へ向けた社会全体の取組を促進していく。
- 省エネ・再エネ住宅の普及促進に向け、都民の機運を醸成するとともに、施策を効果的に推進するため、都と住宅関係団体が連携して設立する省エネ・再エネ住宅推進プラットフォームを活用し、マンション管理士、建築士等の環境配慮への意識や技術・知識の向上の取組を支援する。

¹ 環境審議会：東京都環境審議会。都の区域における環境の保全に関して、基本的事項を調査・審議させるために平成6（1994）年に設置された知事の附属機関

² 再生可能エネルギーグループ購入事業：再エネ由来電力の購入希望者を募り、一定量の需要をまとめることで価格低減を実現する事業

- マンションの環境性能を向上させることの長期的なメリットを区分所有者等が感じられるよう、環境性能に関する評価・公表制度等について普及啓発を図るとともに、一定の環境評価を満たしたマンションに対するインセンティブのあり方を関係機関とも連携して検討していく。
- 災害時の電力確保にも活用できる太陽光発電設備や電気自動車の充電設備について、管理組合等に対して設備の設置方法やそれぞれのメリットの特徴も含めて情報提供し、関係機関と連携して設置拡大を図っていく。

■ 環境性能の向上に取り組む管理組合等への支援

- 届出によって把握した管理状況や、区市町村や関係団体が把握している情報を活用し、個々のマンションの状況に応じて、環境性能の向上に向けた効果的な情報提供や働きかけを展開していく。
- 建築士等の専門家と連携し、マンションの省エネ診断をアウトリーチ型で推進するとともに、環境性能の向上を目的とした改修を検討する管理組合に対し、省エネ診断を踏まえた効果的な改修項目について、基本的な設計や実施に向けた資金計画も含めた検討を促進する。
そのため、アドバイザー制度のメニュー拡充を通じ、改修の段階に応じて適切な専門家を派遣する体制を整備し、省エネ改修や太陽光発電設備・電気自動車用充電設備の設置等に向けた計画の具体化及び円滑な合意形成を支援する。
- 令和3(2021)年9月の国の長期修繕計画作成ガイドラインの改正に関連して、省エネ性能の向上を図ることの有効性が示されたことを踏まえ、管理組合に対し、長期修繕計画に省エネ改修や再エネの活用を位置付けるよう促すとともに、長期修繕計画の策定・改定に向けた専門家による支援を実施する。
- 管理組合等が、改修に関する助成制度を更に活用しやすくなるよう、申請手続の簡素化等、関係機関や区市町村に対し助成制度に関する申請方法等の見直しを働きかけていく。

■ 省エネ改修支援の拡充

- 管理組合の省エネ改修に係る負担軽減や合意形成の円滑化を図るため、都市居住再生促進事業（既存ストック再生タイプ）について補助限度額を引き上げるとともに、区市町村に制度創設を促すことにより、制度の活用を促進し、省エネ改修に取り組む管理組合を支援する。
- マンションを含めた既存住宅ストックの省エネ化を推進するため、新たな国の支援制度を活用した省エネ改修を促進する補助事業を創設するとともに、区市町村に制度化を働きかけ、省エネ診断・設計の実施や、省エネ基準に適合する改修への支援を拡充していく。

- マンション改良工事助成制度について、共用部分の省エネ改修に対する管理組合の負担軽減を図るため、利子補給期間が20年まで可能となる対象の工事を拡充するなど、制度の改善に取り組む（P62参照、目標4（P68再掲））。

■ マンションにおける再エネの活用促進

- 太陽光発電設備の設置については、屋根の荷重条件等の検証や軽量化された太陽光パネルの導入など、最新技術の情報収集や、個々のマンションの条件に適した工法・製品の選定が必要となるため、都の公的住宅における先行事例で得られた知見も生かしながら、技術的支援を行う建築士等の専門家をアドバイザーとして派遣する取組を拡充する。
- 太陽光発電設備の設置が困難なマンション等に対し、都が九都県市首脳会議¹と連携して実施している再生可能エネルギーグループ購入事業について、周知を図るとともに活用を促進する。
- マンションの敷地内に太陽光発電設備を設置できない場合でも、隔地（オフサイト）での設置を含め、様々な再エネ活用の選択につながるよう、東京都マンションポータルサイトを活用した情報提供を実施する。

■ 電気自動車等用充電設備の設置促進

- 電気自動車等用充電設備の設置促進に向け、分譲マンション総合相談窓口での相談や管理アドバイザー派遣の取組等を通じ、共同住宅向けの充電サービスを行う民間事業者の情報等も含め、関連情報を管理組合に分かりやすく提供するなど、普及啓発を強化していく。
また、個々のマンションでの設置に際し、設置場所の検討や維持管理費用の軽減等の技術的な課題の解決に向け、アドバイザー派遣により設計や工法の具体案を提案するなど、関係機関と連携して効果的な支援に取り組む。

■ 民間事業者や関係団体と連携した取組の推進

- マンションの建設から管理・解体に至るライフステージ全般を通じて、環境負荷が少なく再生可能エネルギーを上手く活用した建築計画とするよう促す。また、高耐久な仕様で長寿命であるとともに解体時にも極力廃材が少なく再利用可能な建物となるよう、関係機関と連携して誘導していく。
加えて、業界全体の環境意識を醸成するとともに、環境性能が良好で長寿命なマンションが選択される環境整備を図る。

¹ 九都県市首脳会議：埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県知事、横浜市・川崎市・千葉市・さいたま市・相模原市の市長により構成され、共有する膨大な地域活力を生かし、共同して広域的課題に積極的に取り組むことを目的とした会議

- 中小分譲事業者をはじめ、マンション管理会社やマンション管理士、建築士等、マンション関連事業者に対し、関係団体等と連携し、省エネ化や再エネ活用に係るノウハウの蓄積を支援していく。
- 行政とマンションに関係する全ての人や企業、団体等が協働し、住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会への転換に向けた大きなムーブメントの形成に努めていく。

《目標 1 から 3 までに係る主要施策の 5 か年の年次計画》

取組内容	令和 2 年度 まで (2020)	年次計画				
		令和 3 年度 (2021)	令和 4 年度 (2022)	令和 5 年度 (2023)	令和 6 年度 (2024)	令和 7 年度 (2025)
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・支援策構築			
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		支援策構築	
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 登録表示制度の見直 し等	検証・ 制度検討	制度のあり方検証		良好な管理が評価される市場環境の整備		

《目標4から7までに係る主要施策の5か年の年次計画》

取組内容	令和2年度 まで (2020)	年次計画				
		令和3年度 (2021)	令和4年度 (2022)	令和5年度 (2023)	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)
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	事業実施 (試行)		→
再生に向けた円滑な合意形成につながる支援策の構築		調査	支援策検討		支援策構築	→
目標5 旧耐震基準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 (22区9市) 耐震診断助成 (23区10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2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実施	推進地区数の累計 4地区	支援内容の 検証・改正	制度拡充	制度活用の拡大に向けた働きかけ まちづくりと連携した建替えの促進		→
目標7 マンションの環境性能の向上						
マンションの省エネ化、再エネ活用の促進に向けた支援策の構築		調査	支援策検討		支援策構築	→

《目標1から3までに関連する政策指標・観測実況指標》

指標	目標	現況	目標	目標2
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				
政策	30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分譲マンションの管理組合の割合	68.1% ^{※1}	—	80%
		令和3(2021)年1月時点	—	令和12(2030)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				
政策	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	67.8%	—	100% ^{※2}
		令和2(2020)年度末	—	令和12(2030)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				
観測実況	管理適正化推進計画を作成した区市の全区市数に対する割合	—	—	—
観測実況	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	217件	—	—
		令和2(2020)年度末		

※1：(参考値) 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

※2：訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む。

《目標4から7までに関連する政策指標・観測実況指標》

指標	目標	現況	目標	目標2
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				
観測実況	マンションの建替え等の件数（累計）	約180件	—	—
		令和元 (2019)年度末		
目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進				
政策	マンションの耐震化率	94.4%	おおむね解消	—
		令和元 (2019)年度末	令和7 (2025)年度末	
観測実況	旧耐震基準のマンションの耐震診断の実施率	32.6% ^{※1}	—	—
		令和2 (2020)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				
政策	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数	1管理組合	10管理組合	20管理組合
		令和2 (2020)年度末	令和7 (2025)年度末	令和12 (2030)年度末
目標7 マンションの環境性能の向上				
観測実況	全部又は一部の窓に二重サッシ以上又は複層ガラスの窓を使用しているマンションストックの比率	29.50% ^{※2}	—	—
		平成30 (2018)年度末		

※1：管理状況届出制度の集計データ

※2：「平成30年住宅・土地統計調査/総務省」の持ち家、共同住宅、非木造（その他を除く。）を集計

第5章

東京都マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化法第3条の2第1項に基づき、マンションの管理の適正化を図るための基本的な方針（令和3年9月28日国土交通省告示第1286号）を踏まえ、町村部に適用する東京都マンション管理適正化推進計画を以下のとおり定める。

1 町村の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標

マンション管理適正化法及びマンション管理条例に定める目標を達成し、東京マンション管理・再生促進計画（以下「促進計画」という。）第2章で示したマンション居住の将来像を実現するため、第3章、第4章及び第6章で示す施策の方向性を踏まえ、マンション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、町村や専門家等と連携して適切に助言、指導その他の支援を行い、管理組合による自主的かつ適正な維持管理を推進していく。

2 町村の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために都が講ずる措置に関する事項

前記1の目標を達成するため、登記等に基づき、所在や棟数等の基本情報の収集に努める。

また、マンション管理条例に基づき実施する管理状況届出制度を活用しつつ、管理組合や区分所有者に対し、マンションの管理状況等の実態把握を目的とした調査を計画期間内に実施する。

3 町村の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

マンション管理適正化法に基づき、町村の区域内において、管理計画認定制度に関する事務を実施する。

また、管理組合の管理者等に対し、同法に基づき適切に助言、指導等を行う。その他、促進計画で示す施策の方向性を踏まえ、町村や関係団体と連携し、町村の区域内におけるマンションの管理の適正化を推進するための施策を実施する。

4 町村の区域内における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（東京都マンション管理適正化指針）に関する事項

マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号に規定する東京都マンション管理適正化指針は、別に定める。

5 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

マンションの管理の適正化に取り組む管理組合等を支援するため、促進計画で示した施策の方向性を踏まえ、マンションの管理に関する相談体制を整備するとともに、適切な手法や媒体を活用し、必要な情報提供を行う。

6 計画期間

令和4(2022)年度から令和8(2026)年度までの5年間とする。

第6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・団体等、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や建築士等の専門的人材の育成・確保に努めることも必要である。

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、行政や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等を定期的開催し、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などについて情報共有を図るとともに、課題や今後の取組に関する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の向上や、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て取り組んでいく。

2 国等への働きかけ

国は、マンションに関して、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、税制等による支援等、様々な取組を行っている。今後、本計画の推進に当たっては、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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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等の整備 ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 住戸等の専有部分を集会所やテレワークのためのコワーキングスペース¹などの共用部分に改修するなど、区分所有者全ての同意が必要と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 ・ 省エネ改修や再エネ設備の導入に対する支援の拡充 ・ 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、並びに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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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に係る緩和措置など

¹ コワーキングスペース：事業者等で共有されるオフィス環境のこと。各利用者の仕事場であるとともに、利用者同士の交流を通じて、新たなビジネスチャンスを創造する場としても期待される。

<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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(既存不適格等で建替えが困難なマンションにも適用範囲を広げる、既存マンションの除却を要件としないなど) ・ 敷地に借地権などが設定されてい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
<p>団地型マンションの再生の円滑化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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、又は、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施策の展開

- 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、築40年以上のマンションが令和10(2028)年には50万戸を超えると予測されるなど、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言われている。
- 今後、急増する高経年マンションや、超高層マンション等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、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、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、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。
- 今後、区分所有者の高齢化が一層進行することにより、認知症などが原因と思われる諸問題の発生が危惧される。総会等で意思表示することができず、建替え等の決議はもとより管理にも支障を来す場合も想定されるため、管理組合や管理会社、行政がそれぞれの役割を担いながら支援していくとともに、福祉分野とも連携していく。
- さらに、近年では、管理会社の人手不足等を背景に、管理組合が管理委託契約を円滑に更新できず、マンションの適正な維持管理の確保に支障を来す事例が散見される。こうした新たな課題についても管理組合への効果的な支援を検討していく必要がある。
- 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を進めていく。

■ 権利関係の解消に向けた着実な準備

- 現在、区分所有法には、権利関係の解消の手続が規定されていないが、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った、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。そのため、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や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、借地期間の終了に伴い、更地で土地を返却することが前提となっており、区分所有者等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を進めていく。

■ 適正な管理及び再生に向けた国の動向

- 国は、令和4(2022)年4月の改正マンション管理適正化法の全面施行に関連し、所要の規定の整備を図るとともに、制度の実施主体となる自治体向けにマンション管理適正化推進計画の作成手引や管理計画認定制度に係る事務ガイドラインを示すなど、必要な情報提供を行っている。
- また、令和3(2021)年12月の改正マンション建替円滑化法の一部施行により、除却の必要性に係る認定の対象が拡大されたことなどを踏まえ、要除却認定実務マニュアルにより特定行政庁による審査手順等を解説するなど、制度の的確かつ円滑な運用に向け、広く関連情報やノウハウを提供している。
- 加えて、老朽マンションの増加や相続による所有関係の複雑化等を踏まえ、建替えのあり方や建替決議の要件緩和等、区分所有法を巡る課題について、関係省庁や専門家、事業者等を含む幅広い関係者を含めた検討の場を設けている。

- さらに、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(平成7年法律第43号)を巡る課題として、被災した区分所有建物の再建、取壊し等に係る決議要件の緩和、一部が滅失した区分所有建物の敷地売却等に係る決議可能期間の延長等、被災した区分所有建物の再建をより円滑に進める方策についても検討を行っている。
- 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を進めていく。

■ 脱炭素社会の実現に向けた国の動向

- 国においては、国土交通省、経済産業省及び環境省が「脱炭素社会に向けた住宅・建築物における省エネ対策等のあり方・進め方」を令和3(2021)年8月に取りまとめた。
- その中で、目指すべき住宅・建築物のあり方として、2050年には住宅ストック全体でおおむねZEH¹・ZEB²基準に適合した水準の省エネ性能が確保され、太陽光発電設備等の導入に適した住宅・建築物において再エネの活用が一般的となっていることを、また、2030年には新築される住宅・建築物について同様の省エネ性能が確保され、新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が導入されていることを示している。
- 具体的には、2025年度に省エネ基準への適合を義務化し、遅くとも2030年度までにZEH・ZEB基準に合致する水準にまで引き上げるなど、段階的に省エネ対策を強化することとしている。さらに、将来における太陽光発電設備の設置の義務化も選択肢の一つとしてあらゆる手段を検討し、再エネの導入拡大を促進するとしている。
- 都は、住宅等の一定の中小新築建築物に対する太陽光発電設備の設置義務付けなど、カーボンハーフ実現に向けた実効性ある制度のあり方について、環境審議会などの場で検討を進めている。
- 国の動向を注視するとともに、関係機関と連携しマンションの環境性能向上に向けた具体的な施策について、マンションの特性を十分に踏まえて検討を進めていく。

¹ ZEH : Net Zero Energy House の略。外皮断熱性能等の向上と高効率設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ省エネ化を実現するとともに、再エネの活用によってエネルギー消費量の収支を正味(ネット)でゼロにすることを目指した住宅

² ZEB : Net Zero Energy Building の略。ZEHと同様、省エネ化と再エネの活用によってエネルギー消費量の収支をネットでゼロにすることを目指した建物

4 計画の進捗管理と見直し

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、マンションを巡る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。

參考資料

目次

1	関連データ	
(1)	マンションストックの状況	105
図1	規模別の棟数、建築年別の棟当たり戸数割合	105
図2	地域別棟数の分布	106
図3	旧耐震基準マンションの分布（用途地域別）	108
図4	団地型マンションの状況	108
(2)	マンション市場の状況	109
図5	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	109
図6	マンション供給戸数の地域別割合の推移	109
図7	既存住宅の平均成約価格の推移	110
図8	マンション購入時に重視した事項	110
図9	マンション購入の際に必要なと考える管理に関する情報	111
(3)	マンションの管理の状況	112
図10	管理組合の有無	112
図11	管理者等の有無	112
図12	管理規約の有無	112
図13	総会開催（年1回以上）の有無	112
図14	管理費の有無	112
図15	修繕積立金の有無	112
図16	修繕の計画的な実施の有無	112
図17	管理不全の兆候の有無（管理方式別）	113
図18	未充足必須7項目の構成割合（未充足数別）	113
図19	長期修繕計画の作成状況	114
図20	滞納対応ルールの有無	114
図21	区分所有者名簿の有無	114
図22	設計図書の有無	114
図23	修繕履歴の有無	115
図24	m ² 当たりの月額修繕積立金	115
図25	防災への取組状況	116
図26	バリアフリー化・環境への取組又は実施状況	116
図27	地域コミュニティの形成等の取組	117
図28	連絡窓口の属性	117
(4)	マンションの耐震化の状況	118
図29	耐震診断を実施していないマンションの検討状況	118
図30	耐震改修を実施していないマンションの検討状況	118
(5)	マンションの建替えの状況	119
図31	都内区市別建替え実績	119
図32	建替え事例の分析	120
図33	建替えの検討状況（旧耐震基準のマンション）	121
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	122
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	127

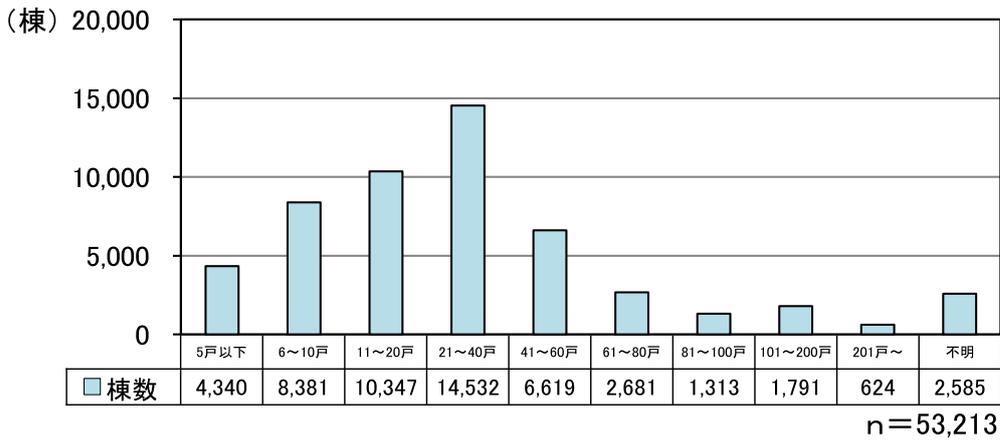
1 関連データ

(1) マンションストックの状況

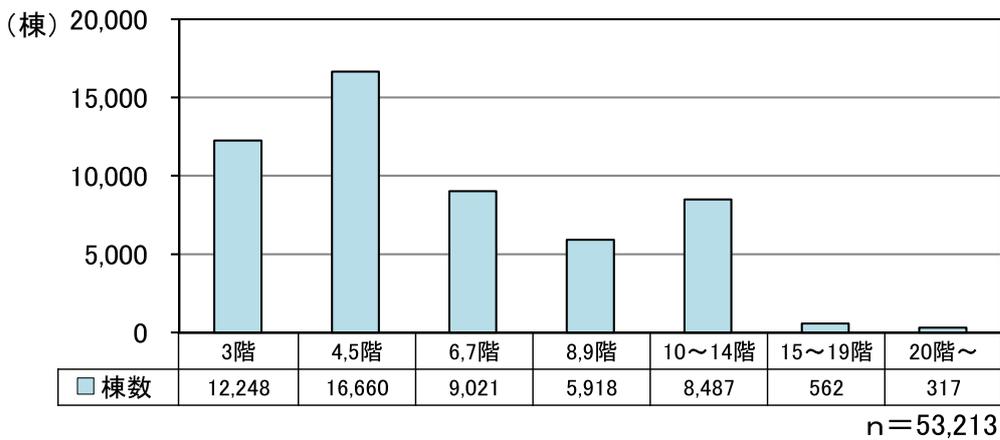
図1 規模別の棟数、建築年別の棟当たり戸数割合

(規模別の棟数)

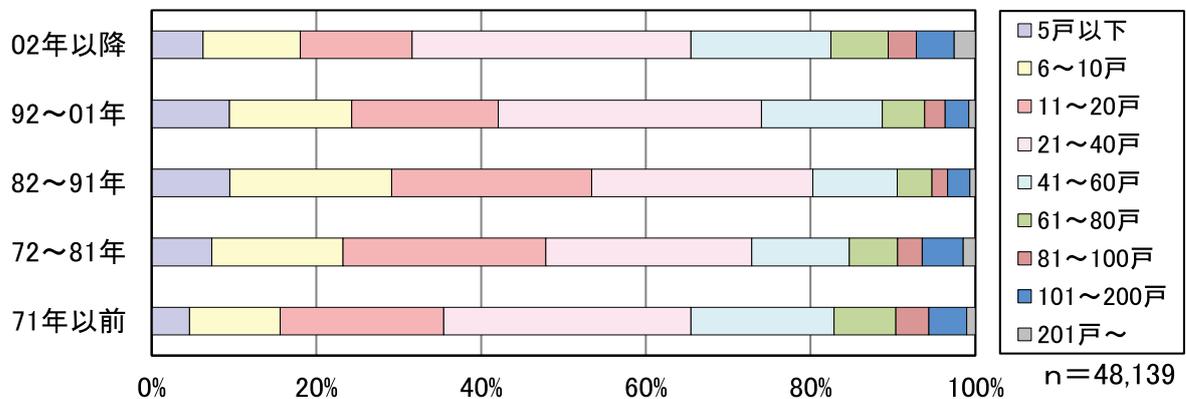
ア マンションの棟当たり戸数別の棟数



イ マンションの階数別にみた棟数



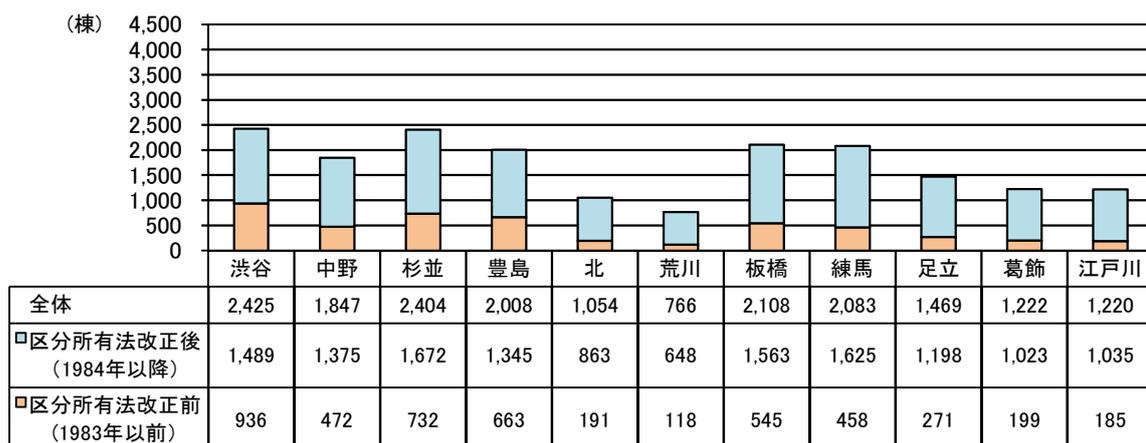
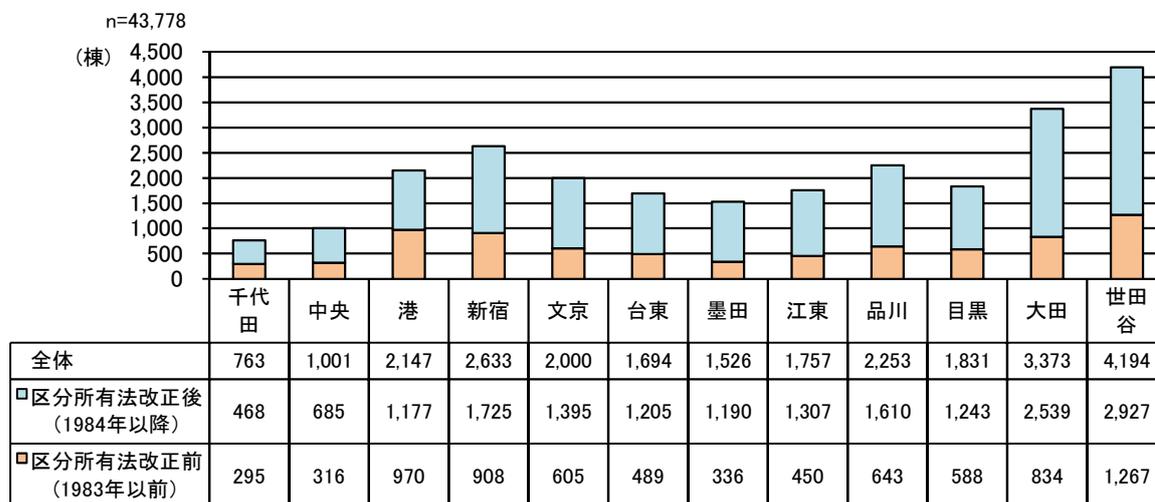
(建築年別の棟当たり戸数割合)



(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

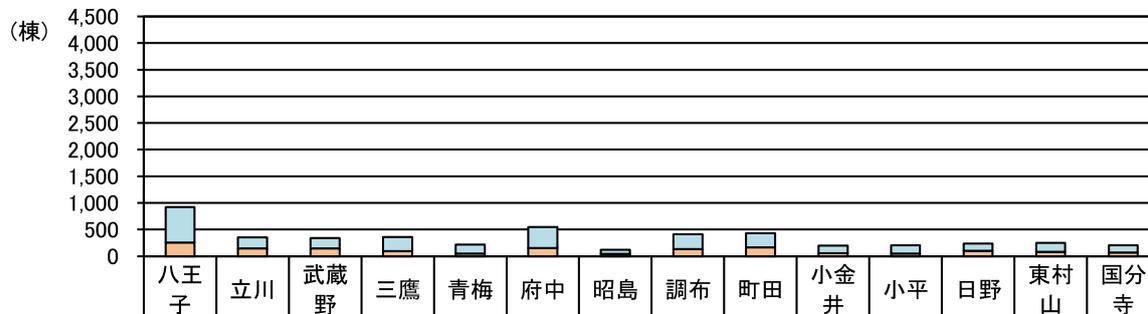
図2 地域別棟数の分布

(区部)

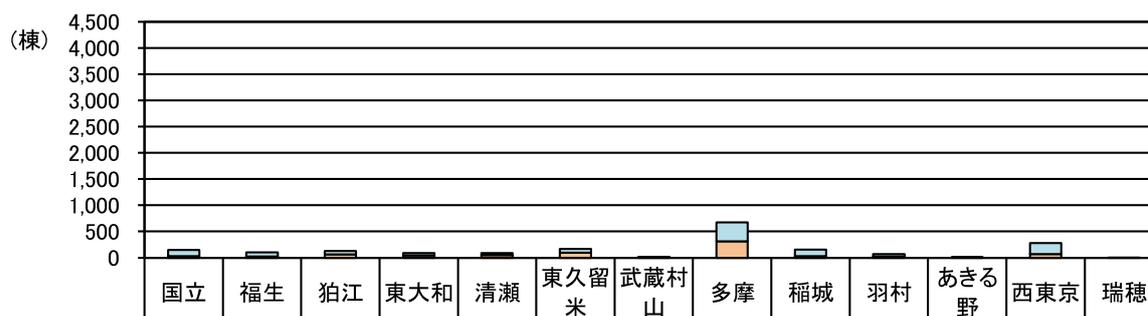


(市町部)

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



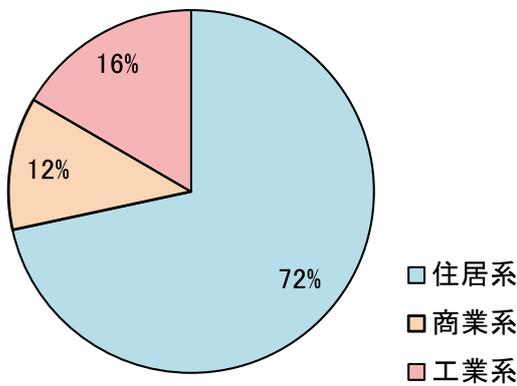
	国立	福生	狛江	東大和	清瀬	東久留米	武蔵村山	多摩	稲城	羽村	あきる野	西東京	瑞穂
全体	147	101	130	89	91	169	17	671	155	69	8	278	4
□区分所有法改正後 (1984年以降)	117	77	68	49	43	72	14	358	124	46	7	209	4
■区分所有法改正前 (1983年以前)	30	24	62	40	48	97	3	313	31	23	1	69	0

(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

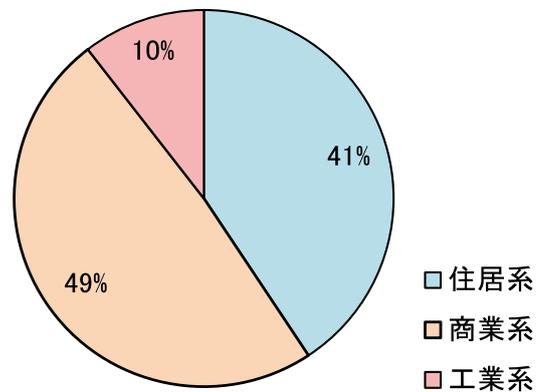
図3 旧耐震基準マンションの分布（用途地域別）

	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 (km ²)	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/km ²)	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)

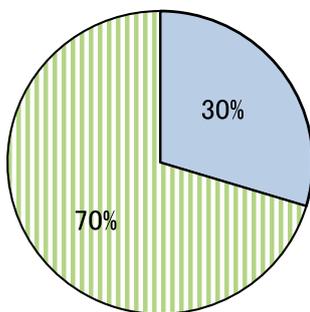


(資料) 平成25(2013)年度の東京都の調査による

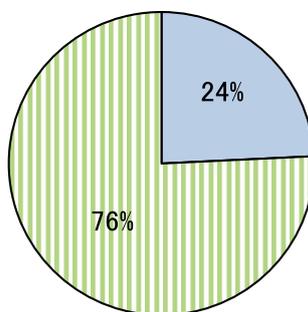
図4 団地型マンションの状況

(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)

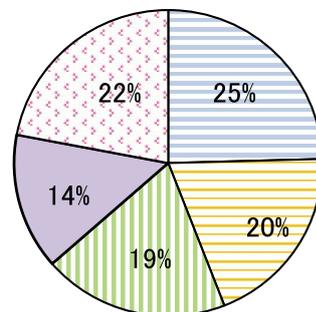
(地域別団地数割合)



(地域別戸数割合)



(規模別団地数割合)



□ 区部 □ 多摩地域

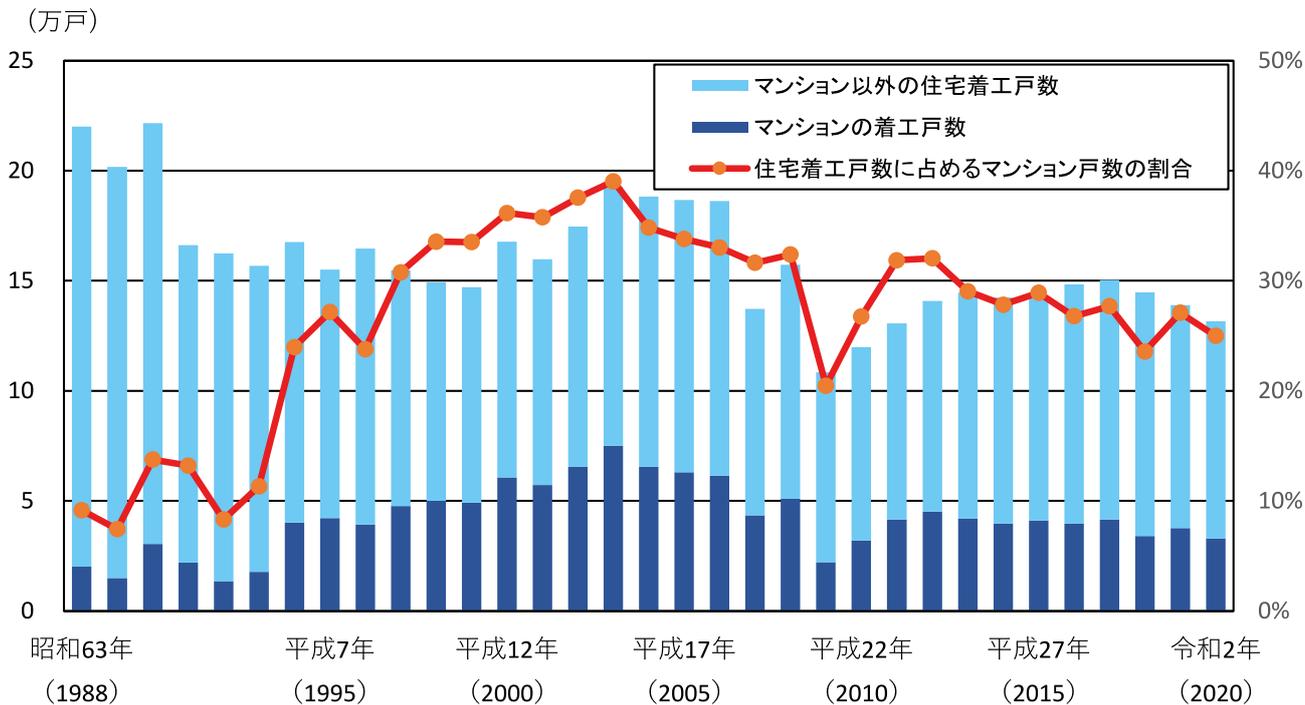
□ 100戸未満 □ 100～199戸 □ 200～299戸 □ 300～399戸 □ 400戸以上

(資料) 平成25(2013)年度の東京都の調査による

参考資料

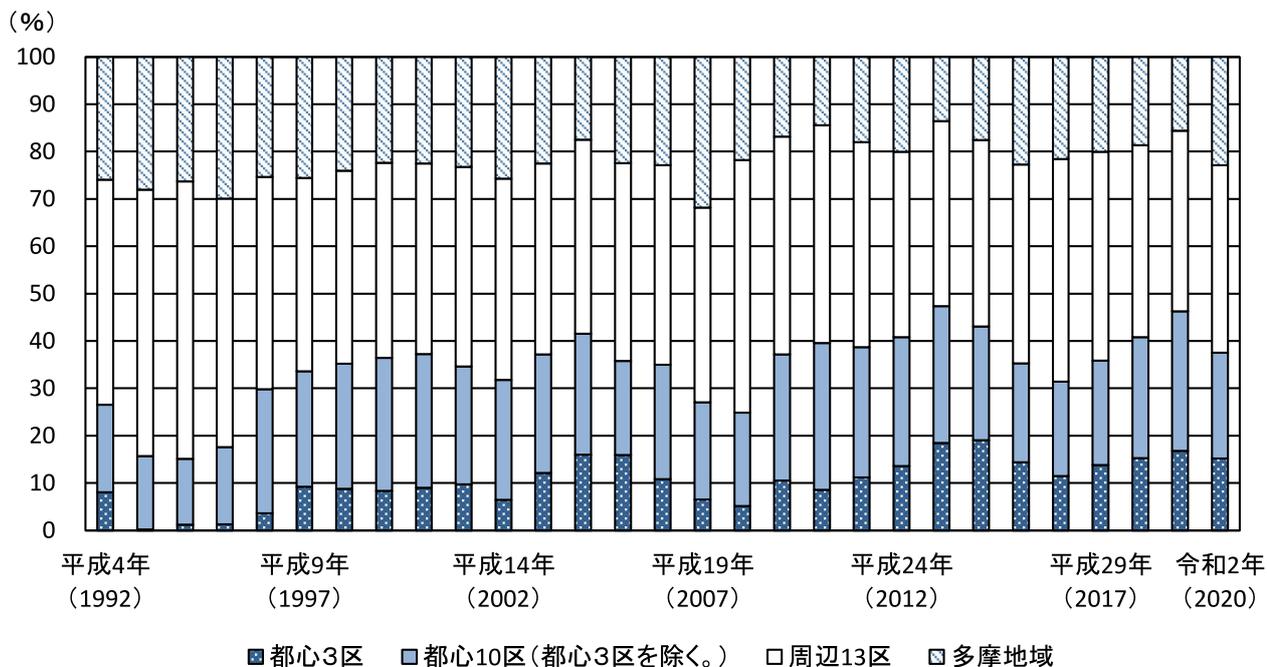
(2) マンション市場の状況

図5 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6 マンション供給戸数の地域別割合の推移

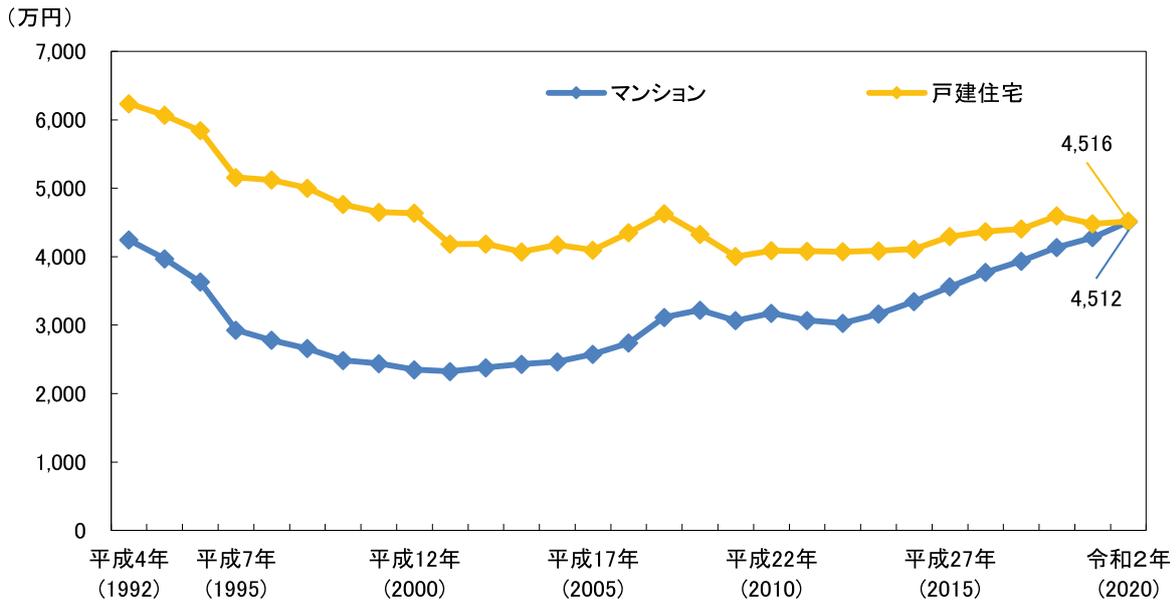


都心3区: 千代田区、中央区、港区
 都心10区: 千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区

(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

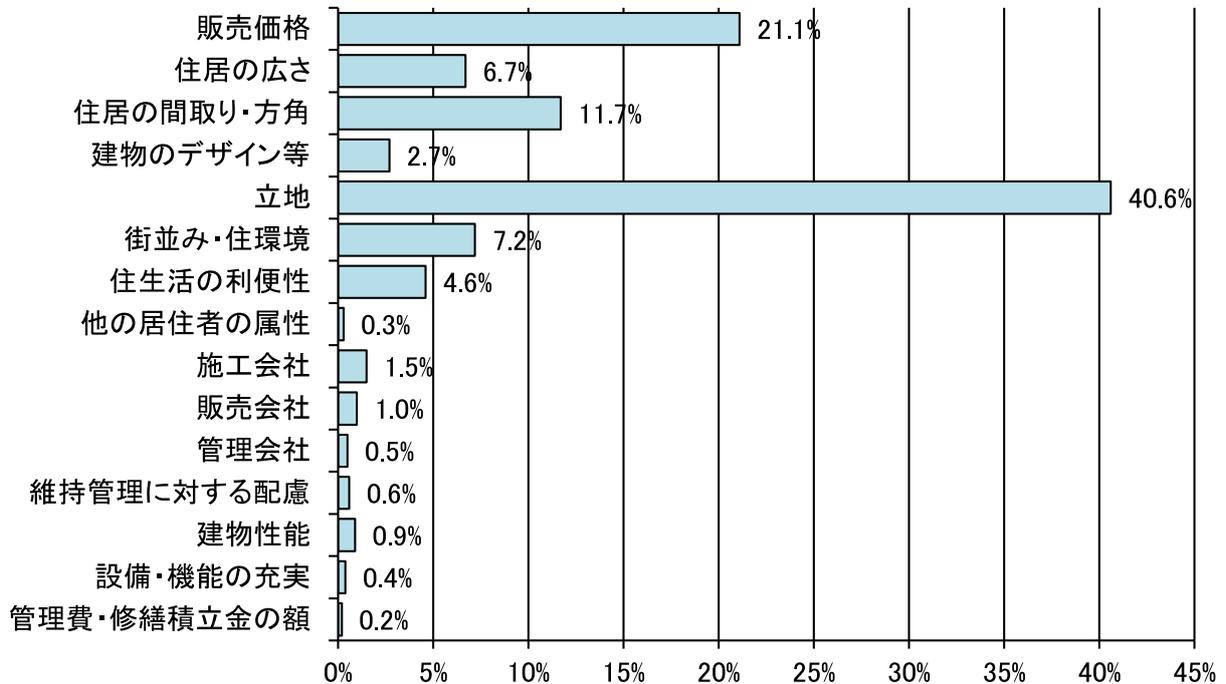
図7 既存住宅の平均成約価格の推移



(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

図8 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。

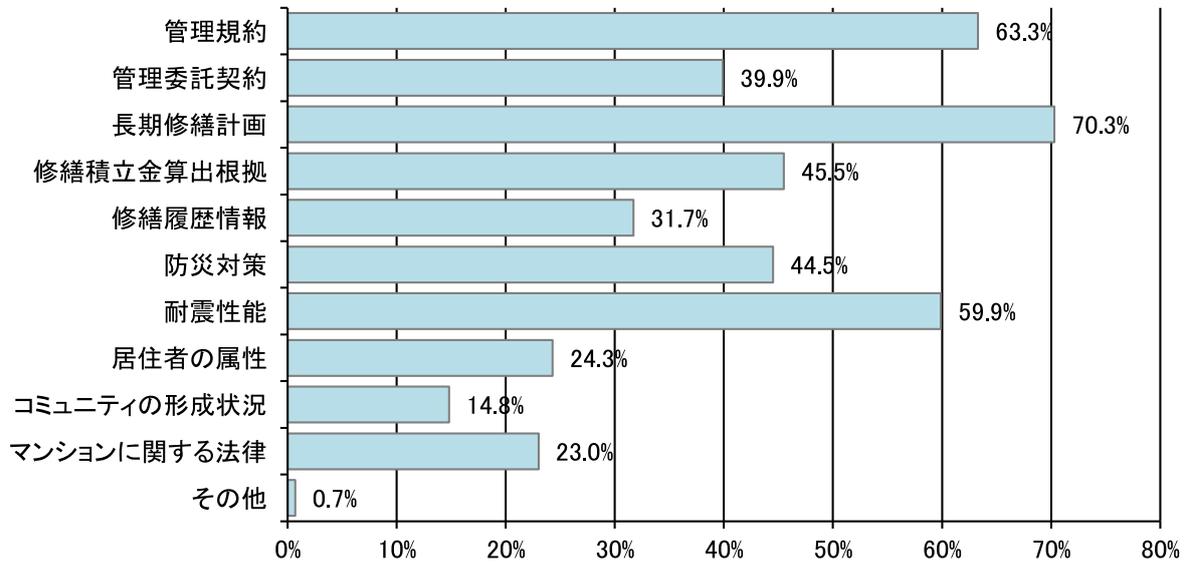


(資料) マンション施策に関する検討調査 (平成22(2010)年) / 東京都

参考資料

図9 マンション購入の際に必要な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10 管理組合の有無

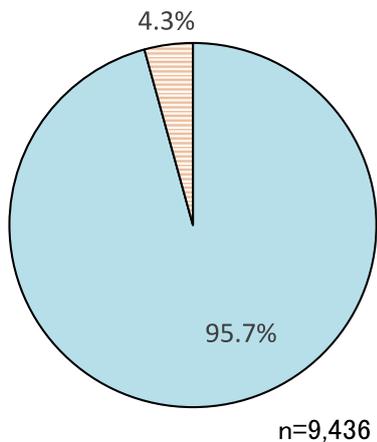


図11 管理者等の有無

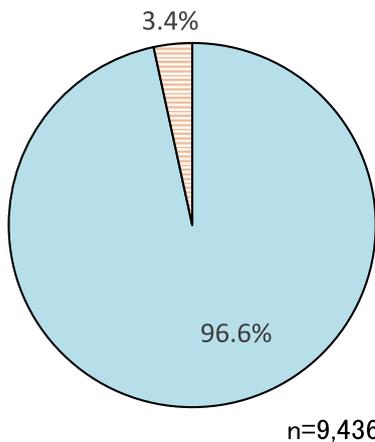


図12 管理規約の有無

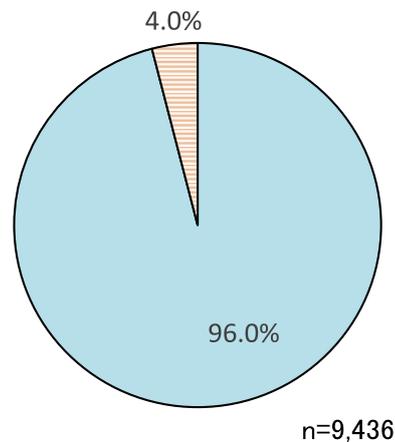


図13 総会開催（年1回以上）の有無

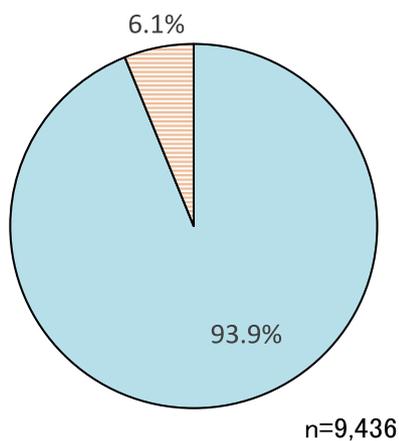


図14 管理費の有無

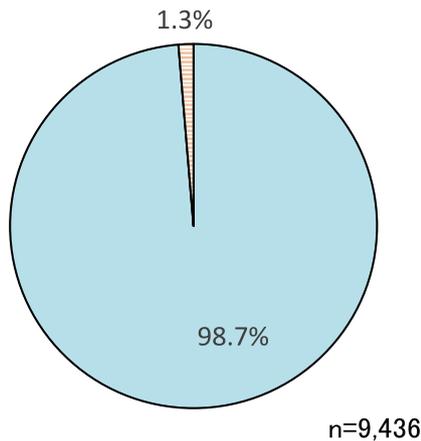


図15 修繕積立金の有無

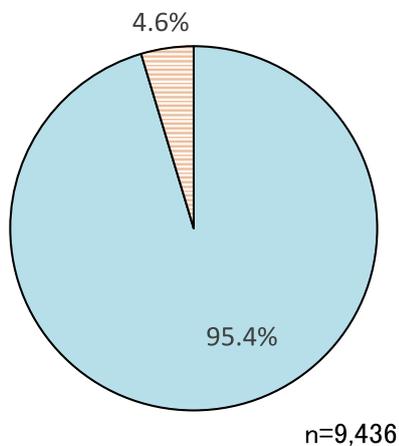
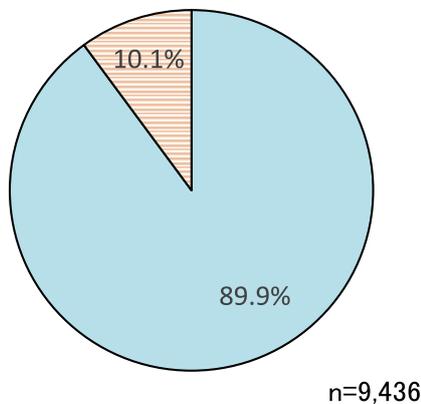


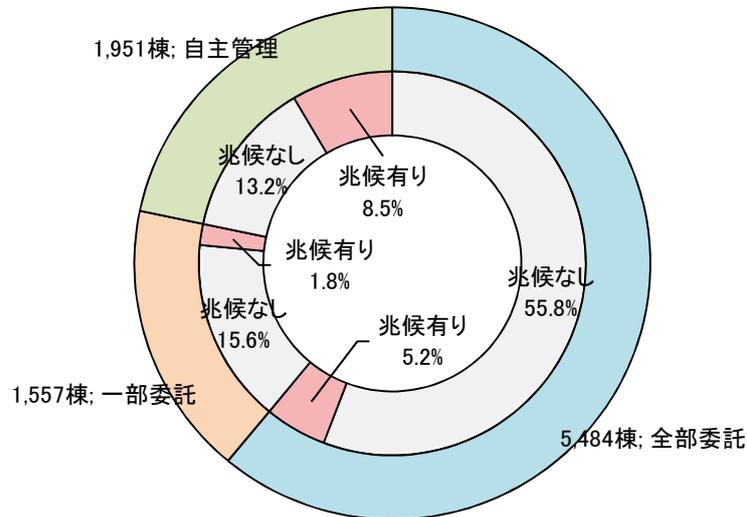
図16 修繕の計画的な実施の有無



■ある・いる □ない・いない

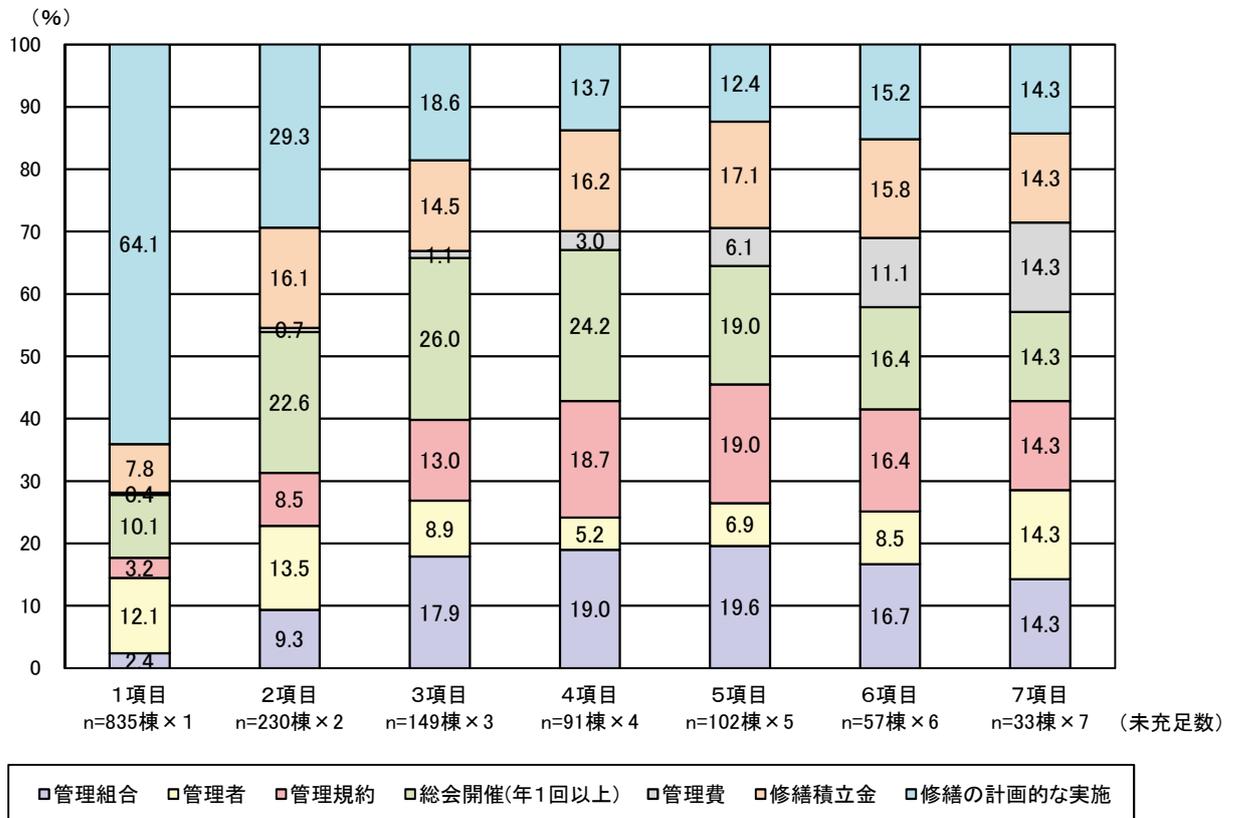
(資料) 管理状況届出制度の集計データ (令和3(2021)年12月末) /東京都

図17 管理不全の兆候*の有無（管理方式別）



※ 管理不全を予防するための必須事項である次の七つの項目（管理組合の有無、管理者等の有無、管理規約の有無、年1回以上の総会開催の有無、管理費の有無、修繕積立金の有無、修繕の計画的な実施（大規模な修繕工事）の有無）のいずれかが「ない」又は「いない」となっている状況

図18 未充足必須7項目*の構成割合（未充足数別）



※ 管理不全を予防するための必須事項である7項目

(資料) 管理状況届出制度の集計データ（令和3(2021)年12月末）/東京都

図19 長期修繕計画の作成状況

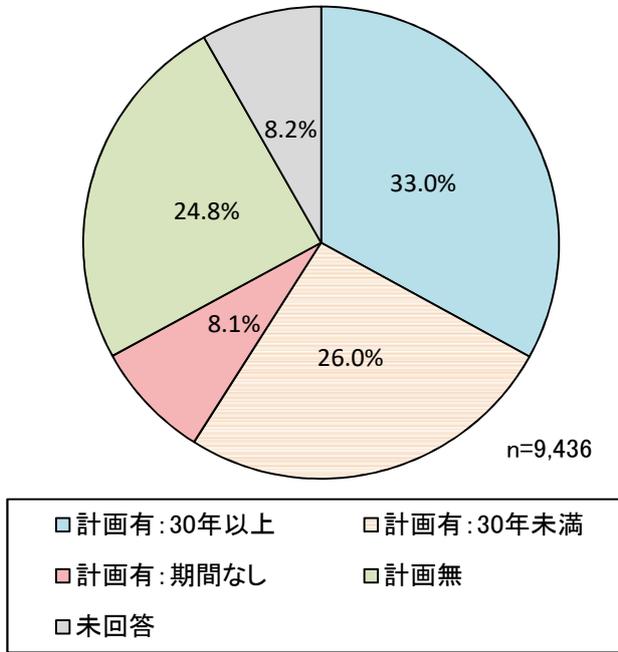


図20 滞納対応ルールの有無

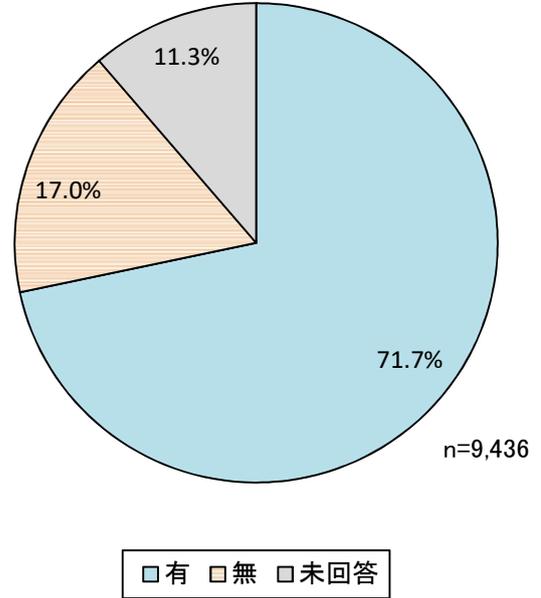


図21 区分所有者名簿の有無

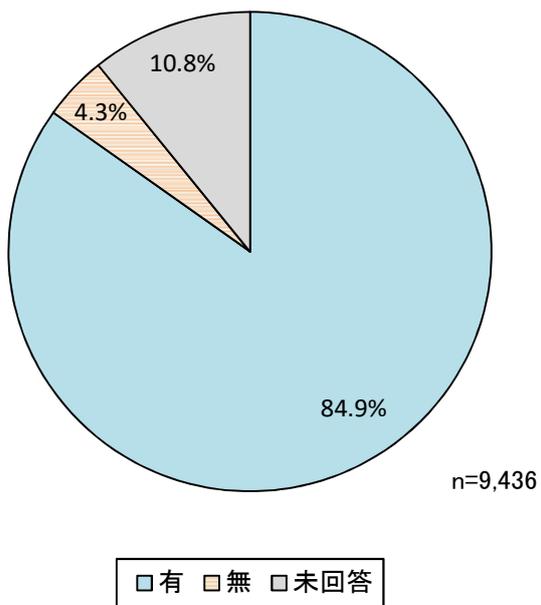
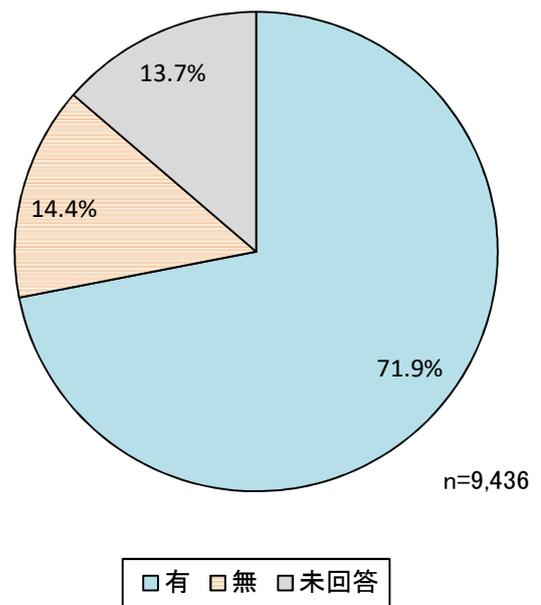


図22 設計図書の有無



参考資料

(資料) 管理状況届出制度の集計データ (令和3(2021)年12月末) /東京都

図23 修繕履歴の有無

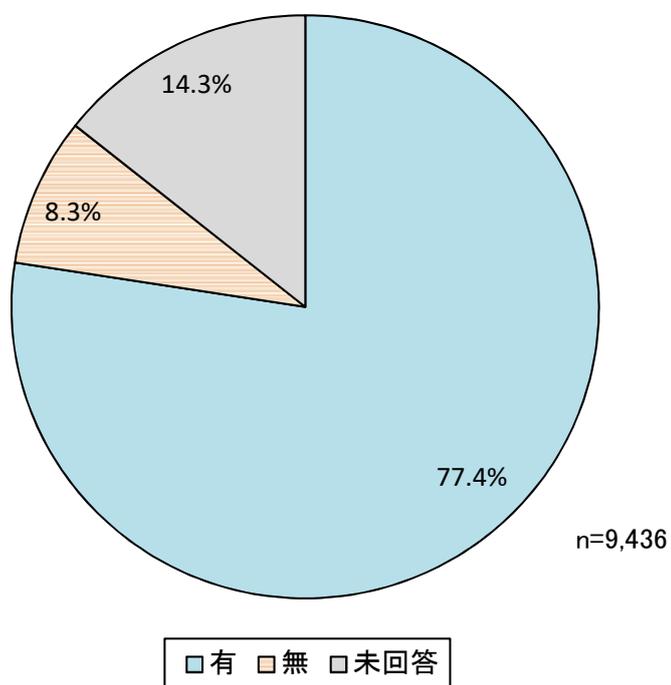
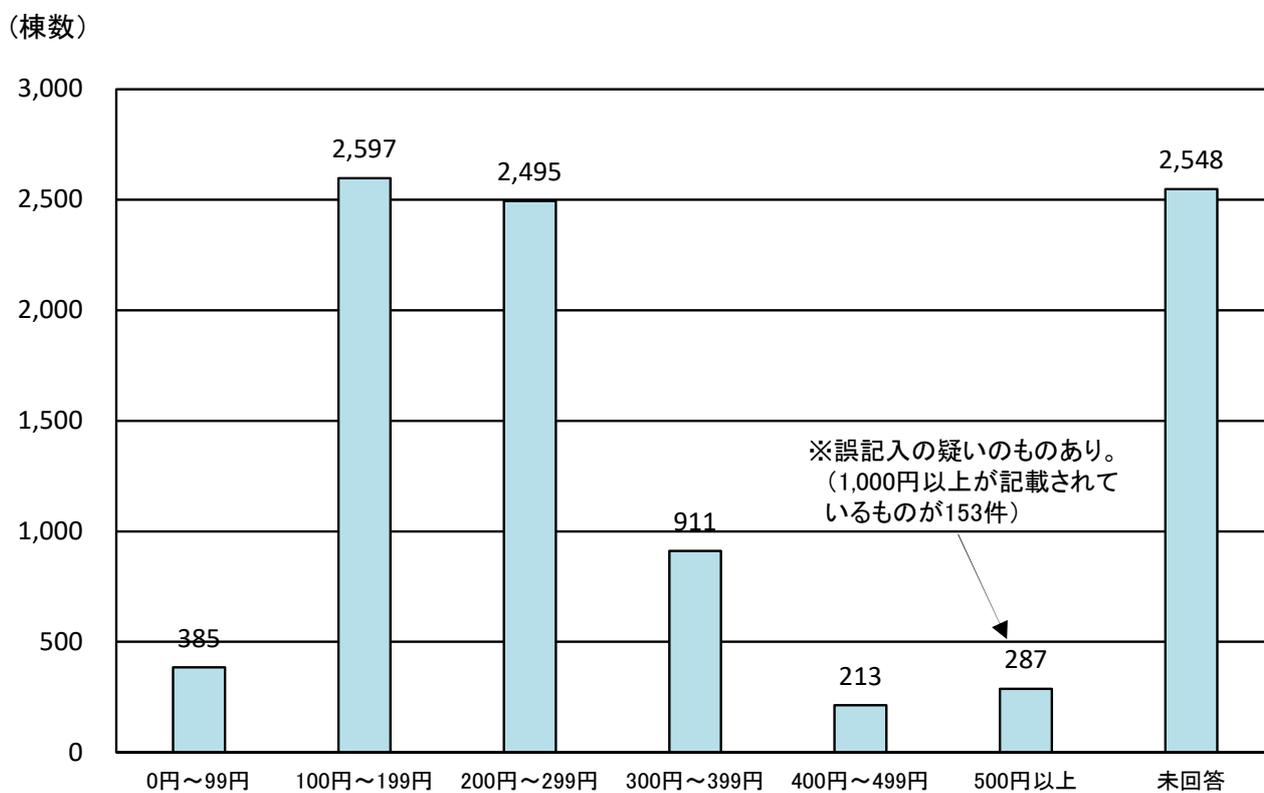


図24 ㎡当たりの月額修繕積立金



(資料) 管理状況届出制度の集計データ (令和3(2021)年12月末) /東京都

参考資料

図25 防災への取組状況

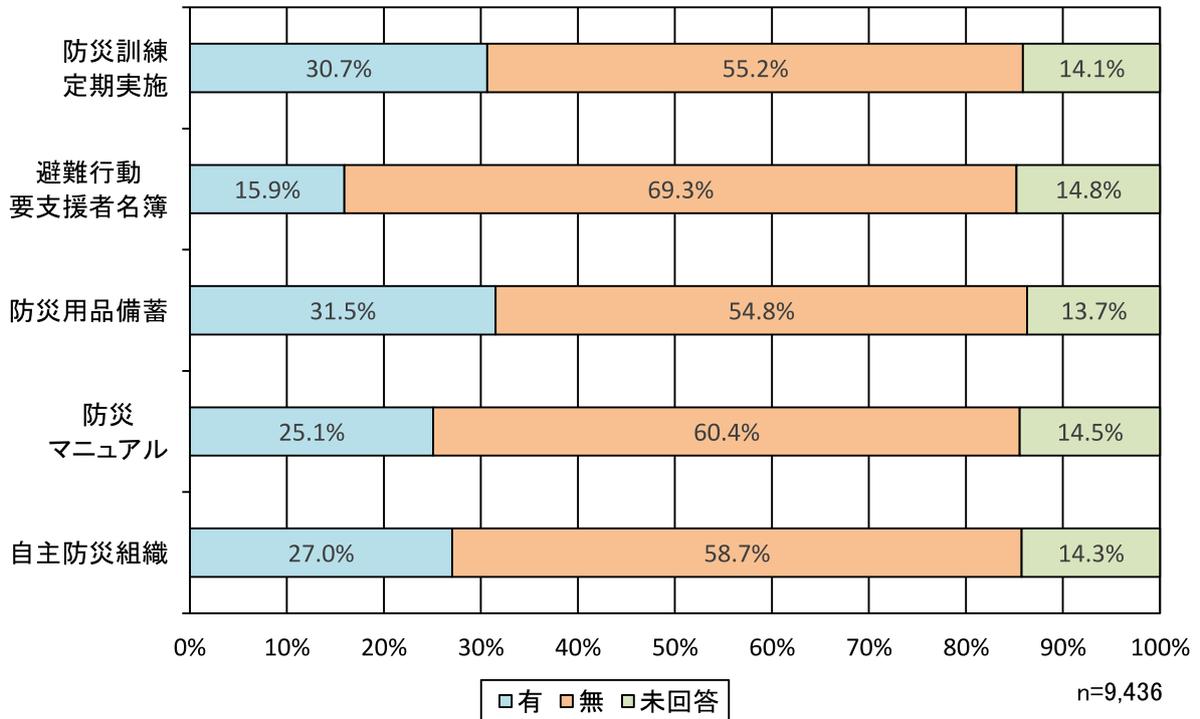
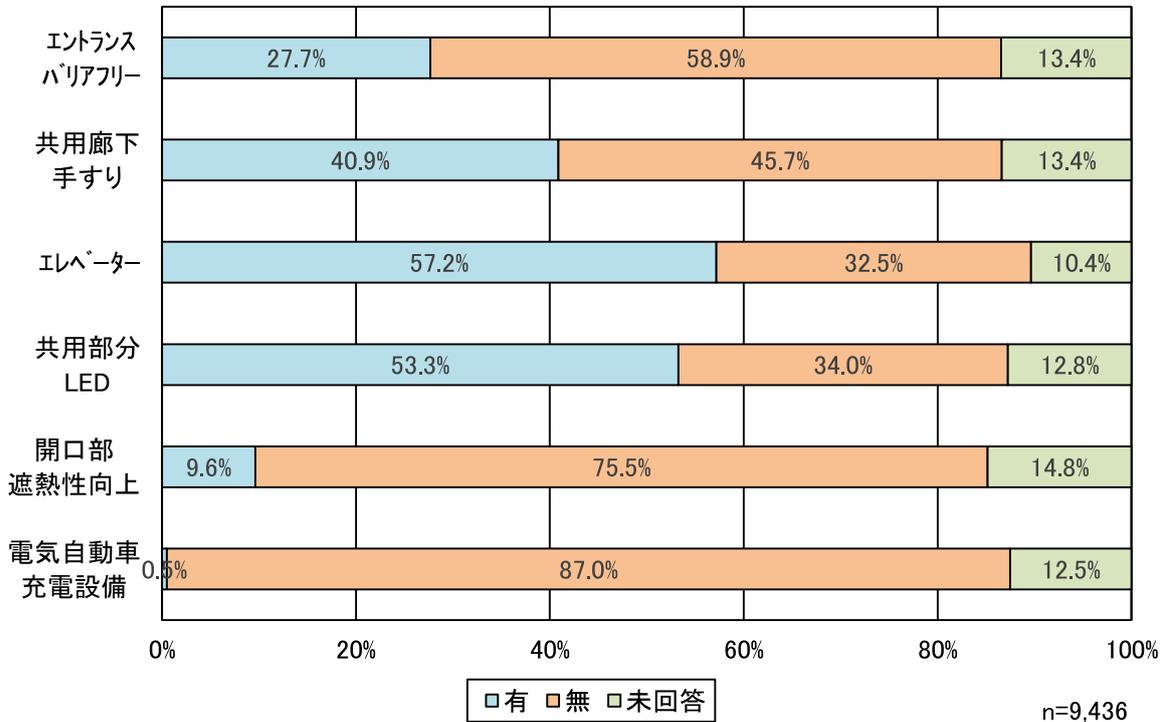


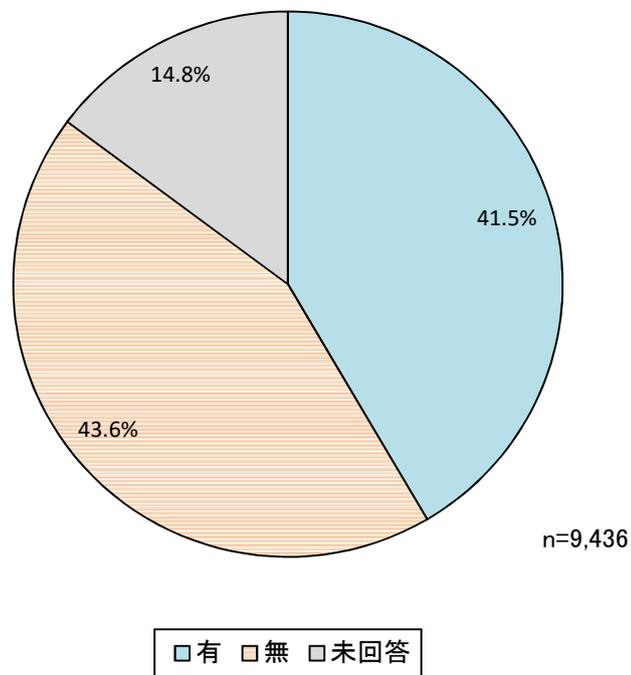
図26 バリアフリー化・環境への取組又は実施状況



(資料) 管理状況届出制度の集計データ (令和3(2021)年12月末) /東京都

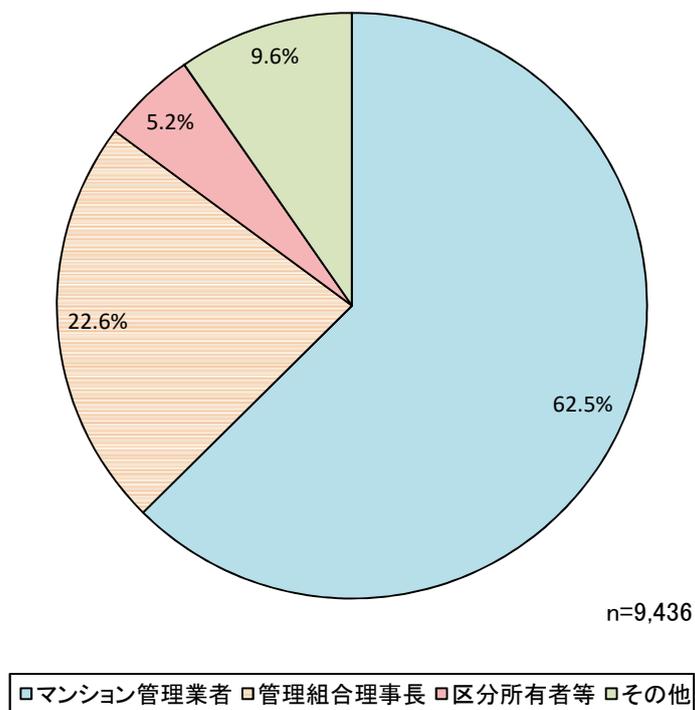
参考資料

図27 地域コミュニティの形成等の取組※



※ 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・防災訓令・清掃活動等)

図28 連絡窓口の属性



(資料) 管理状況届出制度の集計データ (令和3(2021)年12月末) /東京都

(4) マンションの耐震化の状況

図29 耐震診断を実施していないマンションの検討状況

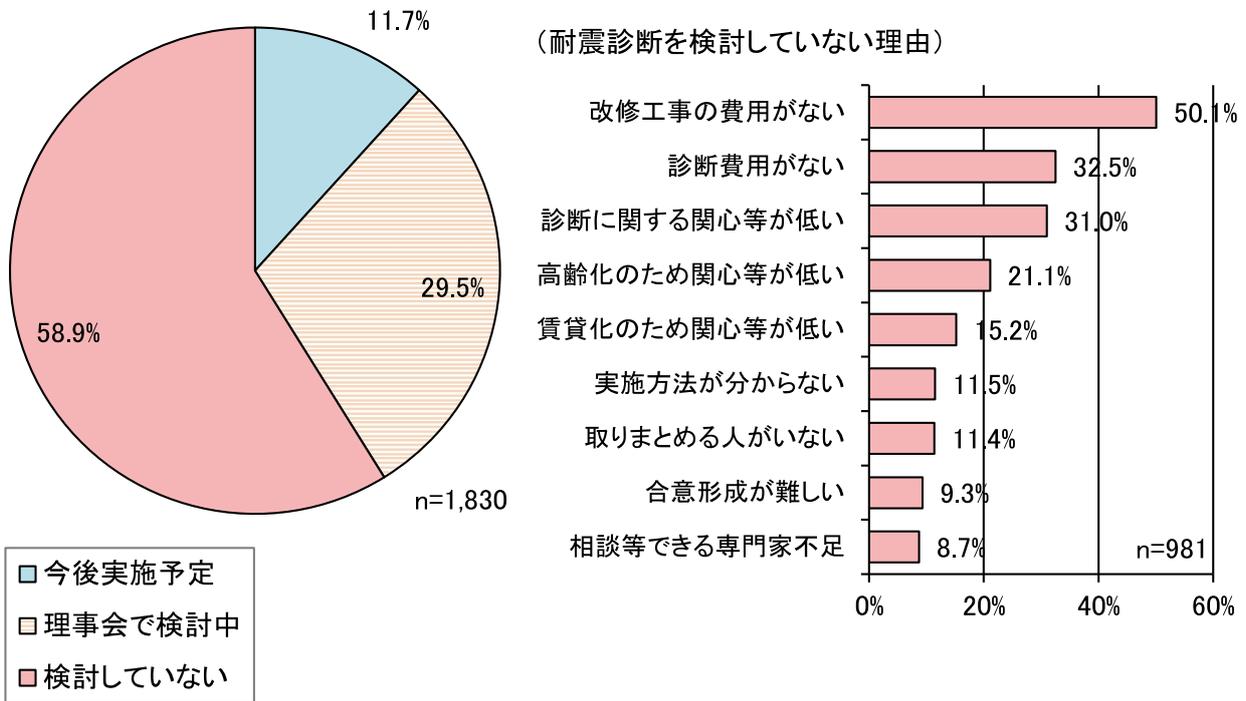
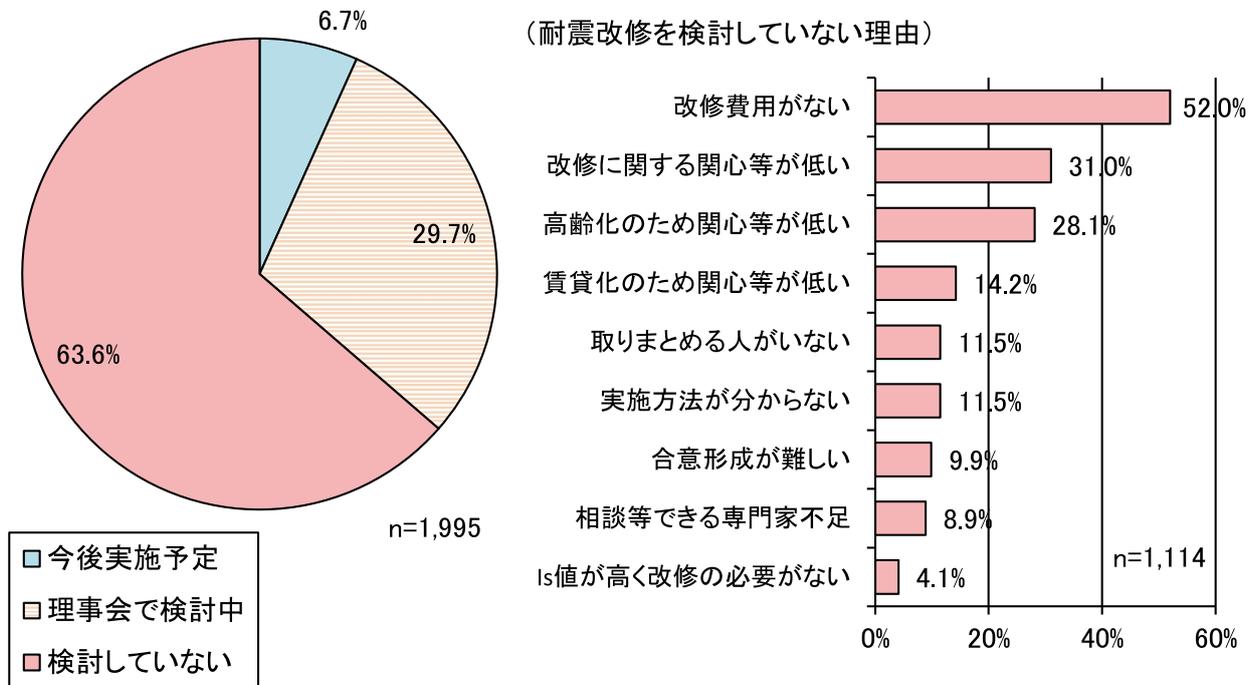


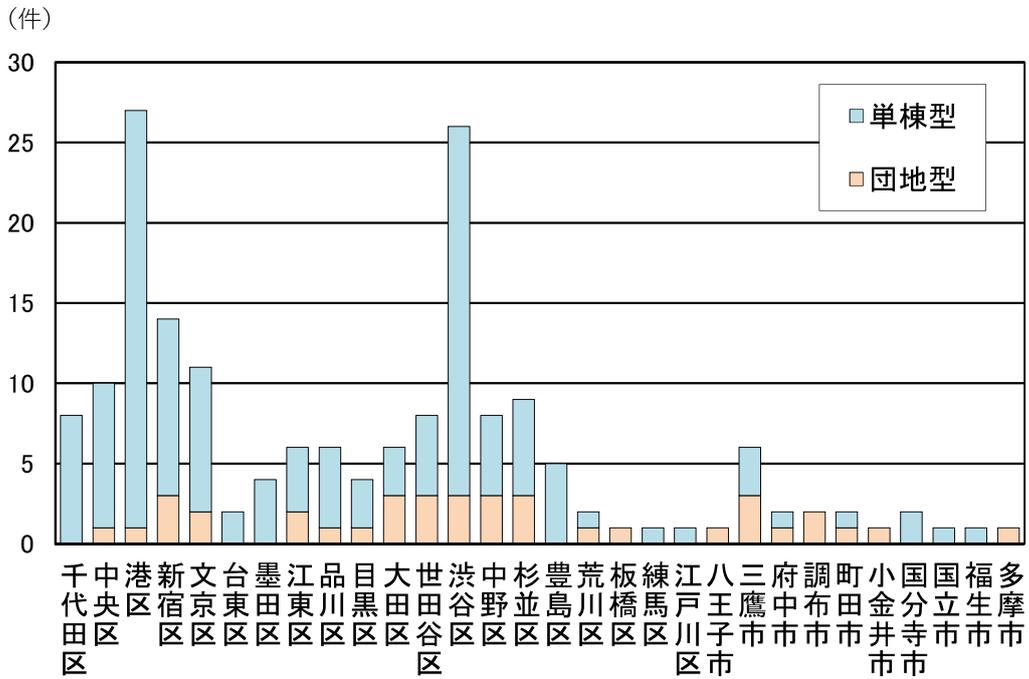
図30 耐震改修を実施していないマンションの検討状況



(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 都内区市別建替え実績

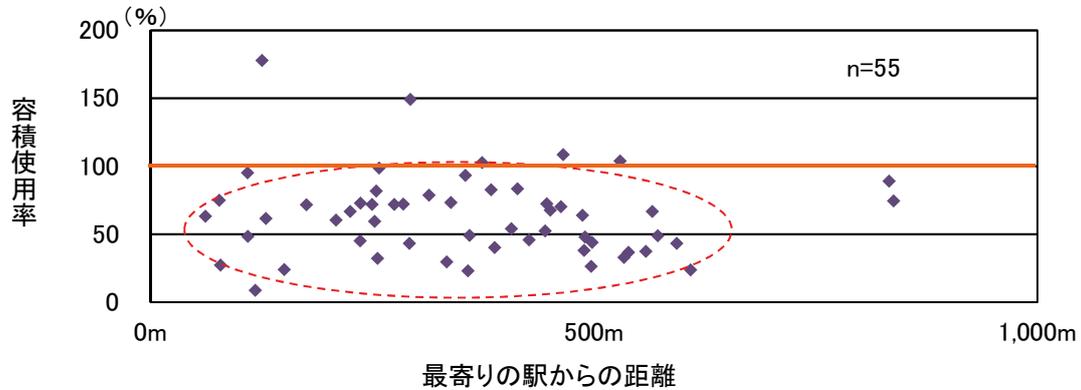


(注)令和元(2019)年3月末時点

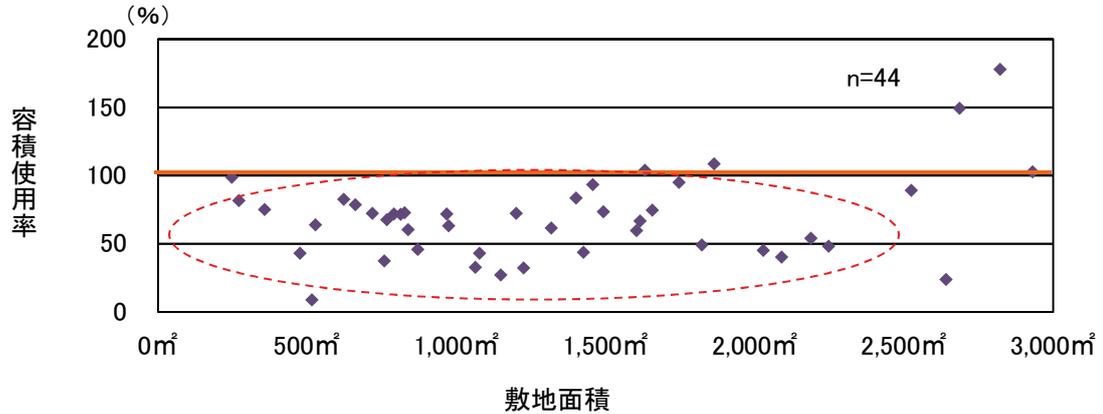
(資料) Kantei eye vol.80/株式会社東京カンテイ、
令和2年度マンション再生支援検討調査委託/東京都

図32 建替え事例の分析

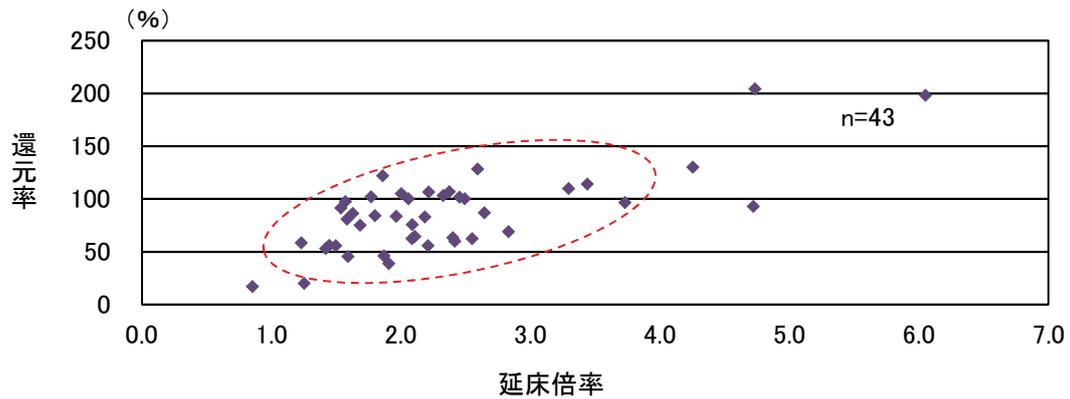
(駅からの距離と容積使用率)



(敷地面積と容積使用率)



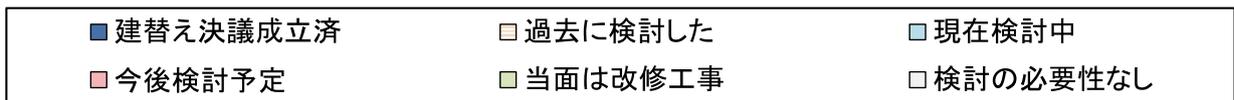
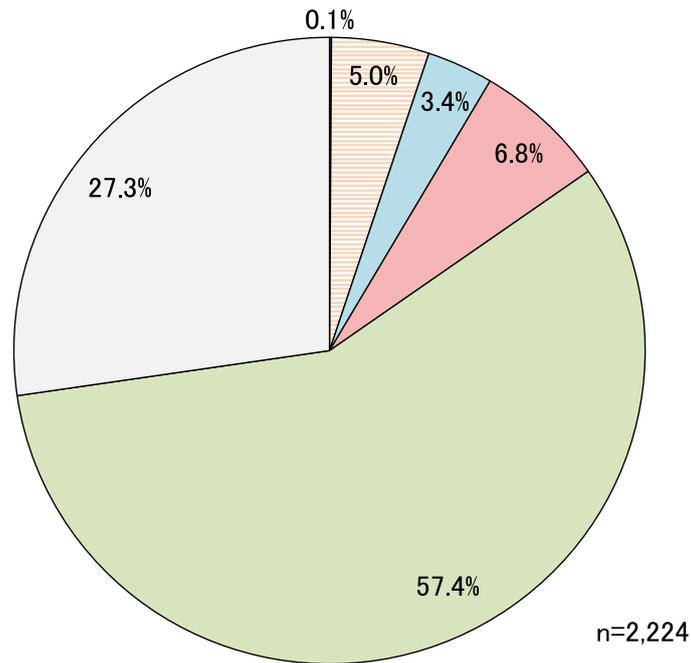
(延床倍率と還元率)



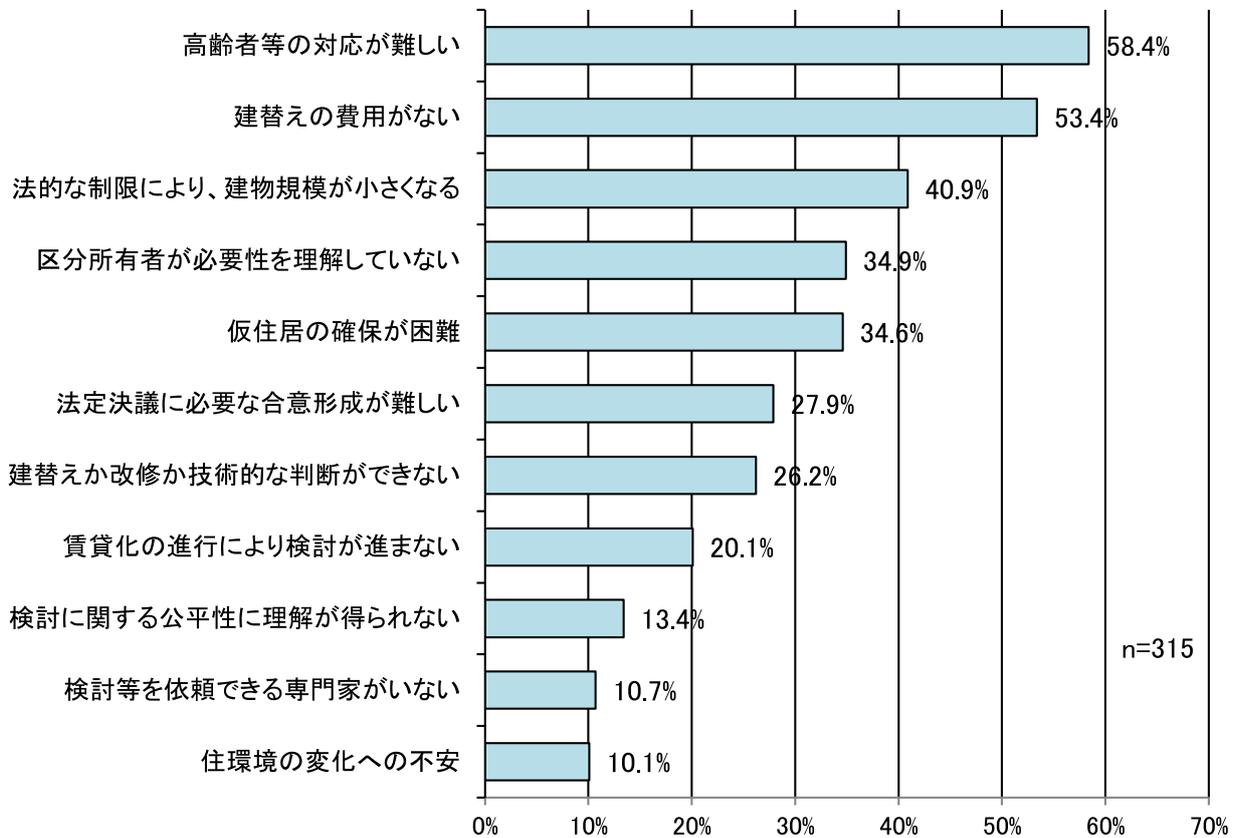
(注) 都内の建替え事例(令和元(2019)年3月末時点)のうち、建替え前の数値が把握できる物件のみグラフ化
 容積使用率: 指定容積率に対して、マンションが使用している容積率の割合
 延床倍率: 従前延床面積に対する従後延床面積の割合
 還元率: 従前の専有面積に対して、従後負担なく取得できる専有面積の割合

(資料) 平成25(2013)年度、令和2(2020)年度の東京都の調査による

図33 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

○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
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つて、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。)であつて、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なで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。

○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

令和元年九月二六日

規則第七四号

(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。

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	<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> 団地管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権 <input type="checkbox"/> その他()	
併設用途	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()	
管理形態	<input type="checkbox"/> 全部委託 <input type="checkbox"/> 一部委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年 (西暦)	年
総会開催	年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	区分所有者等名簿等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
空き住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~15% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明	【戸数】	戸	
賃貸化住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 実施済 ⇒ ※実施済の場合:	<input type="checkbox"/> 耐震性あり	<input type="checkbox"/> 耐震性なし
	耐震改修	<input type="checkbox"/> 実施済	<input type="checkbox"/> 未実施	
設計図書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	修繕履歴	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災マニュアル	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災用品の備蓄	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	避難行動要支援者名簿	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災訓練の定期的な実施	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用廊下等への手すりの設置	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	エレベーターの設置	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用部分のLED化	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	開口部の遮熱性能の向上(二重窓・外断熱等)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	電気自動車等用充電設備の設置等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
地域コミュニティの形成等の取組	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> マンション管理者 <input type="checkbox"/> 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】

- 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。
- 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

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)	〒 ー	
マンション名	フリガナ	
管理組合の形態	<input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 棟別管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> 団地管理組合が中心となり、管理を行っている <input type="checkbox"/> その他() <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権 <input type="checkbox"/> その他()	
併設用途	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他()	
管理形態	<input type="checkbox"/> 全部委託 <input type="checkbox"/> 一部委託 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 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	〒 ー 電話 ()

管理不全を予防するための必須事項

管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない
管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない 最終改正年 (西暦) 年
総会開催	年1回以上の開催 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	議事録 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない m ² 当たり月額 円/m ² (月当たり)
修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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。

(裏面)

適正な維持管理に関する事項

長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	区分所有者等名簿等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
空き住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~15% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 不明	【戸数】	戸	
賃貸化住戸	【割合】 <input type="checkbox"/> 0% <input type="checkbox"/> ~5% <input type="checkbox"/> ~10% <input type="checkbox"/> ~20% <input type="checkbox"/> 20%超 <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施	⇒※実施済の場合: <input type="checkbox"/> 耐震性あり <input type="checkbox"/> 耐震性なし	
	耐震改修	<input type="checkbox"/> 実施済 <input type="checkbox"/> 未実施		
設計図書	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	修繕履歴	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災マニュアル	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災用品の備蓄	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	避難行動要支援者名簿	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	防災訓練の定期的な実施	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用廊下等への手すりの設置	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	エレベーターの設置	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	共用部分のLED化	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	開口部の遮熱性能の向上(二重窓・外断熱等)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
	電気自動車等用充電設備の設置等	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
地域コミュニティの形成等の取組	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> マンション管理者 <input type="checkbox"/> 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】

- 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。
- 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)

調査実施通知書

第 年 月 日 号

殿

東京都知事 印

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）

（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。

—MEMO—

—MEMO—

—MEMO—

東京 マンション管理・再生促進計画

令和4(2022)年3月 発行

登録番号 (3) 37

編集・発行 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課
〒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

