

東京におけるマンションストックの状況や管理状況届出制度の運用状況等を踏まえて、以下の点について検討していただきたい。

論点

- 管理不全の懸念は築年数の経過とともに高まる傾向が見られることから、管理不全を予防し、適正な管理を促進するためには、高経年マンションについて、できるだけ早期に管理状況を把握することが重要である。

検討に当たっての視点

◆視点1（修繕積立金・長期修繕計画）

- 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」（国土交通省）において、修繕積立金の額の目安は10年間で大きく上昇している。
- 経年とともに給排水管やエレベーターの更新など、費用のかかる修繕工事が増加する一方、区分所有者の高齢化もあり、修繕積立金を上げるのは困難である。
- 適切な長期修繕計画がなければ、必要な修繕積立金が積み立てられず、修繕工事費が不足するおそれがある。

◆視点2（防災・コミュニティ）

- 高層マンションは、耐震化している建物が多く、被害が軽微であれば在宅避難は可能である。
- しかし、早期のエレベーター復旧が困難であることや排水管等の修理が終了していない場合はトイレが使用できないこと、住民同士のつながりが稀薄であることなどの問題によって在宅避難が困難となり、多数のマンション居住者が避難所に避難することが想定される。

◆視点3（環境）

- 都では、電力のHTT（「H」減らす・「T」創る・「T」蓄める）を推進するとともに、脱炭素社会の実現に向けた取組を加速するため、既存マンションにおいても、省エネ改修や再エネ導入への取組の推進が重要である。

◆視点4（行政コスト等）

- 届出対象を広げるに当たっては、管理状況の把握に要する行政コストや届出義務者の負担等も考慮する必要がある。