

# 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"> <li>・ 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</li> </ul>
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"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
改修によるマンション再生の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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<sup>1</sup>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</li> <li>・ 省エネ改修や再エネ設備の導入に対する支援の拡充</li> <li>・ 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</li> </ul>
耐震性不足マンション等の早期解消	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>

<sup>1</sup> 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"> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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)</li> <li>・ 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</li> <li>・ 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</li> </ul>
<p>団地型マンションの再生の円滑化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> <li>・ 団地一括建替え決議に係る棟別要件の緩和</li> </ul>

### 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ZEH<sup>1</sup>・ZEB<sup>2</sup>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。

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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旨とした建物

## 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。