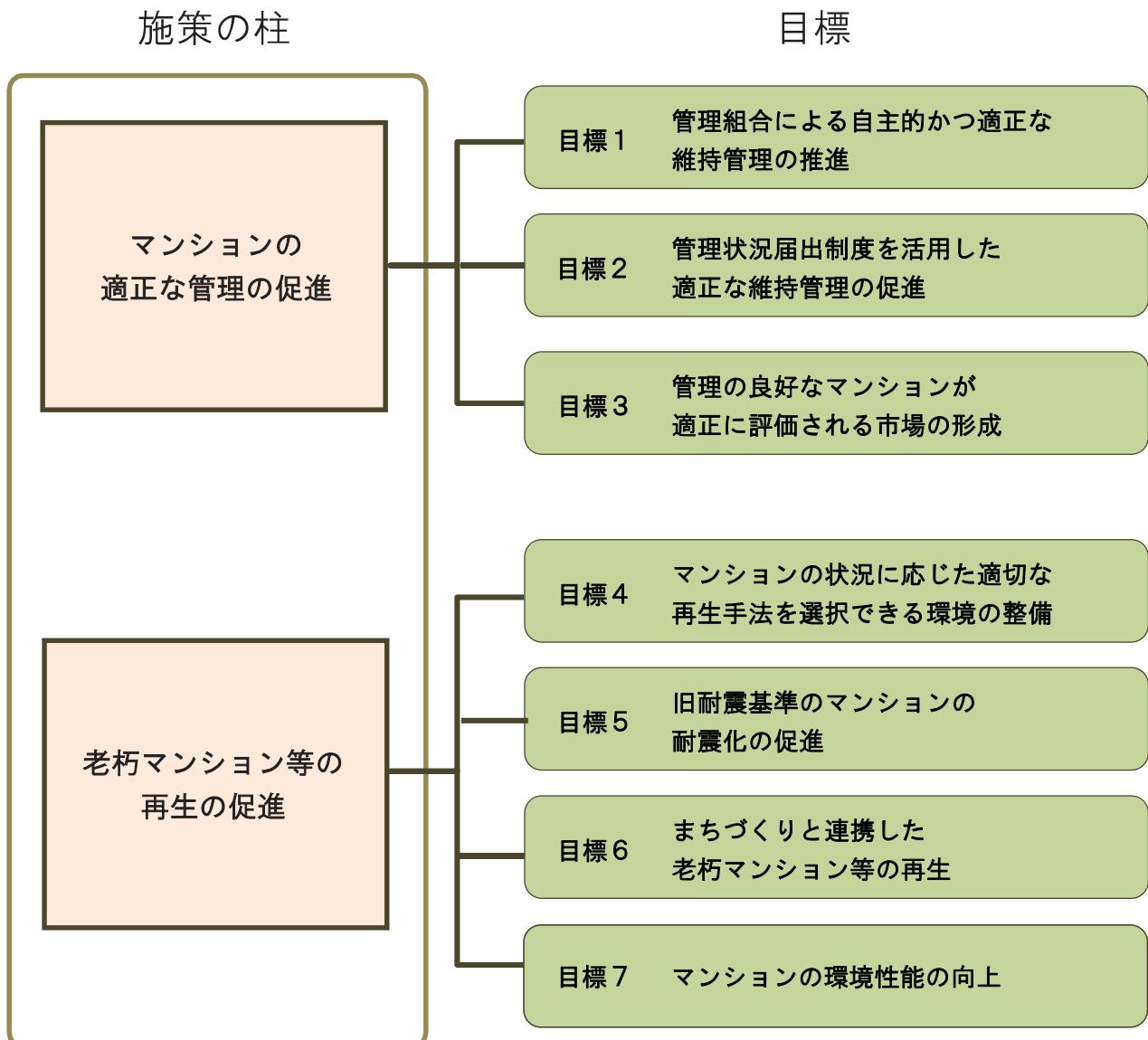


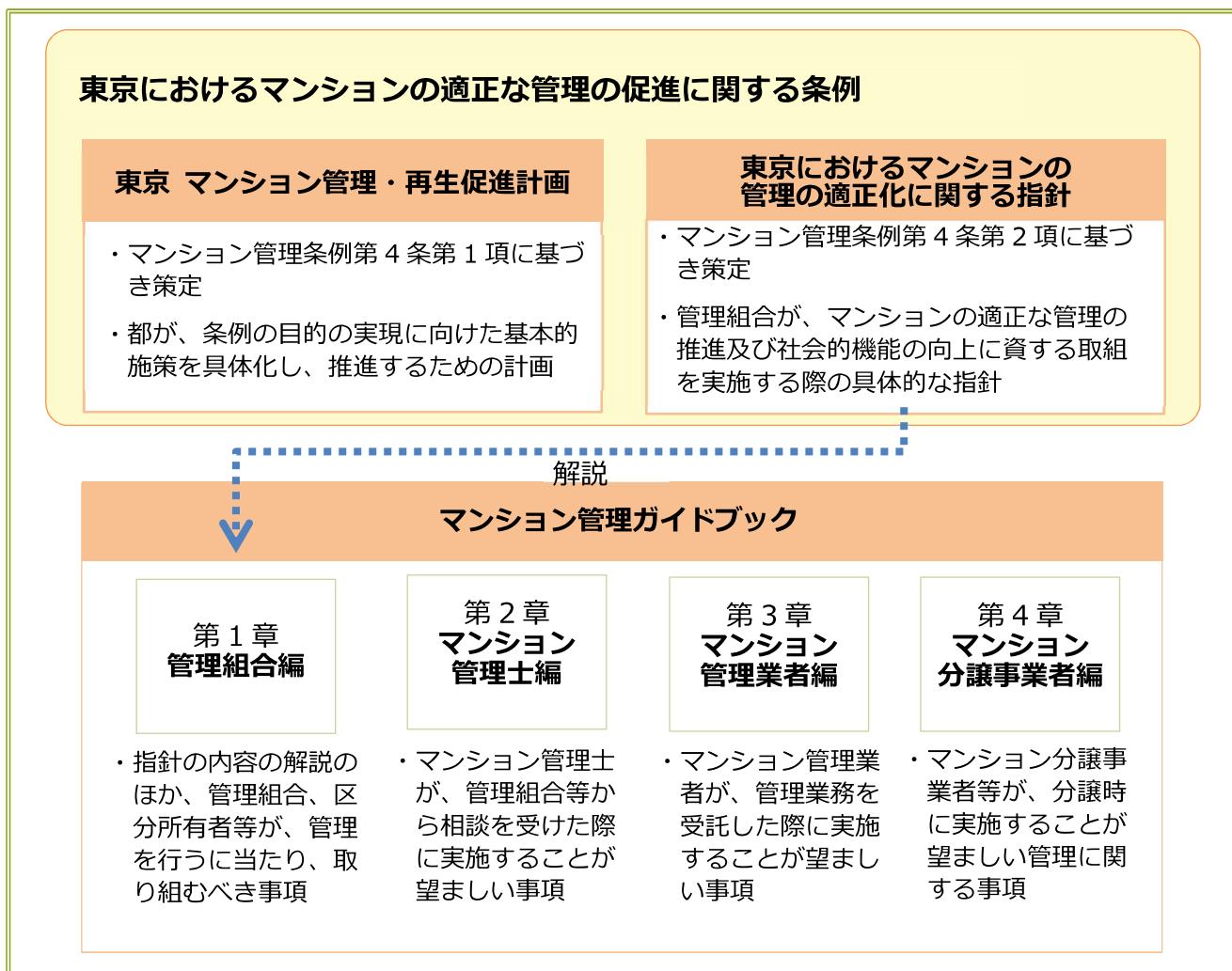
第4章

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きている。
- 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モード」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。

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する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モードは、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。



東京都マンションポータルサイトのトップページ

- 高経年マンションにおける管理組合役員の成り手不足等の問題が顕在化しつつあるほか、新築マンションでも大規模化や複合用途化など物件の多様化が進み、より高度で複雑な管理が求められるケースが生じている。このため、国は「マンション標準管理規約¹」を改正し、外部の専門家を活用した管理方式を選択肢の一つとして定めている。

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。

今後の展開

■ 指針の普及促進・活用

- 管理組合によるマンションの管理の適正化を促進するため、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SET、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、ベランダの隔て板を蹴破る訓練、エレベーターではなく階段を利用した搬送訓練など、参加者にとって災害時を想像しやすい内容となっている。

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

(参考) 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
	設置工事費	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

目標 2

管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進

現状と施策の方向性

- 建物の老朽化や居住者の高齢化等がますます進行する中、現状を放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションは確実に増加し、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観、コミュニティ形成など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念される。
- 管理不全の予防、適正な管理の促進に向けて、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援するため、マンションに関わる者の責務、管理状況届出制度及び管理状況に応じた助言・支援等の実施について規定したマンション管理条例を、平成 31(2019)年に制定・公布した。
- 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

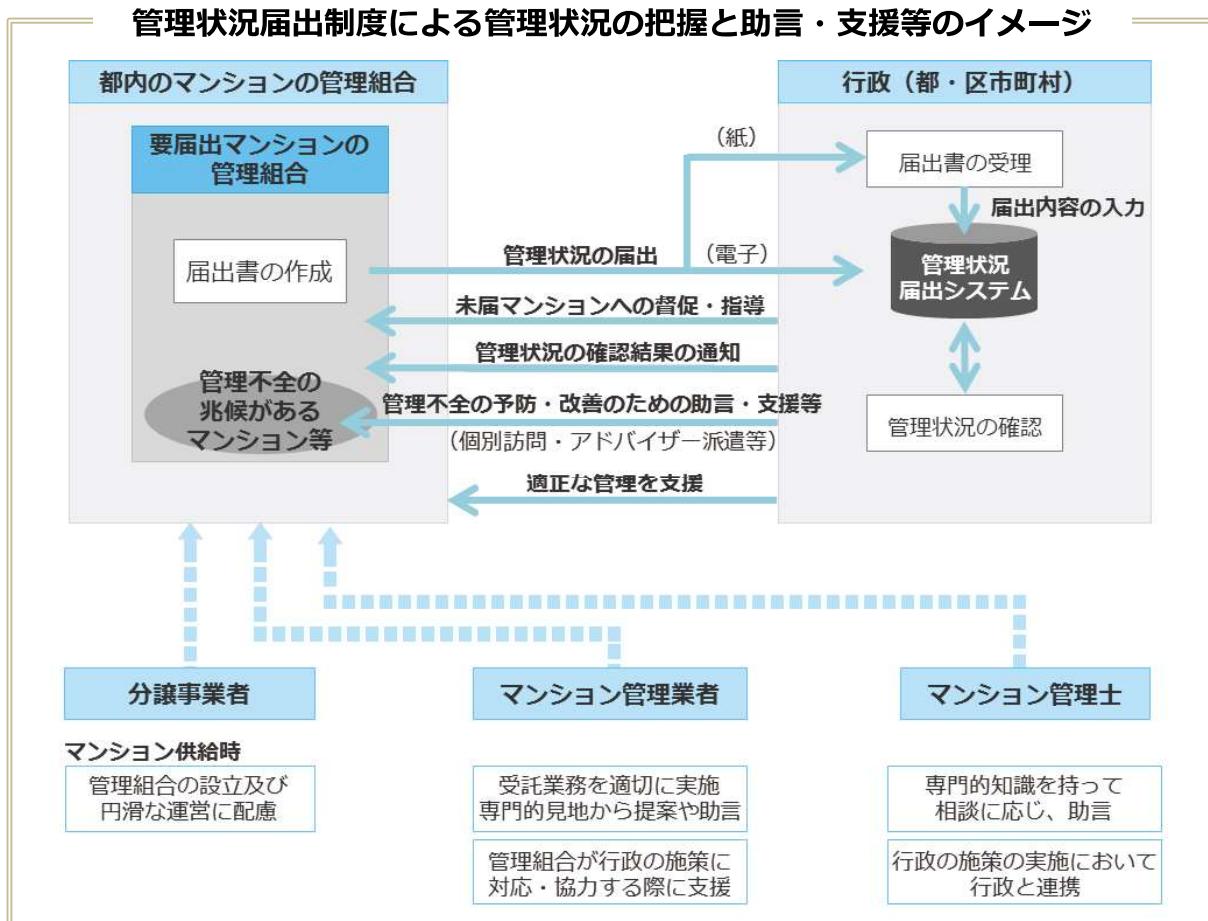
- マンション管理条例では、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者の責務を、マンション管理ガイドブックでは、それぞれの役割や業務を行うに当たって実施することが望ましい事項を示しており、これらに即して業務を遂行するよう求めていく。

- 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に開催し、都と区市町村で十分に連携を図りながら取り組んでいく。
- 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、マンション管理業者等へのヒアリング等により原因について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、意思決定に役立てるツール



目標 3

管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成

現状と施策の方向性

- マンションの管理に関する情報が購入希望者に円滑に提供されることは、消費者の保護を図り、取引が適正に行われるための重要な前提である。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ま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

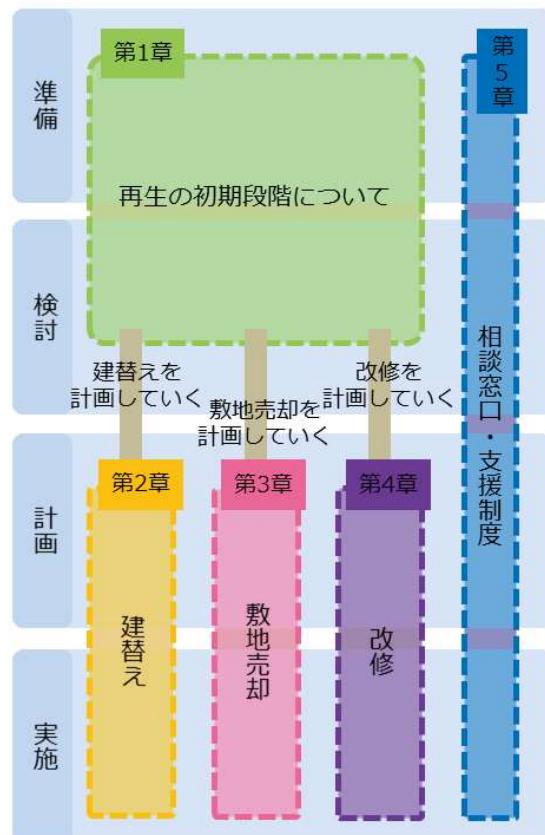
○第3章 マンションの敷地売却

- ・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

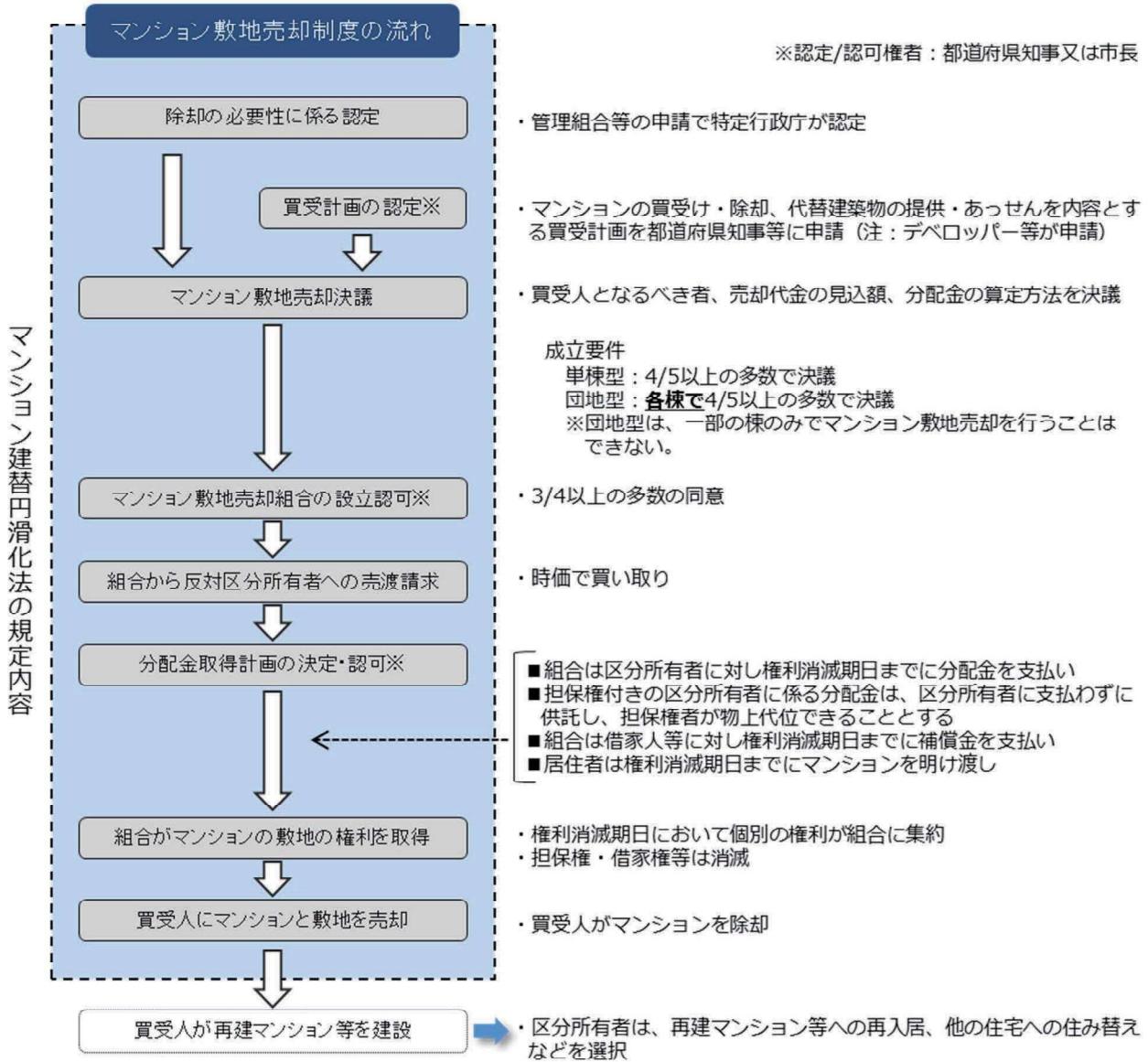
- ・改修の流れ、合意形成のポイント、
改修決議、耐震改修について 等

○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

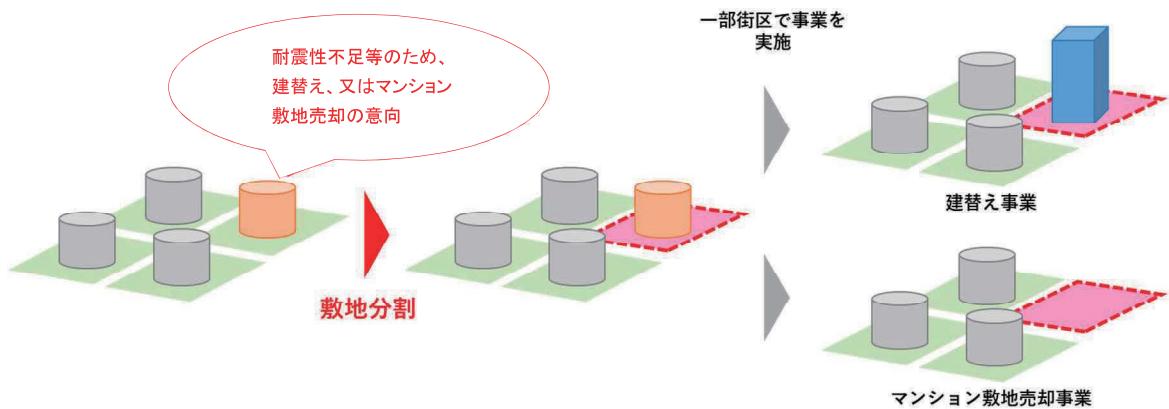


国土交通省資料を基に作成

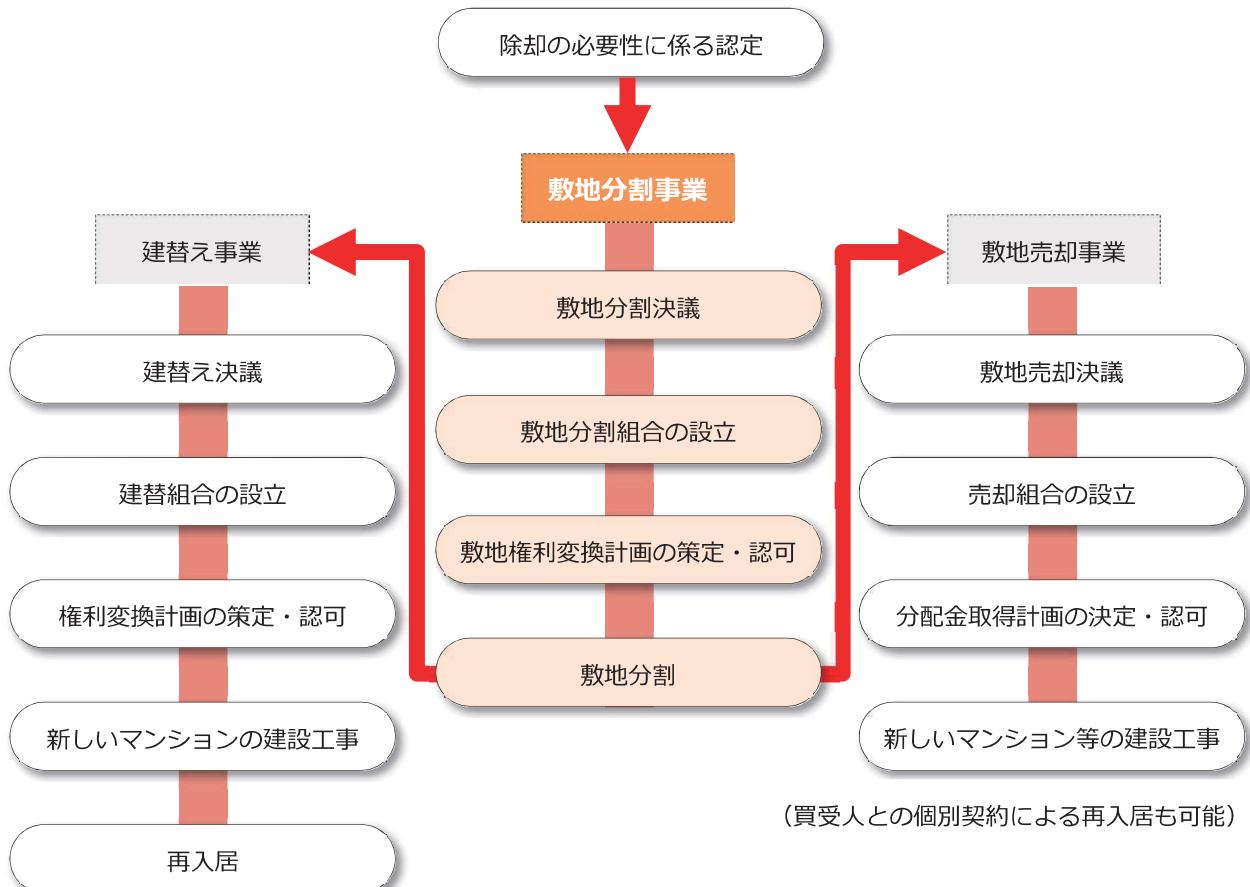
敷地分割制度の概要

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¹」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

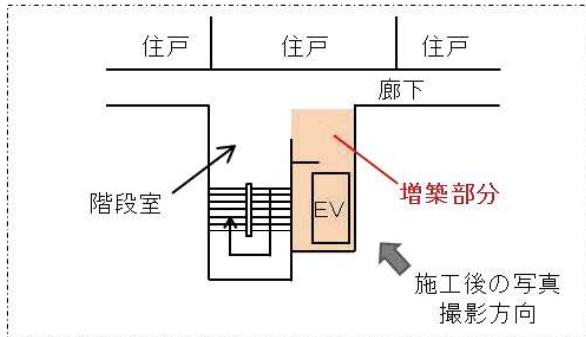
【防災対策改修】 防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備 等

○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

目標 5

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開展していく。

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、耐震改修工事を行な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 呂	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 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

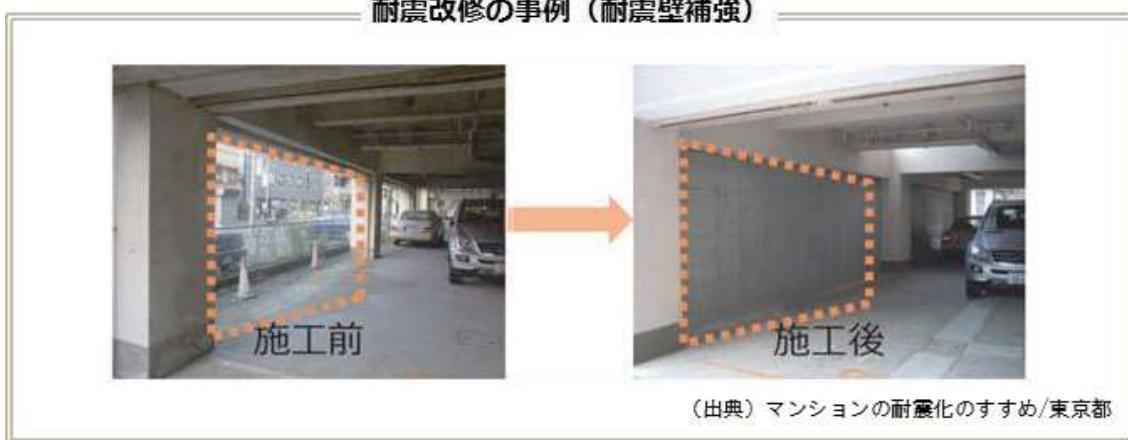
今後の展開

■ 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

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 → 耐震化の方針決定 → 耐震改修設計 → 耐震改修工事

※改修、壁貼替、柱詰め等、どのようにして耐震性を確保するか、方針を決めるための計画を行ないます。

理事会で議論するために準備すること

旧耐震基準が確認

1981(昭和 56)年 5月 31 日以前に建築確認^①されたマンションは、必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、建築確認証記載されています。
建築確認証が無ければ、特定行政庁^②の建築台帳で確認できます。

① 建物を建築することの行為審査
② 建築確認を行った機関で、規模によっては区市又は東京都

図面があるか確認

耐震診断には図面、中でも構造図^③が必要です。構造図がない場合は、調査を行い、改めて構造図を作成するため、費用や期間が別途かかります。
図面が無ければ、分譲・施工会社に問い合わせてみましょう。

③ コンクリート、鉄筋・嵌合の寸法や配置が書かれた図面

情報収集は積極的に

合意形成の進め方や、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、情報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等のホームページなどで情報が発信されているので、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をしています。
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）を派遣しています。

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
(詳細は裏面参照)

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？

地震大国の日本では、これまで大規模な地震の被害を契機に、建物の耐震基準の見直しを行なってきました。
1981(昭和 56)年に「耐震基準の大綱を見直し」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 大地震はどうなる？！

阪神・淡路大地震では、旧耐震基準の建物に被害が集中していました。大破して住み続けられなくなる、「倒壊により命に危険を及ぼす」ような状況にならないようするためにも、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強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、複雑なブレートが入り組んでいますため、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 年間隔で発生する可能性があります。また、その大地震の間に M 7 クラスの地震がいつ襲ってきててもおかしくないと言われています。

目標 6

まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

現状と施策の方向性

- 都内には、老朽化が進み、建替え等を検討すべき時期を迎えていたにもかかわらず、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。

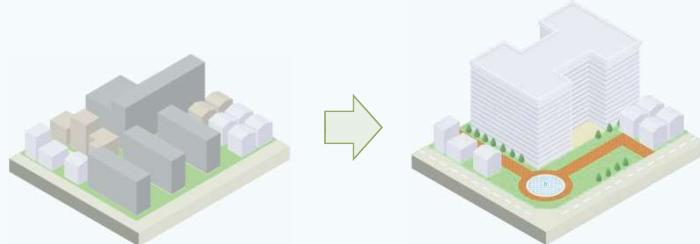
- 制度の活用に当たっては、管理組合等による一定のニーズはあるものの、マンション再生まちづくり計画の策定に関する区市町村の負担が大きいことや、地区指定の要件（住戸数の制限等）を満たさない地区が存在するため、これらの実態を踏まえた制度の見直しが求められている。
- マンション建替円滑化法に基づく「容積率の緩和特例」は、総合設計制度のように公開空地の確保を主な目的とせず、比較的小規模な敷地にも活用できるものとして許可要綱に基づき運用されているが、令和2(2020)年6月の法改正により、除却の必要性に係る認定の対象が拡充されたことを受け、更なる活用が期待されている。
- 近年、区市町村において絶対高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当たっての制約となることも考えられることから、一定の条件の下に緩和措置が設けられている。
- 都は、平成31(2019)年の「街区再編まちづくり制度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に、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ぬ。

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

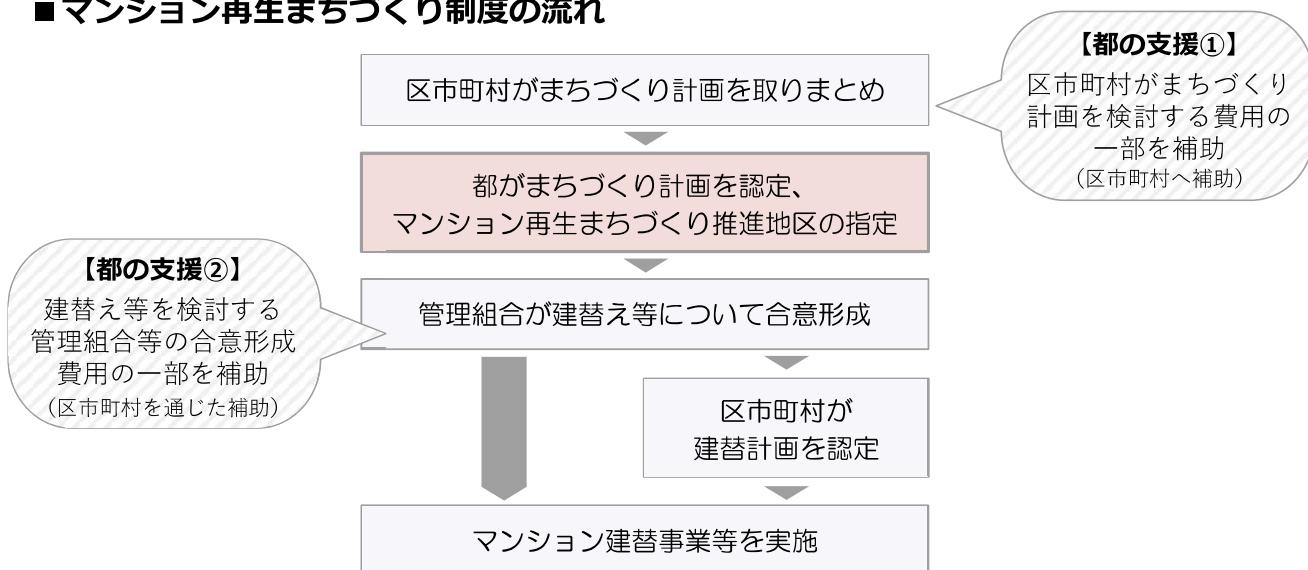
区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区（マンション再生まちづくり推進地区）に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現、良好な市街地環境の形成等を図る制度



■マンション再生まちづくり推進地区的指定要件

- 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

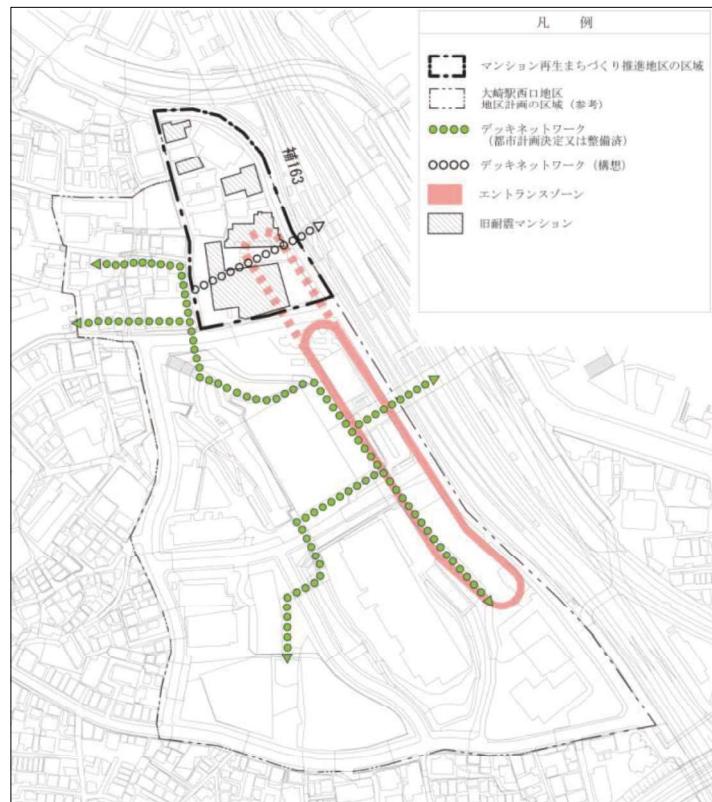
面積：約1.3ha

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

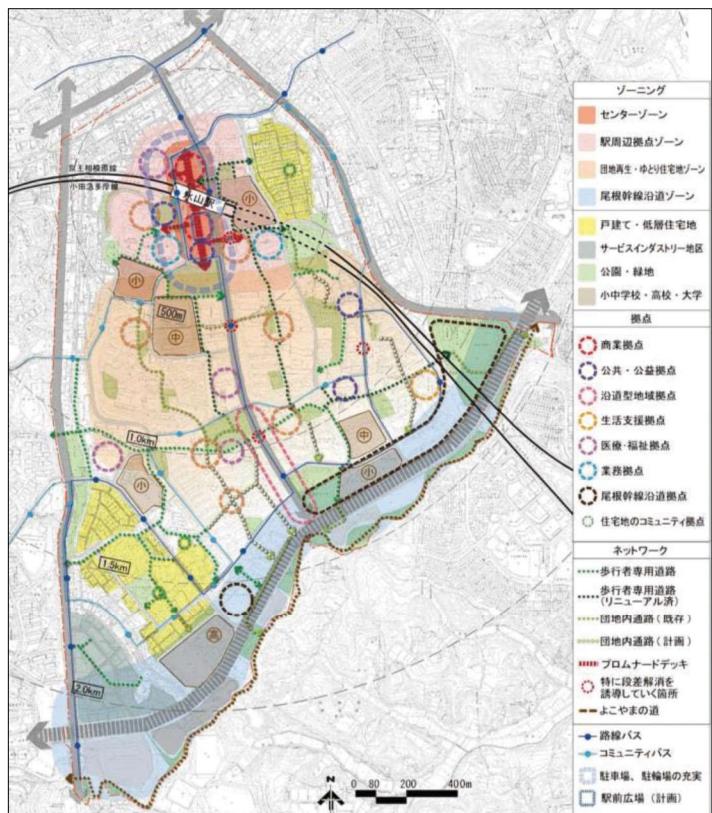
面積：約308ha

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

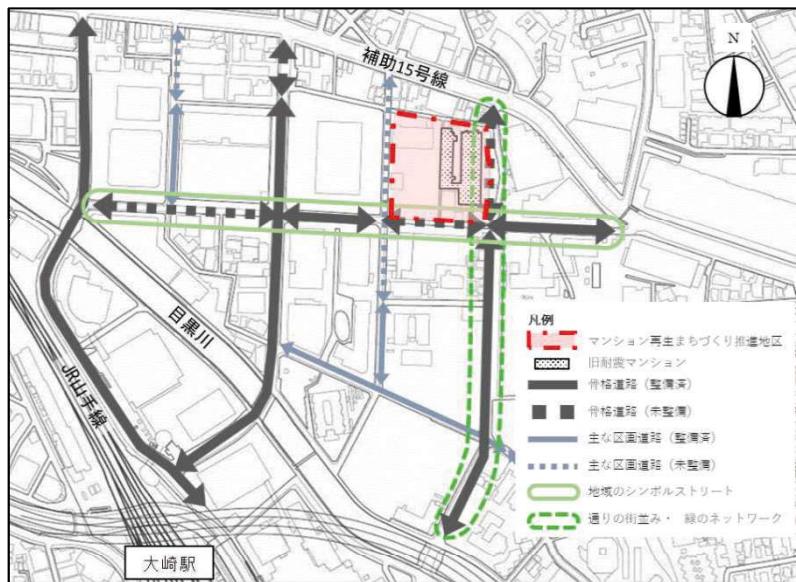
面積：約 1.3ha

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

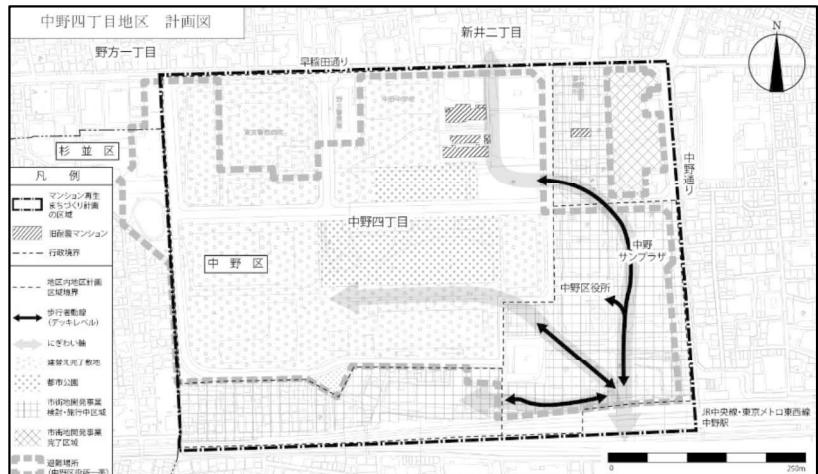
面積：約 308ha

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。

目標 7

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、再生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・再生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・神奈川県の知事、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)		支援策構築
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