

# 「東京 マンション管理・再生促進計画」改定について

## これまでの取組

- 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制定（平成31年3月）
- マンション施策を総合的かつ計画的に推進するため「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定（令和2年3月）

## 社会情勢の変化と今後の対応

条例に基づく届出制度  
届出状況 約9,100件（約76%）  
約15%で管理不全の兆候

専門家等を活用した  
管理の適正化を促進

マンション管理適正化法  
マンション建替え円滑化法  
改正

マンションの適正管理と  
老朽マンションの再生への  
新制度の活用

第7次住宅マスタープラン改定  
新たな日常やDXの推進  
住宅市街地のゼロエミッション化

マンション施策における  
省エネ・再エネの促進

### 「東京 マンション管理・再生促進計画」（令和2年3月策定）の改定

社会情勢の変化と新たな課題に的確に対応し、「成長」と「成熟」が両立した  
マンションストックの管理適正化と老朽マンションの再生を促進

マンション管理士等が  
管理不全マンションの管理を担う  
第三者管理者制度の導入の検討

区市の管理適正化推進計画策定を支援  
まちづくりと連携した  
建替え等支援策の拡充

大規模修繕に合わせた  
断熱改修等の省エネと  
再エネ設備の導入の促進

町村に適用される「東京都マンション管理適正化推進計画」策定

## 計画の期間

令和3（2021）年度から令和12（2030）年度の10年間

（「東京都マンション管理適正化推進計画」は令和4（2022）～令和8（2026）年度の5年間）

# 2040年代のマンション居住の将来像



管理が良好で環境性能の高い  
マンションが適正に評価され  
る市場が形成されている

マンション管理組合による自主的  
かつ適切な維持管理が進んでいる

## マンションの適正な管理

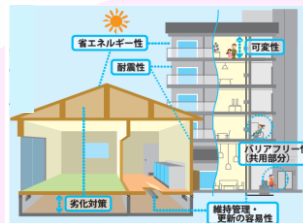


マンション内のコミュニティはもとより  
地域との良好な関係が築かれている



災害時にも助け合う体制が整い  
管理組合を中心に防災対策が整備マ  
ンション居住者が安心して暮らせる

## マンションの社会的機能が向上



省エネ性能の高いマン  
ションで再エネの活用が  
日常になっている



D Xで管理の水準が向上し、  
都民が質の高い生活を享受

## マンションへのDXの導入や 省エネ・再エネの取組が進展

安全で良質なマンションストックが  
形成され、豊かな住生活を営んでいる



長期優良住宅の認定マンションが普及し  
「つくっては壊す」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）  
建替え等が最新技術を  
活用して行われている



## マンションの円滑な再生

# 新たな視点を踏まえたマンション施策の考え方

## <管理状況届出制度で把握したマンションの状況の活用>

### 【個々のマンションの状況の把握の進展】

- 管理の状況（管理不全の兆候の有無など）
- 耐震化の状況（耐震診断、改修の状況）
- 賃貸化率、空き家率等



### アウトリーチ型支援の充実

- アドバイザー派遣制度の拡充
  - ➔ 環境性能向上の検討への支援などメニュー追加
- 第三者管理者方式の導入検討
  - ➔ 導入に向けた課題整理と仕組みの検討
  - ➔ マンション管理士の能力向上への支援

## <マンション管理適正化法等の改正を踏まえた新たなマンション施策の展開>

### 【マンション管理適正化法】

- 管理適正化推進計画の策定
  - ➔ 区市による計画策定の技術的支援
  - ➔ 町村部に適用される計画の策定
- 管理計画認定制度の開始
  - ➔ 東京都優良マンション登録表示制度の在り方を検討

➔ 管理の良好なマンションが評価される市場の形成

### 【マンション建替え円滑化法】

- 要除却認定の対象拡大  
外壁等剥落、火災安全性、バリアフリー
- 団地における敷地分割制度の創設  
棟ごとのニーズに応じた建替えや改修

➔ 新たな建替え等支援策の構築

## <住宅マスタープラン改定への対応>

### D Xの推進・新たな日常への対応

価値観、働き方などが大きく継続的に変容する可能性

### 【デジタルを活用した利便性の向上】

- 管理組合の活動 ➔ オンライン総会の開催等
- マンション施策 ➔ WEB相談、動画やウェビナー
- 届出情報のBIツール分析

### 住宅市街地のゼロエミッション化

- 環境配慮に対する意識の醸成
- 省エネ改修への支援の拡充
- 再生可能エネルギーの導入促進
- 関係団体等と連携した取組の推進

## 7の目標と主な施策展開

### 目標1 管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進

#### 現状と施策の方向性

- マンションの管理は、管理組合が自ら行うことが基本だが、適正な運営が難しい場合がある。
- 専門家等と連携し、管理の重要性や方法等の普及啓発や管理組合の取組を支援

#### 今後の展開

- 新しい日常とDX推進に即した普及啓発や相談（双方向型オンラインセミナー・Web相談）
- 再エネ活用促進への普及啓発
- 管理状況に応じた外部専門家の活用促進（第三者管理者方式の導入への課題整理と仕組みの検討）
- 管理適正化推進計画作成区市への技術的な支援（※ 町村部における計画策定は第5章）

### 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

- 管理不全の予防、適正な管理の促進に向けマンション管理条例を制定・公布した。  
（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・支援等の実施を規定）
- 届出によって把握した管理状況に応じた支援策の選択が可能となる、支援策の充実強化

#### 今後の展開

- 未届出マンションへの届出促進（マンション管理士等の訪問調査等実施）
- 管理不全の兆候のマンションへの支援強化と不全の原因分析、アドバイザーによる支援メニューの拡充
- DXツールによる届出情報の更なる分析、施策への反映検討（BI：ビジネスインテリジェンスツールの活用）

## 7の目標と主な施策展開

### 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

- 良好な管理の維持や更なる向上に向けた普及啓発。取組への支援。
- 管理情報の積極的な公開が、適正な管理実施へのインセンティブとして機能する仕組みの整備
- マンション購入希望者等への管理情報の提供と市場の環境整備への取組
- 環境性能の向上や長寿命化の取組が評価されるよう、様々な評価制度について購入希望者等への普及促進

#### 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
- 管理計画認定制度の着実な導入に向けた区市町村への支援。認定取得に向けた管理組合等への支援
- 関係団体等が実施する他の評価制度との連携など、東京都優良マンション登録表示制度の在り方を検討

### 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

- 価値観、経済状況等の異なる区分所有者間の再生に向けた合意形成には、様々な要因が課題となる。  
(専門的知識の不足、資金の不足、居住者の高齢化、仮住まい等の負担、敷地条件や建築規制など)
- マンションの状況に応じた最適な手法(改修、建替え、敷地売却など)の選択を可能とする普及啓発や支援策の充実強化

#### 今後の展開

- 届出制度による管理状況に応じた再生への意向把握、情報提供
- 新しい日常とDX推進に即した普及啓発や相談(双方向型オンラインセミナー・Web相談)
- 省エネ・再エネ活用促進への普及啓発と検討への支援
- 要除却認定の対象拡大に伴う各支援策強化  
普及啓発(再生ガイドブックへの反映)・都市居住再生促進事業「マンション建替えタイプ」の拡充

## 7の目標と主な施策展開

### 目標5 旧耐震基準の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、地震による倒壊等、災害時の周辺地域への影響の大きさ、再建時の合意形成の難しさから一般の建物以上に困難を伴うため、耐震化は急務である。
- マンションの耐震化の一層の促進に向けて、メリハリをつけた効率的、効果的な施策を展開  
対象の重点化、集中化した支援の実施

#### 今後の展開

- 都と区市町連携によるアウトリーチ型の啓発（届出状況に応じた情報提供やきめ細かな助言）
- 届出状況で把握した管理適正マンションへの支援強化（マンション耐震化推進サポート事業）

### 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

- 単独では建替えが困難なマンションの再生をまちづくりと連携して促進するマンション再生まちづくり制度を創設
- マンション再生まちづくり制度を活用した、重点的な支援を実施  
拠点の形成、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を支援

#### 今後の展開

- マンション再生まちづくり制度の見直しによる活用の促進
- 建替え、敷地売却、団地における敷地分割制度の活用を促進する支援策を検討

# 7つの目標と主な施策展開

## 目標7 マンションの環境性能向上

### 現状と施策の方向性

- 2030年までにCO2を50%削減の達成に向け、既存マンションストックの環境性能の向上が重要
- マンション全体で大規模修繕工事の機会を活用し、省エネ改修や再エネの利用及び導入促進が有効
- 最新の技術やサービスについて、関係団体等と連携した普及啓発により、マンション居住者の環境配慮の意識の醸成と行動変容を促進

### 今後の展開

#### 【関係局と連携した既存マンションの環境性能向上の促進】

- 住宅等の一定の新築建築物へ太陽光発電設備の設置を義務化等、条例改正の動きに合わせ関係各局と連携

#### 【環境配慮に対する意識の醸成】

- DXを活用し電力使用状況等の数値化・見える化。再エネ由来電力の共同購入等、環境配慮行動の情報発信
- マンション省エネ・再エネ普及啓発キャンペーンで、管理組合やマンション管理士等へ情報提供

#### 【環境配慮の取組を検討する管理組合等への支援】

- 大規模修繕等に併せた環境性能の向上に向け、長期修繕計画作成に関しアドバイザーメニューの拡充を検討
- 専門家が省エネ診断から効果的な改修項目、資金計画をアドバイスする体制の整備。円滑な合意形成の支援

#### 【省エネ改修への支援の拡充】

- 都市居住再生促進事業の補助限度額の拡充やマンション改良工事助成制度の改善を検討
- 環境性能基準を満たすマンションを含む既存住宅ストックの普及に向け、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し、区市町村に制度化を働きかける

#### 【再生可能エネルギーの導入促進】

- 屋根荷重の検証や軽量の太陽光パネルの選定など、技術的支援を行うアドバイザー等の派遣を実施

#### 【関係団体と連携した取組の推進】

- 事業者や管理組合にゼロエミッション化の取組や補助制度等を整理・提示し、業界全体の環境意識を醸成
- 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を整備

# 政策指標・観測実況指標

指標	目標	現況	目標	目標2
<b>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</b>				
政策	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マンションの割合	68.1% 令和2(2020)年度末	70% 令和7(2025)年度末	80% 令和12(2030)年度末
政策	新築で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管理組合の割合	—	—	80% 令和12(2030)年度末
<b>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</b>				
政策	管理状況の届出を行った要届出マンションの割合	68% 令和2(2020)年度末	80% 令和7(2025)年度末	100%※1 令和12(2030)年度末
<b>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</b>				
観測実況	都内のマンションストック数に占めるマンション管理適正化推進計画を作成した区市等	—	—	—
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 平成31(2019)年度末	—	—
<b>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</b>				
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	—	—
<b>目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進</b>				
政策	マンションの耐震化率	94.4% 令和元(2019)年度末	おおむね解消 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% 令和2(2020)年度末	—	—
<b>目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生</b>				
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の数	1管理組合 令和2(2020)年度末	10管理組合 令和7(2025)年度末	20管理組合 令和12(2030)年度末
<b>目標7 マンションの環境性能の向上</b>				
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※2ストックの比率	29.5% 平成30(2018)年度末	—	—

※1：訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む

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



# 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について

## 推進計画の内容

### 1 管理の適正化に関する目標

- 管理の重要性や方法等について普及啓発
  - 町村や専門家等と連携した助言・援助等
- ⇒管理組合の自主的かつ適正な維持管理を推進

### 2 管理状況を把握するための施策

- 基本情報（登記情報）を収集整理
- 管理実態の把握のための調査等の実施

### 3 管理の適正化の推進を図るための施策

- 管理計画認定制度を実施
- 法・条例による助言、指導等の適切な実施

### 4 東京都マンション管理適正化指針

- 既存の条例指針と同様の内容とする
- 認定基準は、国基準に準じる

### 5 管理の適正化に関する普及啓発等

- マンション管理に関する相談体制を整備
- その他適切な手法や媒体を活用

### 6 計画期間

- R4～R8年度の5年間

## 促進計画

### 第3章 施策に当たっての基本方針

- **管理組合の活性化（施策の視点）**  
機能低下の回避  
専門家等と連携した普及啓発等
- **都の役割**  
管理適正化推進計画の作成  
管理計画認定事務の実施
- **管理組合、区分所有者等の役割**  
主体として、マンションの適正管理を行う等

### 第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

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

## 国

- マンション管理適正化法
- 基本方針(六 推進計画の策定に関する基本的な事項)

# 計画の推進に向けて

## 国等への働きかけ

### 改修によるマンション再生の促進

- 改修に伴う住戸・店舗等の専有部分の共用部分化など、特別多数決議で実施できる制度の導入

### 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

- 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困難なマンションにも適用拡大、除却を要件としない等)

## 今後の検討課題と対応

### 適正な管理の促進に向けた更なる展開

- 人手不足等で管理委託更新を断られる事例有。適正管理の維持に向け管理組合の支援要検討

### 適正な管理及び再生に向けた国の動向

- 内閣府の規制改革実施計画の建替え決議等の在り方の見直しを受け、国と有識者の検討開始

### 脱炭素社会に向けた動向

- 国土交通省、経済産業省、環境省  
「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」が公表
- 都は、環境確保条例の改正に向けて検討を開始  
住宅等の一定の新築建築物に太陽光発電設備の設置を義務付ける都独自制度導入の方向性

今後も、国の動向に注視しつつ、関係局と連携して課題や具体的な方策について検討していく