

1

東京 マンション管理・再生促進計画

2

改定素案 ver1222

1 目次

2	第1章 計画策定に当たって	1
3	1 計画策定の背景と目的.....	1
4	2 令和4(2022)年3月の改定について.....	2
5	3 計画の性格と位置付け.....	4
6	4 計画の期間等.....	5
7	第2章 東京が目指すマンション居住の将来像	6
8	1 マンションを取り巻く状況*.....	6
9	2 マンション居住の将来像.....	30
10	全体像.....	30
11	地域像.....	33
12	第3章 施策展開に当たっての基本方針	35
13	1 施策の基本的考え方.....	35
14	2 施策全体に共通する視点.....	35
15	3 各主体の基本的役割.....	37
16	第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開	40
17	1 マンションの適正な管理の促進.....	42
18	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.....	42
19	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.....	47
20	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.....	50
21	2 老朽マンション等の再生の促進.....	54
22	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.....	54
23	目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進.....	62
24	目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生.....	66
25	目標7 マンションの環境性能の向上.....	72
26	《目標1から3に係る主要施策の5か年の年次計画》.....	76
27	《目標4から7に係る主要施策の5か年の年次計画》.....	77
28	《政策指標・観測実況指標》.....	78
29	第5章 東京都マンション管理適正化推進計画	80
30	第6章 計画の推進に向けて	81
31	1 推進体制の整備.....	81
32	2 国等への働きかけ.....	81
33	3 今後の検討課題と対応.....	83
34	4 計画の検証と見直し.....	85
35		

1 定義

2 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。

3 マンション

4 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
5 適正化法」という。）第 2 条第 1 号に規定するマンション
6 （いわゆる分譲マンション）

7 区分所有者等

8 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

9 管理不全

10 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
11 いる状態

12 管理不全の兆候

13 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
14 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

15 高経年マンション

16 建築後相当（約 40 年以上）の年数を経たマンション

17 老朽マンション

18 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
19 ンション

20 修繕

21 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。

22 改修

23 劣化等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。

24 再生

25 改修、建替え又は敷地売却のいずれかを実施すること。

1 第1章 計画策定に当たって

2 1 計画策定の背景と目的

3 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
4 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、
5 現在、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が進行し、今後、管理組合の機能低
6 下等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、
7 周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。

8 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
9 東京』戦略ビジョン』（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・
10 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
11 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
12 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。

13 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が、
14 良質なマンションストックを形成するためには、個々の老朽マンションにおいて、その建物の状
15 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
16 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。

17 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
18 どりにより、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
19 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
20 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。

21 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
22 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
23 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
24 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。

2 令和4(2022)年3月の改定について

本計画策定以降、マンション管理条例に基づく管理状況届出制度の開始や新型コロナウイルス感染症を始めとした社会経済情勢の変化、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。こうした中で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、次の6つの視点から本計画の一部を改定する。

『未来の東京』戦略¹の策定や「住宅マスタープラン」の改定（令和4(2022)年3月）

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、ひとり親世帯など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、住宅団地の再生などの各分野において、成熟社会に対応した施策を強化する。さらに、DX¹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るとともに、『未来の東京』戦略²で示された目指すべき様々なビジョンを踏まえ、それぞれの2040年代のあるべき姿に向けた住宅政策を展開していく。

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。また、DXを活用したマンション施策の効率化や最適化に取り組むとともに、都民等への情報提供を拡充していく。

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、暮らしや、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、住宅の在り方に加え、居住地の選択行動など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。

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京³」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（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、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 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。

² 「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

³ 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℃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の宣言。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。

1

2 **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**

3 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¹の作成や管理計画認定制度
4 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
5 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
6 替法」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。

7 **管理状況届出制度の開始によって把握した情報の活用**

8 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
9 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。

¹ 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 項の規定に基づき、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、自治体が任意で作成する計画。区市の区域については当該区市が、マンション管理適正化法第 104 条の 2 第 1 項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域については当該町村が、その他の町村の区域については都道府県が、それぞれ当該計画を作成することができる。

1 3 計画の性格と位置付け

2 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
3 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。
4 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
5 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
6 ものである。

7 本計画は、「東京都住宅マスタープラン¹」を上位計画とし、マンション施策に関する分野別計画
8 として位置付けるとともに、「『未来の東京』戦略²」、「都市づくりのグランドデザイン²」との整合
9 を図るものとする。

10 また、「東京都耐震改修促進計画³」、「防災都市づくり推進計画⁴」など、関連する他の計画との
11 整合・連携を図るものとする。

12 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「マンション管理適正
13 化推進計画」については、本計画の第5章に位置付ける。

14 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⁵」を策定して
15 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
16 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。

17

18

¹ 東京都住宅マスタープラン：東京都住宅基本条例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。

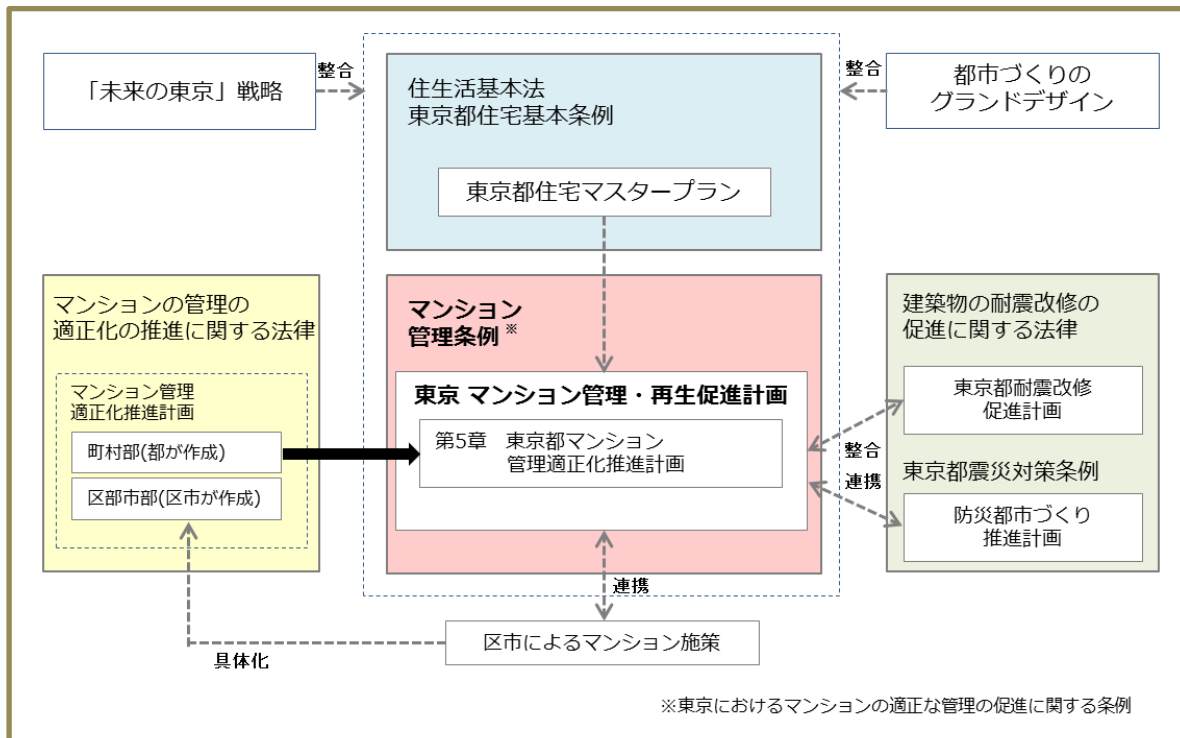
² 都市づくりのグランドデザイン：平成29(2017)年9月に策定。平成28(2016)年9月に東京都都市計画審議会から示された答申「2040年代の東京の都市像とその実現に向けた道筋について」を踏まえ、目指すべき東京の都市の姿と、その実現に向けた都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示す行政計画

³ 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。

⁴ 防災都市づくり推進計画：東京都震災対策条例第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、震災時の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。

⁵ 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 計画の期間等

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、その実現に向けた今後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、施策の効果等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、直ちには目標足り得ないものの要因の分析や対応策の検討に資する指標として、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、統計データ等により現状把握、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(2020)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。

1 第2章 東京が目指すマンション居住の将来像

2 1 マンションを取り巻く状況*

3 本格的な少子高齢・人口減少社会の到来

4 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

5 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

6 減少すると予測されている。

7 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

8 超えるなど、高齢化が一層進行すると見込まれている。

9 世帯数は、2035年頃をピークに減少すると見込まれている。

10 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

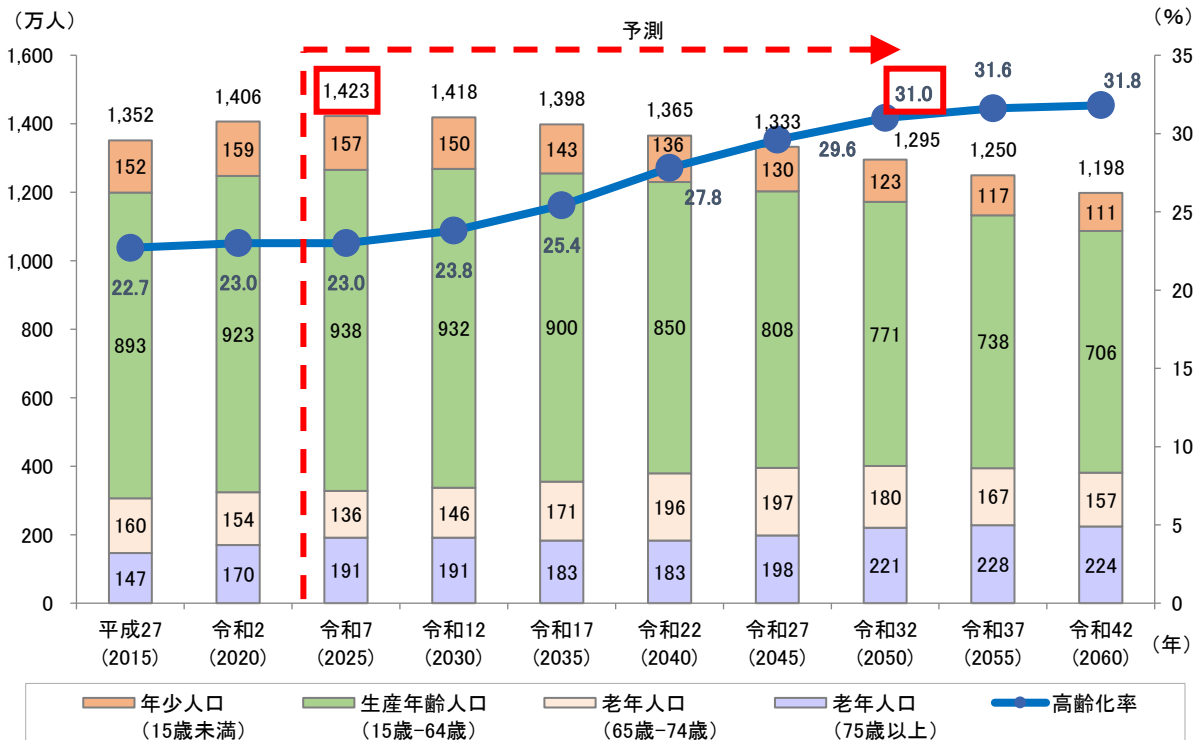
11 らし世帯は、2020年の89万世帯から2040年代には110万世帯を超え、2050年には120万世帯に

12 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

13 予測されている。

14 ※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】



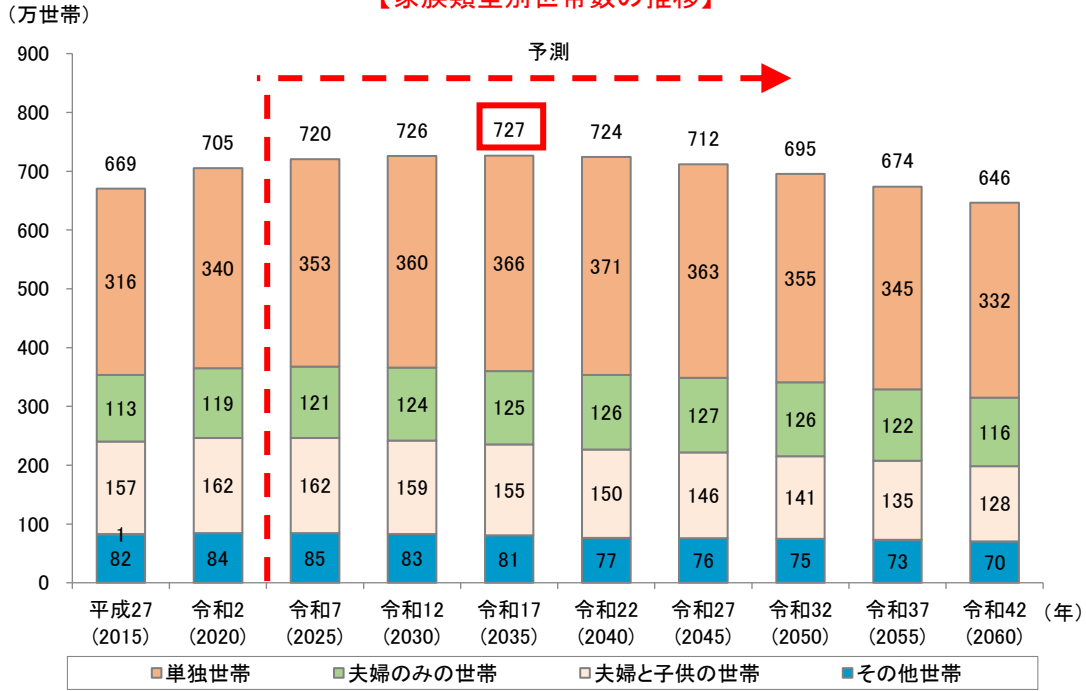
15

16 (資料) 令和22年までは総務省統計局「国勢調査」、総務局「東京都世帯数の予測」(平成31年3月発行)を基に作成

17 (備考) 1. 令和27年以降は政策企画局計画部による予測値。

18 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。

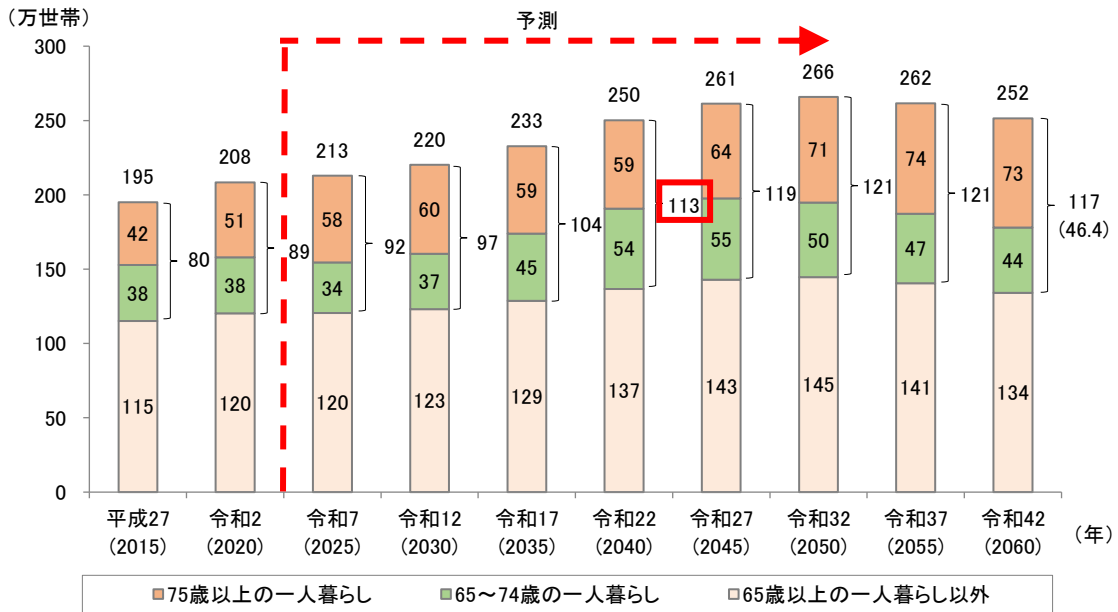
【家族類型別世帯数の推移】



1

2

【高齢世帯(世帯主が65歳以上の世帯)数の推移】



3

4 (資料) 令和2年までは国税調査/総務局統計局を基に作成

5 令和7年以降は『「未来の東京」戦略 附属資料 02 東京都の人口』/東京都政策企画局を基に作成

6 (備考) 1. 単独世帯の年齢不詳世帯は65歳未満世帯に含む。

7 2. 内訳の()内の数字は世帯数に占める割合

8 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。

9

10

1 **新たな日常に対応した住まい方**

2 東京の人口は、1,400万人を超え、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
3 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6月
4 の都内企業(従業員30人以上)の導入率は6割を超え、実施した社員数は約5割に達している。

5 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いが、部屋や机などの物理的環
6 境やWi-Fiなどの通信環境が不十分であり、こうした課題に対応した住環境の整備が求めら
7 れている。

8 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IoTやAIを
9 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
10 セキュリティの確保等に留意しながら、こうした技術を生かして、新たな日常に対応した住まい
11 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。

12

13 **脱炭素社会実現に向けた取組の現状**

14 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
15 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、
16 マンションを含む住宅部門における取組も重要となっている。

17 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
18 部門の削減幅は他部門と比較して小さい。二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓を一部でも設置
19 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
20 1.4%となっているなど、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
21 能エネルギー(以下「再エネ」という。)の活用は進んでいない。

22 住宅において消費されるエネルギーの半分以上が冷暖房・給湯に使用されていることから、断
23 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
24 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ことや、地域内で再エネの需給調
25 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。

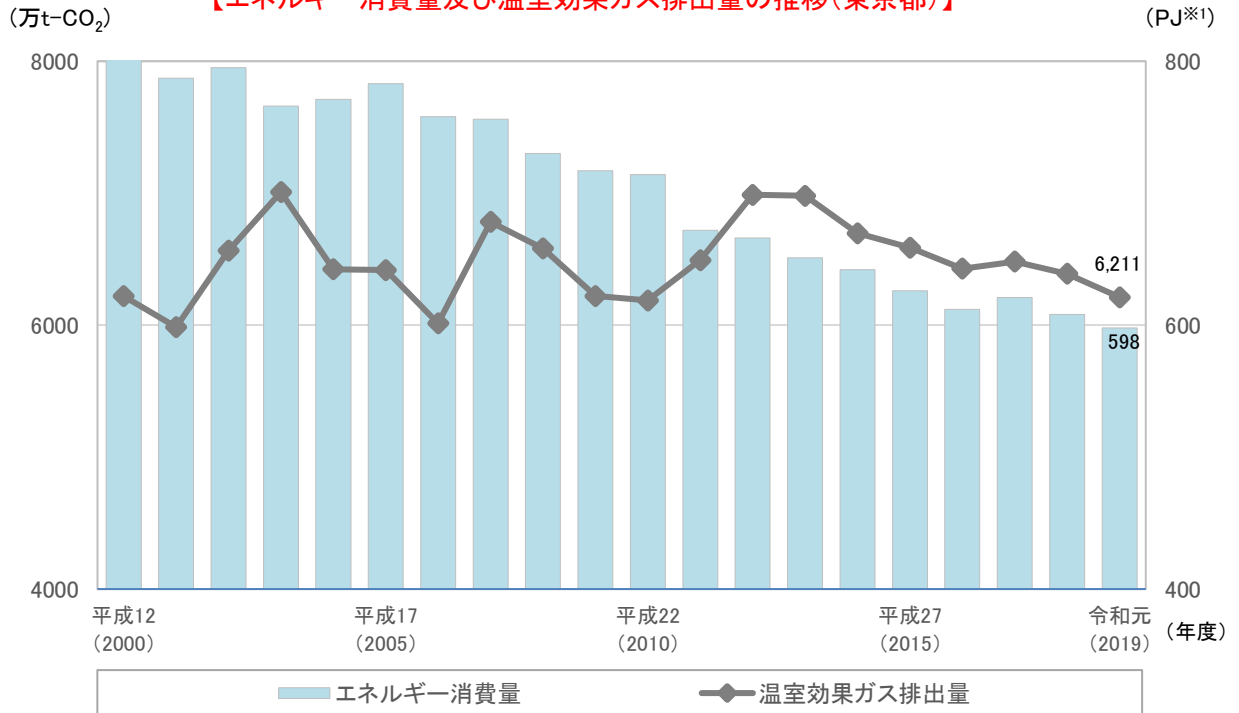
26 さらに、CO₂の吸収や固定につながる緑豊かな住宅市街地の形成や木造住宅の一層の普及、
27 ゼロエミッションビークル(ZEV)¹の導入拡大に向けた充電設備の設置なども重要である。

28

29

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。

【エネルギー消費量及び温室効果ガス排出量の推移(東京都)】



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

電力の二酸化炭素排出係数^{※2} (都内全電源加重平均)

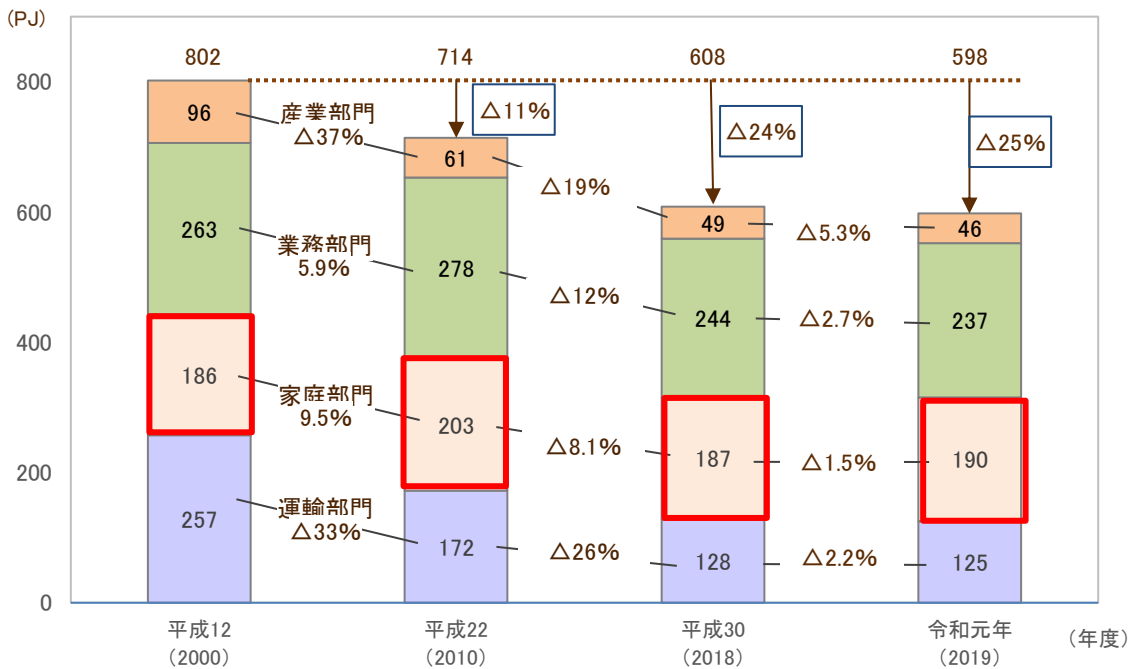
- ・ 2000 年度 : 0.328kg-CO₂/kWh
- ・ 2018 年度 : 0.463kg-CO₂/kWh
- ・ 2019 年度 : 0.448kg-CO₂/kWh

※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

(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

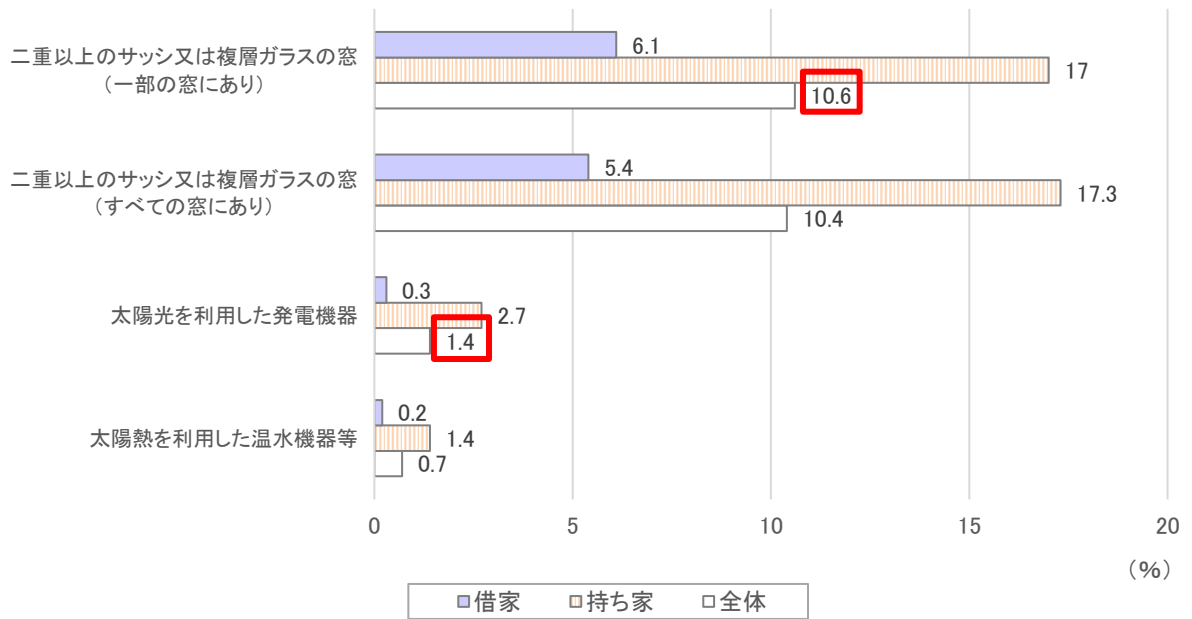
【エネルギー消費量の部門別推移(東京都)】



- 6
- 7

(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(東京都)】



1

2 (資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

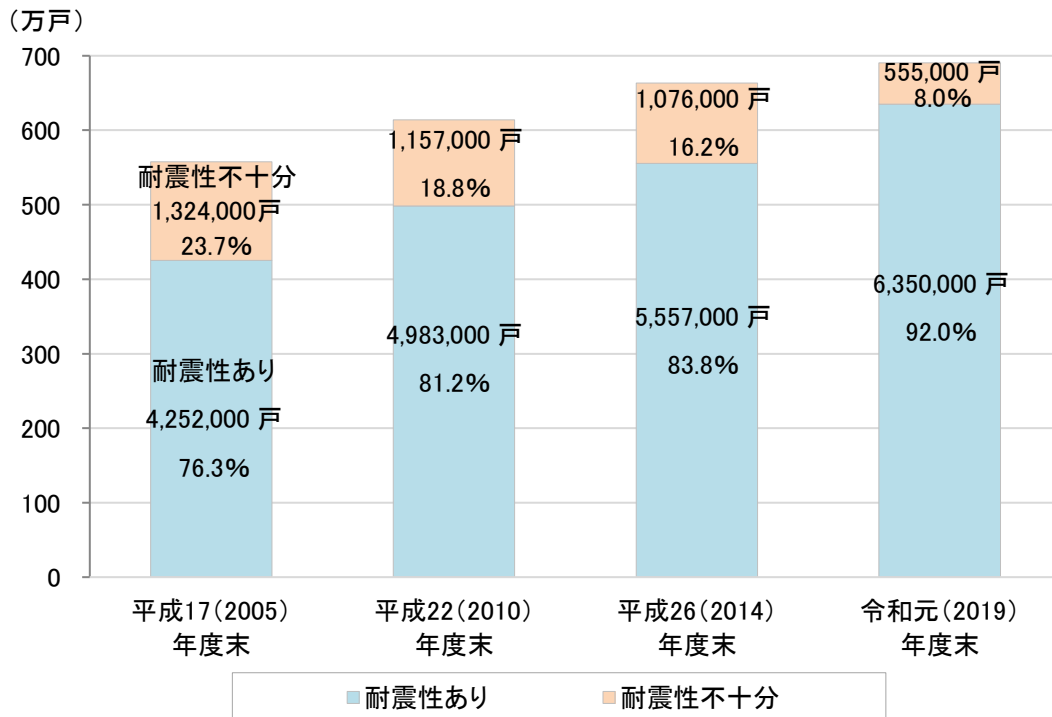
1 地震に対する備え

2 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
3 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
4 が数多く残っている。

5 平成 23(2011)年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
6 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
7 性が改めて認識された。

8 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
9 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
10 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
11 帰宅困難者が発生するとしている。

【住宅の耐震化率の推移】



12

13 (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

14

15

16

17

18

1 **空き家の増加**

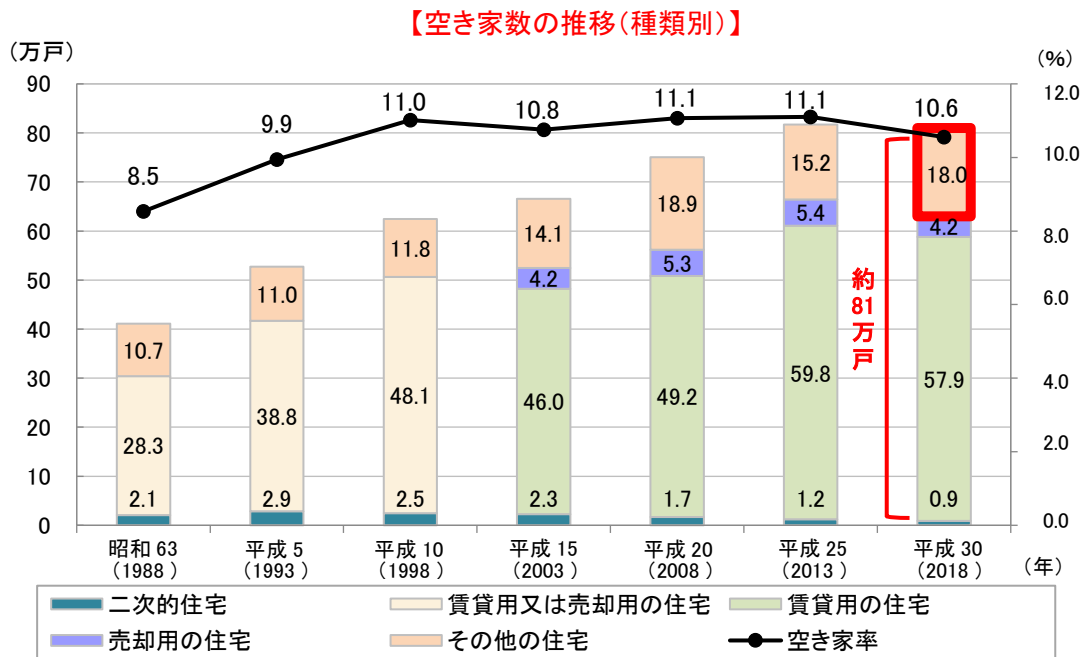
2 高齢化と人口減少が進むにつれ、都内でも空き家が増加する傾向にあり、生活環境の悪化や地
3 域活力の衰退が懸念されている。

4 平成 30(2018)年住宅・土地統計調査によれば、都内の空き家総数は、約 81 万戸で 5 年前に比
5 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
6 ている。

7 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」
8 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。

9 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。
10 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 万戸存在している。

11 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
12 ると考えられる。



(資料) 平成 30 年住宅・土地統計調査/総務省を基に作成

14 **【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

15 ※ 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

16 (資料) 空き家総数の内訳は、平成 30 年住宅・土地統計調査/総務省 住宅及び世帯に関する基本集計を基に作成

17 (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

18 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。

1 多様で膨大なマンションストックの形成

2 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
3 沿道など、利便性の高い地域を中心に建設が進められた。

4 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、近年は区部中
5 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
6 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。

7 都内のマンションの総戸数は、令和2年(2020)年末時点で約191万戸となり、約4世帯に1世
8 帯はマンションに居住している。



9 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

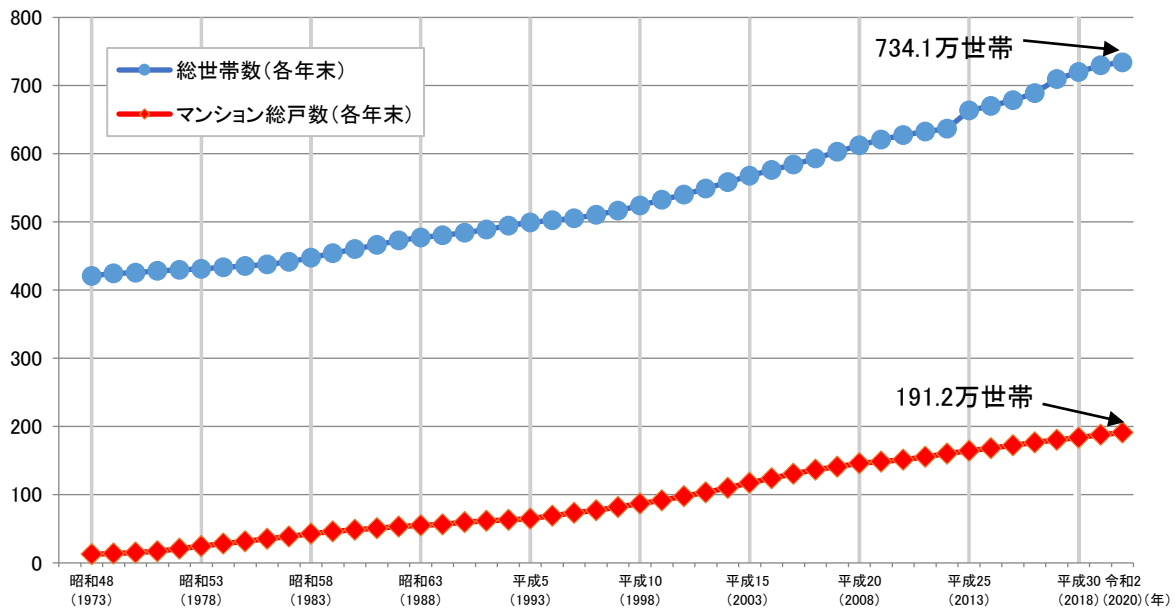


臨海部の超高層マンション

10

(万世帯・万戸)

【マンションの総世帯数・総戸数の推移】



1

2 (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/
3 東京都を基に作成

4 (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」
5 による着工戸数を加算。

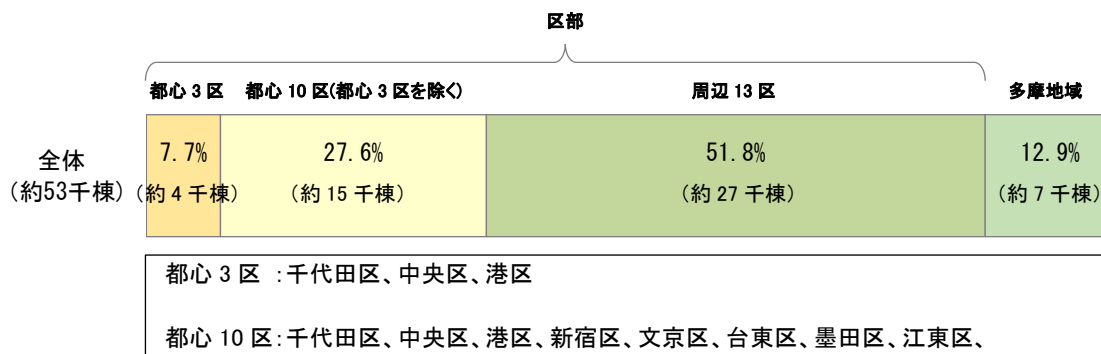
6

7

【マンション棟数の地域別構成割合】

8

9



10

11

12

13

14

15

(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

16

17

18

19

20

21

22

23

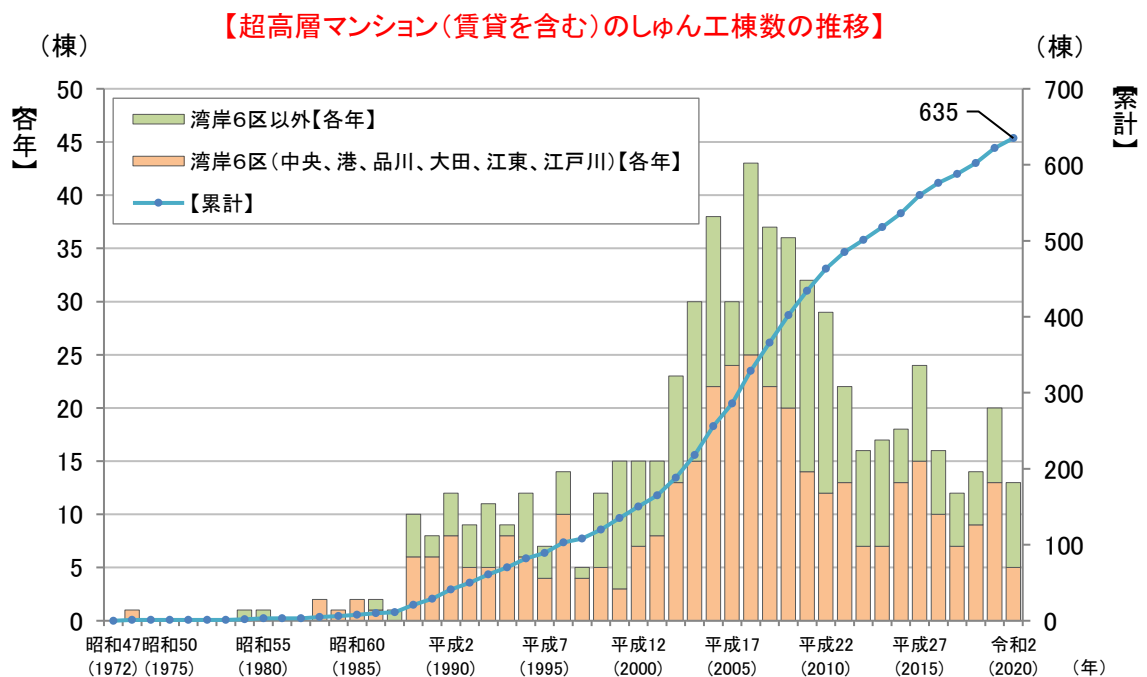
24

25

1 超高層マンションの増加

2 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等により、まとまった規模の用
 3 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
 4 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
 5 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
 6 として、区部中心部の人口増加をけん引してきた。

7 現在、東京には、分譲・賃貸合わせ約 640 棟の超高層マンション(高さ 60m 超、階数がおおむ
 8 ね 20 階以上のマンション)が存在している。



9

10 (資料) 建築統計年報 2020 年版/東京都を基に作成

11 (備考) 1 昭和 39 (1964) 年から令和 2 年度末までに建築確認済みの棟数を算出 (予定込み)

12 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。)

13

1 マンション市場の状況

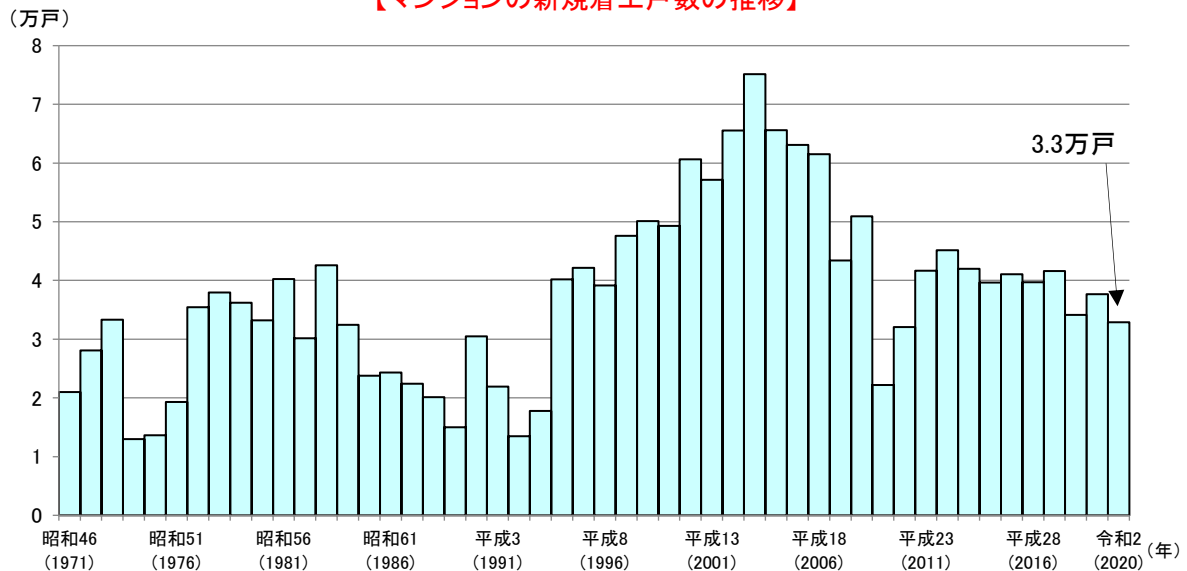
2 住宅着工統計によると、都内のマンションの年間着工戸数は景気等に左右され、年によって大
3 きく増減しているものの、近年は3～4万戸程度で推移している。

4 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1万9千戸前
5 後となっている。

6 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」、
7 「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
8 慮」等の管理に関する事項は余り重視されていない。

9 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
10 生活や働き方が変化している。ワークライフバランスの実現や自然の豊かさ等を求めて郊外の居
11 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。

【マンションの新規着工戸数の推移】



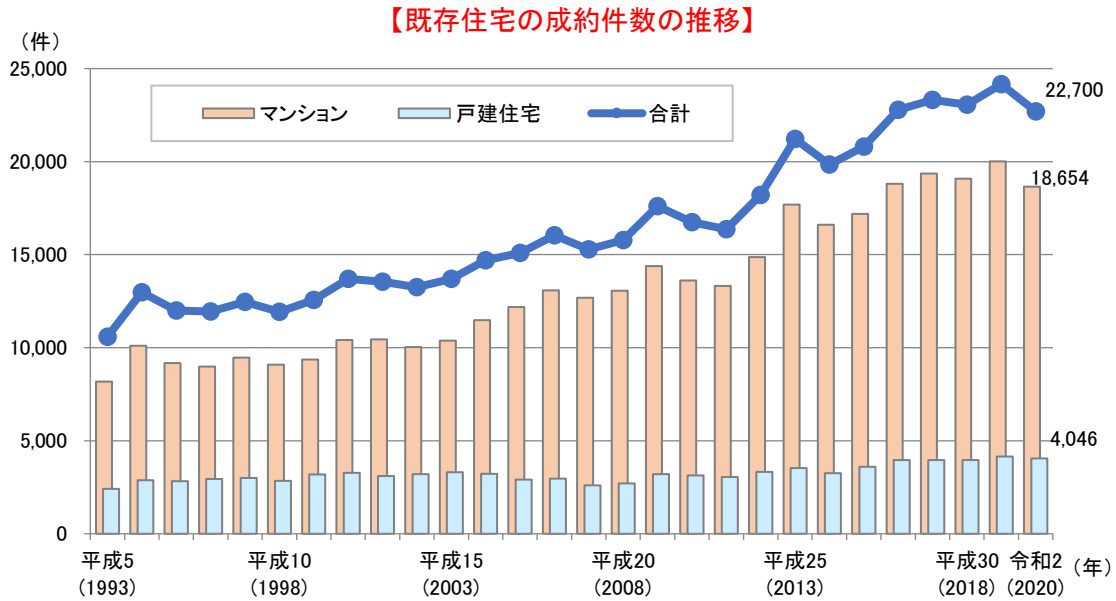
12

13 (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

14 (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
15 算。

16

1



2

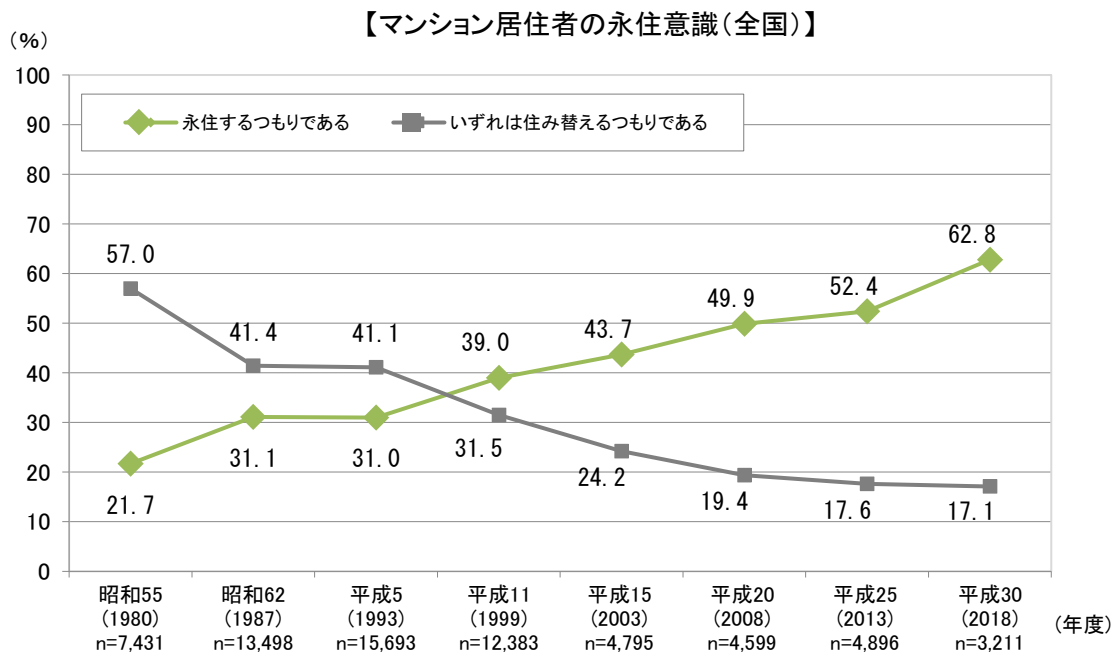
3 (資料) 首都圏不動産流通市場の動向/公益財団法人東日本不動産流通機構を基に作成

4

5 マンションにおける「二つの老い」の進行

6 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。

9



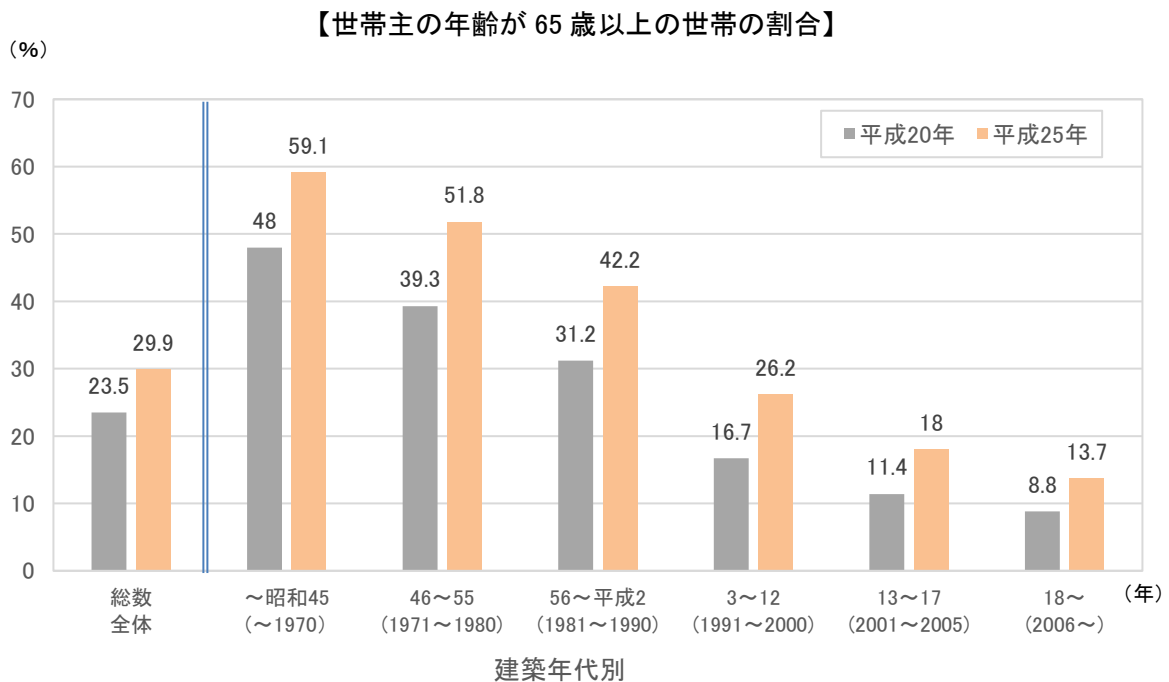
10

11 (資料) 平成 30 年度マンション総合調査結果 (平成 31(2019)年 4 月公表) /国土交通省

1 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 25(2013)年の住宅・土地統計
 2 調査によれば、世帯主の年齢が 65 歳以上の割合は、29.9%であり、平成 20 年調査の 23.5%から
 3 大きく増加している。

4 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、昭和 55(1980)
 5 年以前に建てられたマンションでは 5 割を超えている。

6



7

8 (資料) 住宅・土地統計調査／総務省を基に作成
 9 (備考) 持家、共同住宅及び非木造の住宅数を集計

10

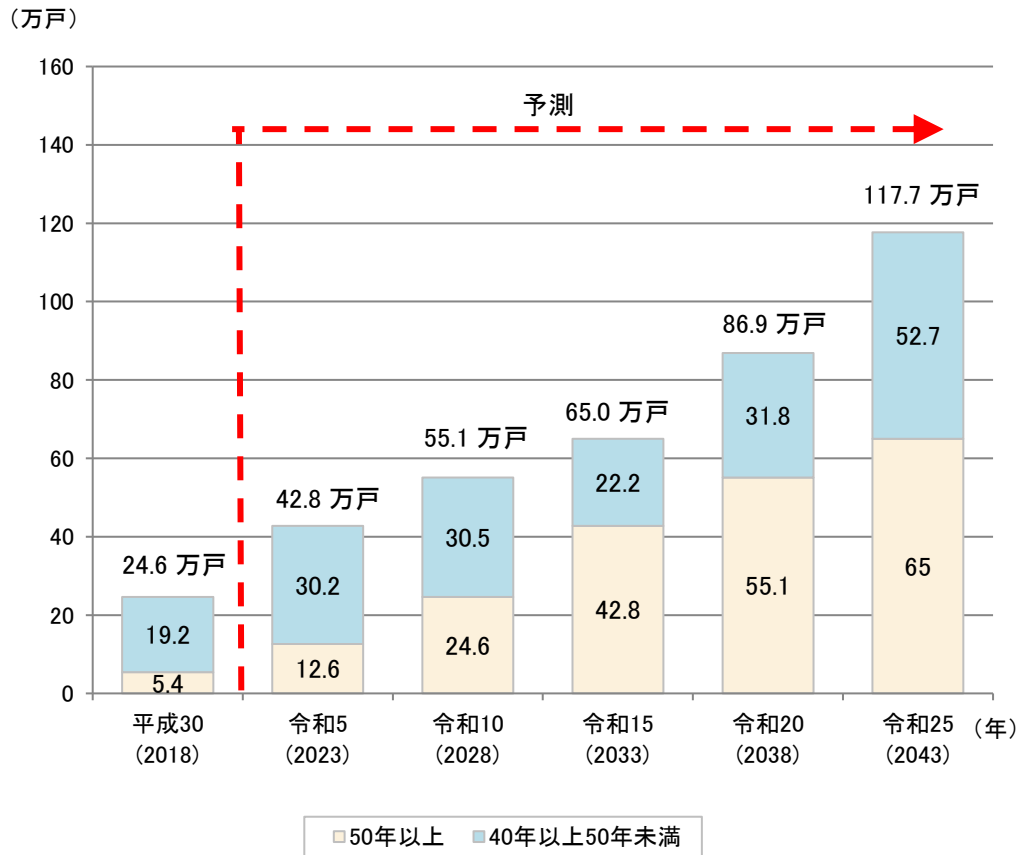
11 建物の高経年化も進行している。着工から 40 年以上経過したマンションの戸数は、平成
 12 30(2018)年時点では約 24.6 万戸であるが、建替えが進まなければ、20 年後の令和 20(2038)年に
 13 は約 3.5 倍の約 86.9 万戸にまで急増する見込みとなっている。

14 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
 15 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。

16

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。

【着工から40年以上のマンション戸数の推移】



(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

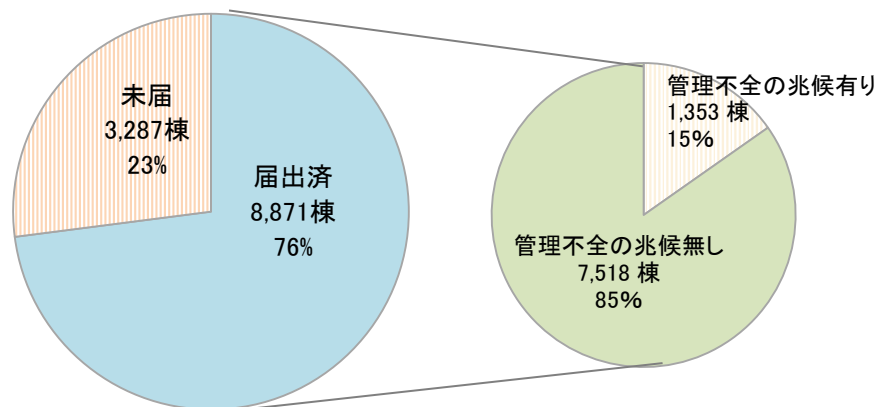
1 管理状況届出制度によって把握したマンションの状況

2 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出る「管理状況
3 届出制度」を令和2(2020)年4月1日から開始した。

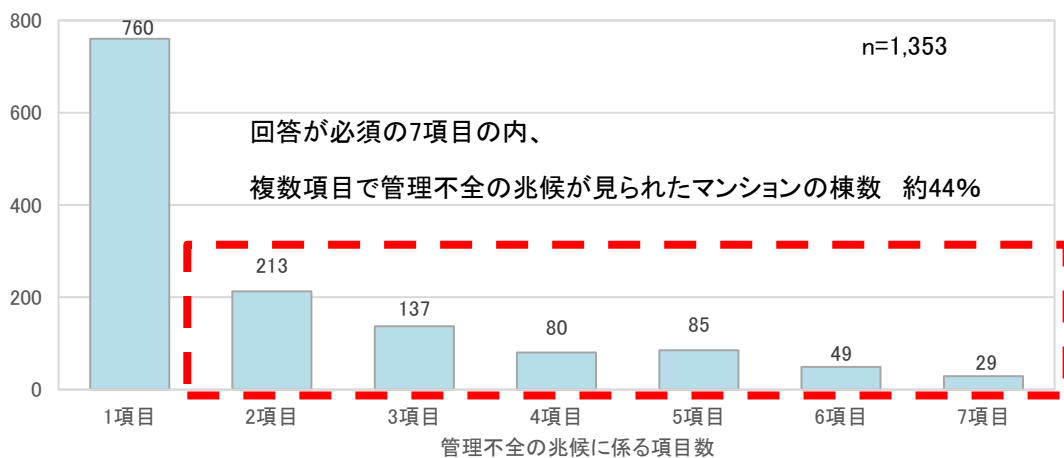
4 令和3(2021)年9月末時点では、要届出マンション¹の約76%から届出がなされており、このう
5 ち約15%において管理不全の兆候²がみられた。さらに、その約44%で、複数の管理不全の兆候が
6 見られた。

7 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
8 全の兆候のあるマンションの約63%が「実施がない」となっている。

9 【届出マンション数と管理不全の兆候の有無(令和3年9月末時点)】12月末に更新予定



10 【管理不全の兆候に係る項目数別の棟数(令和3年9月末時点)】12月末に更新予定

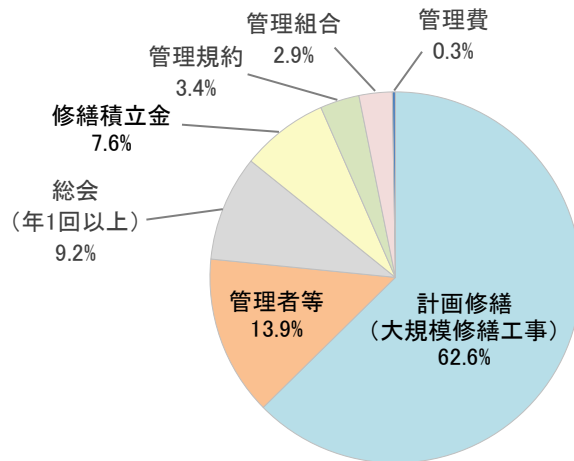


16

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棟所在する。

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

【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年9月末時点)】12月末に更新

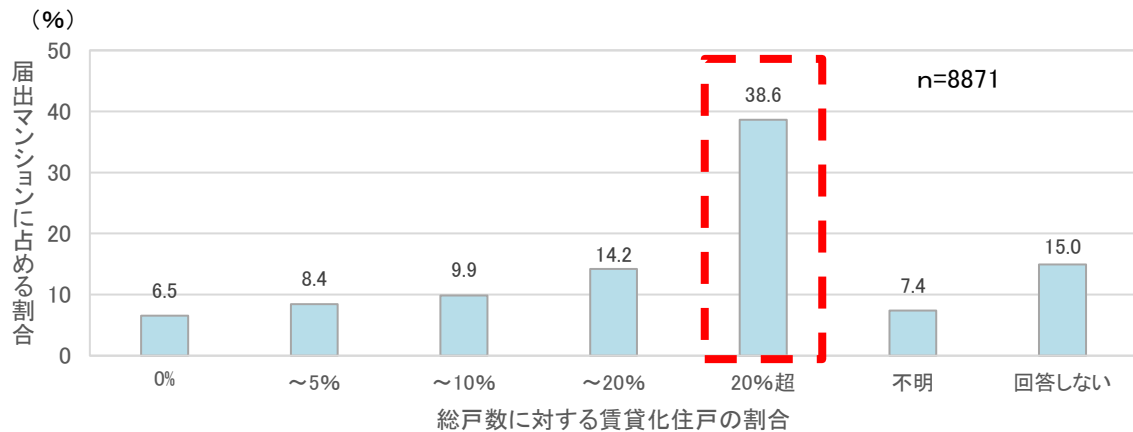


1

2 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）に比べて、賃貸化がより進んでいる。

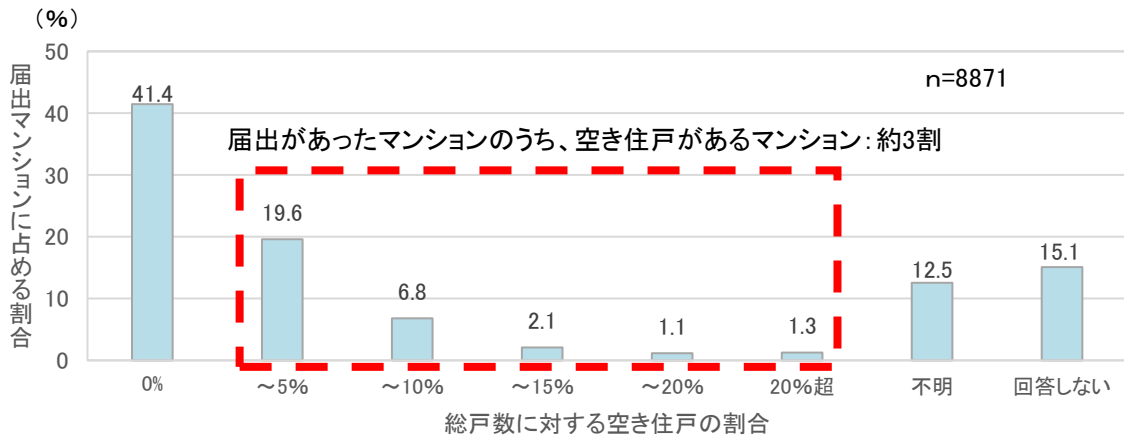
4 空き住戸があるマンションは全体の約3割となっている。また、空き住戸の割合が不明との回答も1割程度存在している。

【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年9月末時点)】12月末に更新予定



6

【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年9月末時点)】12月末に更新予定



7

8 (資料) 管理状況届出制度の集計データ (令和3年9月末) / 東京都を基に作成

1 マンションの耐震化の状況

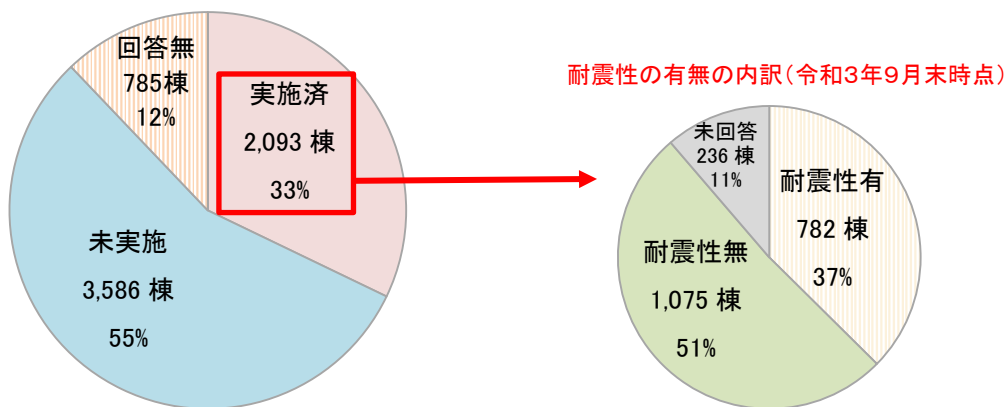
2 「東京都耐震改修促進計画（一部改定）」（令和3（2021）年3月）によると、新耐震基準で建築
3 されたものも含めると、全体で94.4%のマンションが耐震性を満たしているの見込まれている。

4 マンションストックのうち約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
5 たもの）であり、これらのうち、耐震性を満たさない住宅は、約7万戸と推計される。

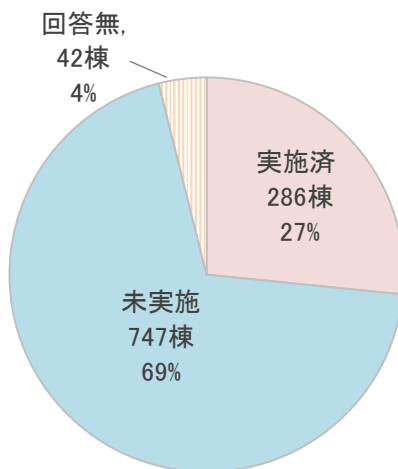
6 管理状況届出制度によって把握した情報によると、新築年月日が昭和56（1981）年5月31日以
7 前で、耐震診断が未実施であると回答したマンションは、約55%である。また、耐震診断を実施
8 したマンションのうち、耐震性が無いと判定されたマンションは、約51%となっており、このう
9 ち、耐震改修を実施しているものは、約27%である。

10 耐震診断や耐震改修を検討しない理由としては、費用負担が重いとするほか、高齢化や賃貸化
11 により区分所有者の耐震化への関心が低いことを挙げているマンションが多い。

12 **【耐震診断の実施状況（令和3年9月末時点）】12月末に更新予定**



24 **【耐震改修の実施状況（令和3年9月末時点）】12月末に更新予定**



（資料）管理状況届出制度の集計データによる（令和3年9月末）/東京都を基に作成

1 マンションの建替えの状況

2 これまでに都内で建替えが実現したマンションは約 180 件で、そのほとんどは、駅に近い、敷
3 地が広い、容積率に余裕があるなど、条件に恵まれたものとなっている。

4 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
5 容積率に余裕がないもの、郊外型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
6 ものが多い。

7 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、低下
8 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。

9 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
10 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、
11 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。

12

13 【建替え事業における区分所有者の平均負担額(しゅん工年代別)】

14

15

16

17

18

19

20

21

22

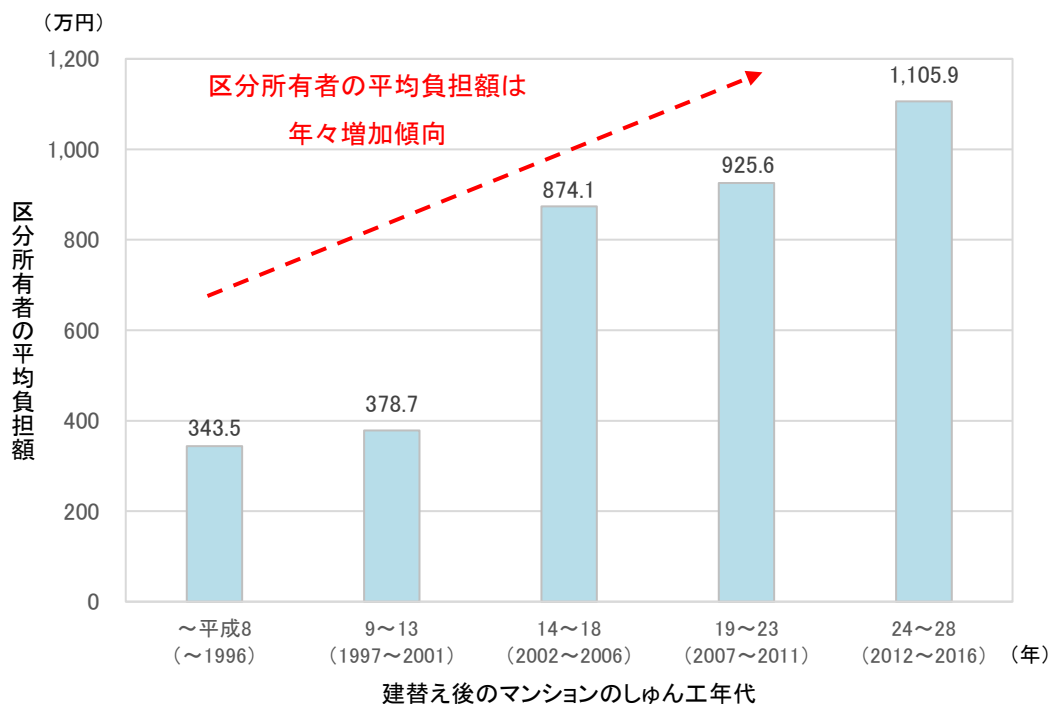
23

24

25

26

27



28

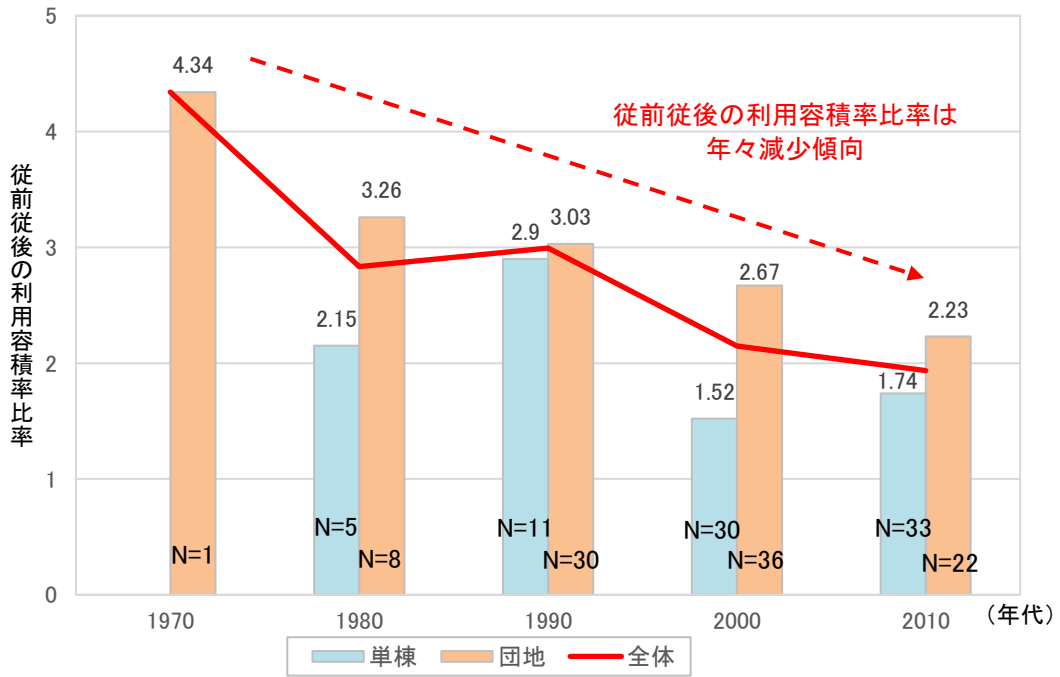
29 (資料) 平成 28 年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査/国土交通省を基に作成

30

31

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

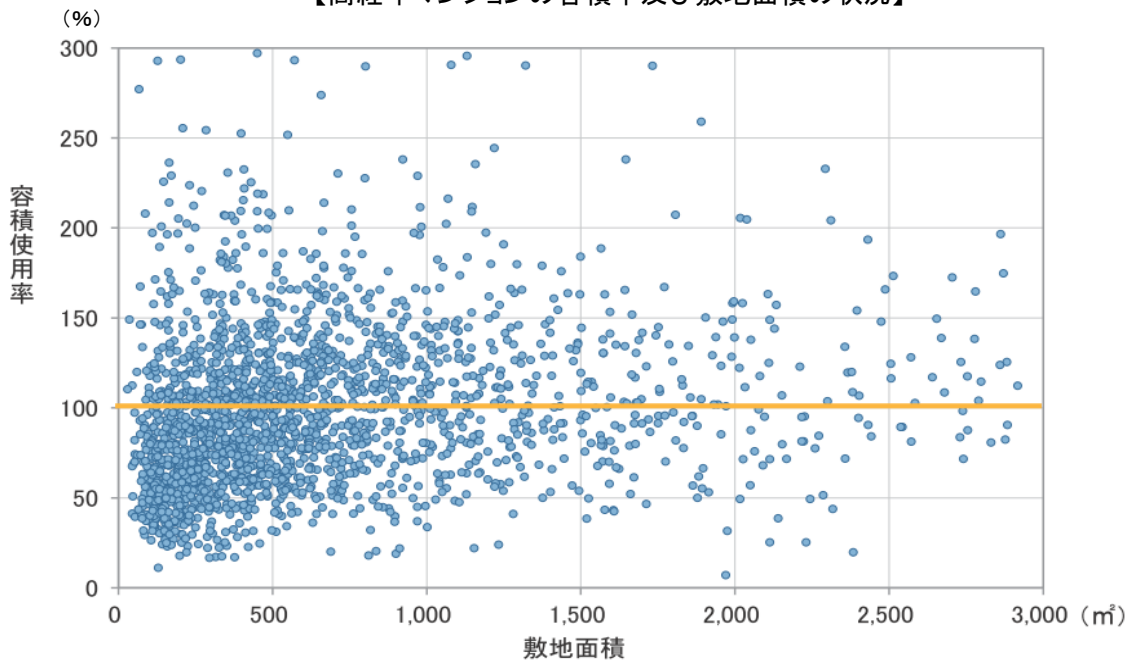
【建替え事業における従前従後の利用容積率比率(しゅん工年代別)】



建替え後のマンションのしゅん工年代

(資料) 国土交通省が把握している建替え事例等から分析/国土交通省を基に作成

【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

1 マンションの省エネ・再エネの状況

2 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
3 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
4 ックの環境性能の向上を図ることが有効である。

5 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、
6 マンションストック全体の約4割に上る。

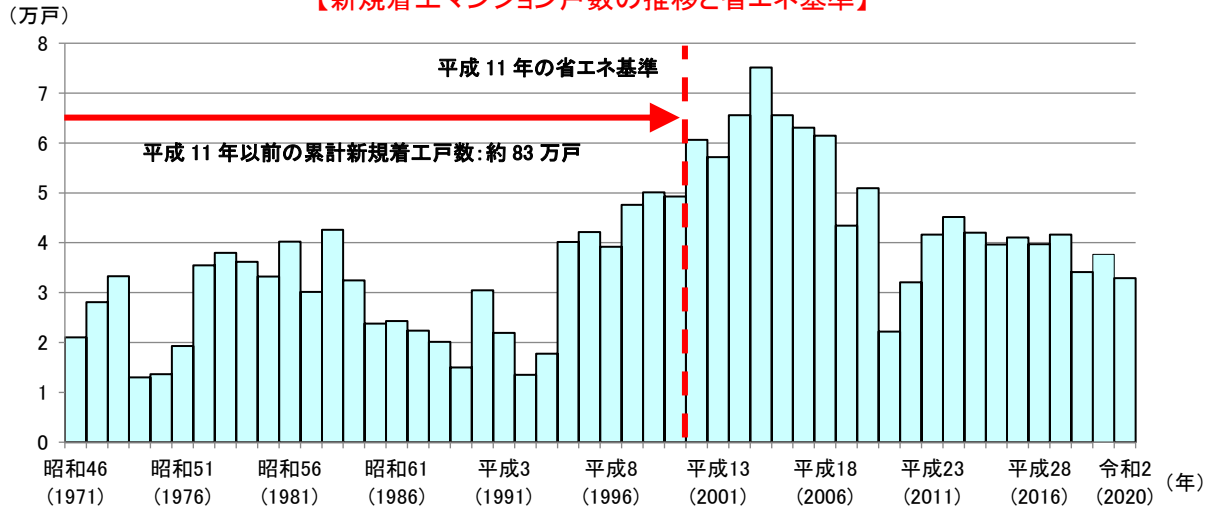
7 国の実態調査によると、全国の賃貸を含む集合住宅の約7割で「二重サッシ」または「複層ガ
8 ラス」が無い。用途別のCO₂排出量・構成比を見ると、集合住宅は戸建住宅に比べ、CO₂排
9 出量の総量は少ない傾向にある。一般に戸建住宅は外気に接する表面積が大きい、集合住宅は
10 壁が他の住戸に接しているため、暖房に必要なエネルギーが小さいことなどが影響していると考
11 えられる。相対的に集合住宅における給湯や照明・家電製品等によるCO₂の排出量の割合は高
12 いが、給湯器・給湯システムの約8割がガス給湯器や風呂がまとなっており、高効率な給湯設備
13 に改修するには設置場所や耐荷重等の面で課題がある。また、同じくCO₂の排出量の割合が高
14 い照明家電製品についてみれば、集合住宅でLED照明を使用している割合は、約6割となっ
15 ている。

16 また、日常生活での省エネ行動等の個別効果は小さいが、それらの積み重ねによる省エネ効果
17 が国の実態調査等により示されている。例えば、「テレビを使用しないときは主電源をオフにして
18 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
19 行動とCO₂排出量には密接な関係があり、一人一人の省エネ意識の醸成と行動変容が重要であ
20 る。

21 都内の太陽光発電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
22 であったが、2013年の約32%(戸数ベース)を境に低下している。既存マンションへの太陽光発
23 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。

1 平成11(1999)年の省エネ基準：昭和55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。

【新規着エマシオン戸数の推移と省エネ基準】



1

2 (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

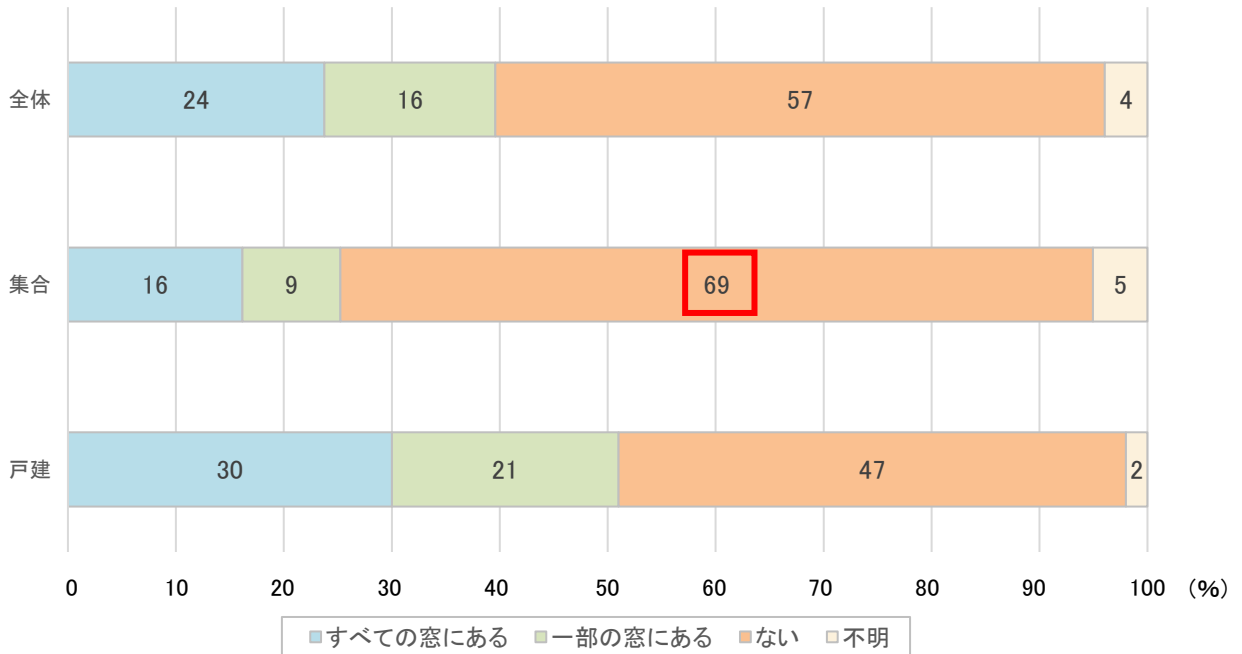
3 (備考) 1970年以前のストック集計は「平成10年住宅・土地統計調査」による。以降は、「住宅着工統計」による着工戸数を加算

4

5

6

【建て方別 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況】



7

8 (資料) 平成31年度(令和元年度)家庭部門のCO2排出実態統計調査/環境省を基に作成

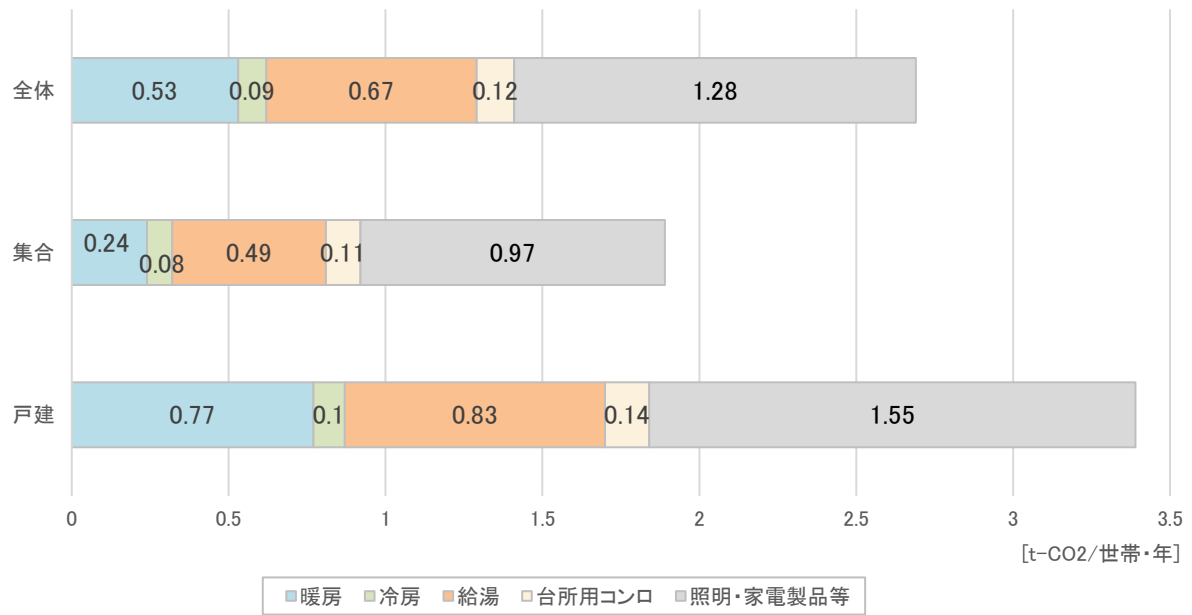
9

10

11

1

【建て方別 用途別 世帯当たりの年間 CO2排出量】

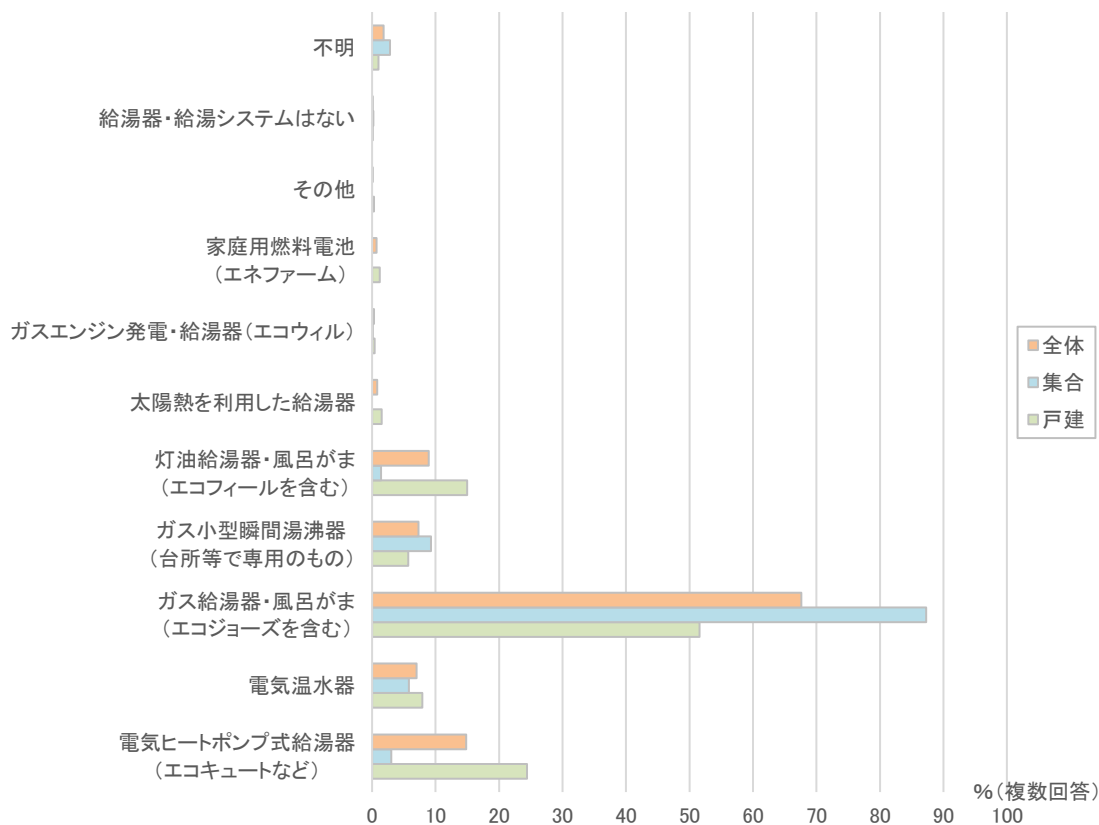


2

3 (資料) 平成 31 年度 (令和元年度) 家庭部門の CO2 排出実態統計調査/環境省を基に作成

4

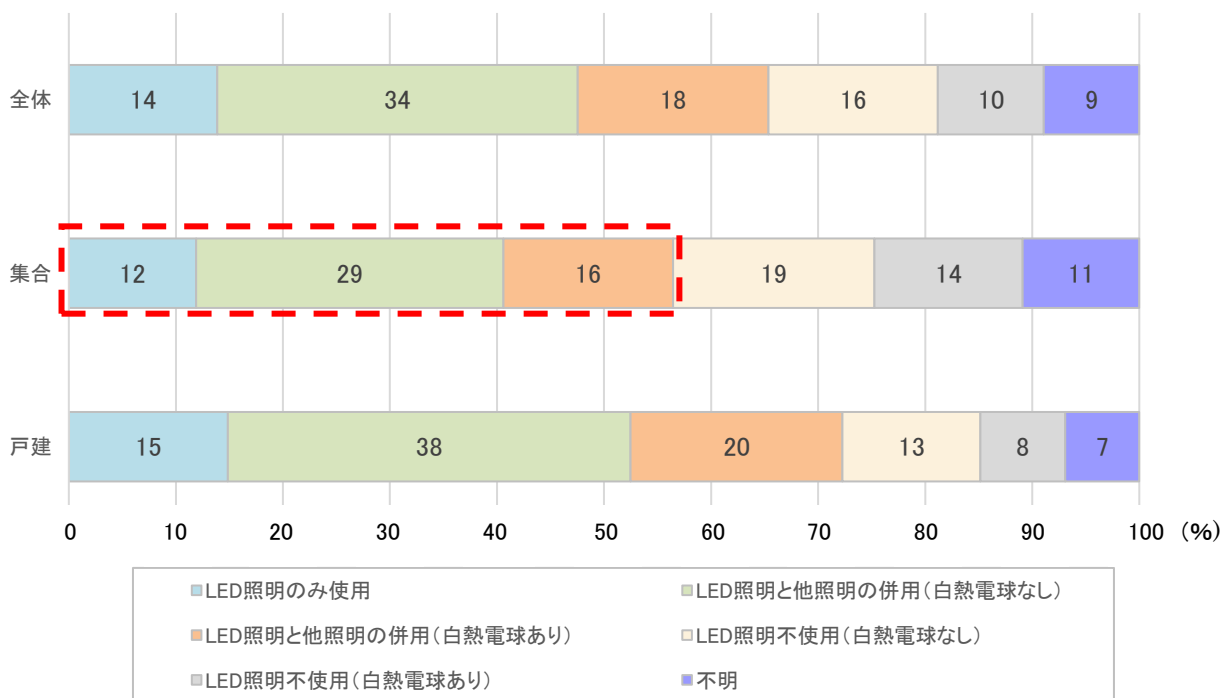
【建て方別 種類別 給湯器・給湯システムの使用率(住宅全体)】



1
2 (資料) 平成 31 年度 (令和元年度) 家庭部門の CO2 排出実態統計調査/環境省を基に作成

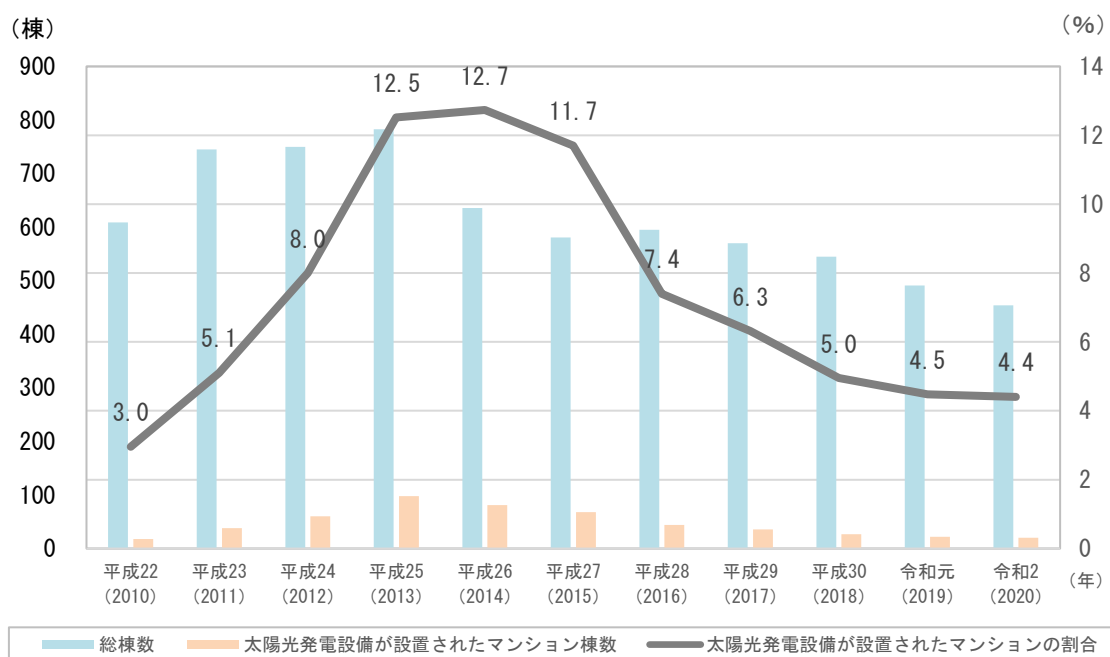
3

【建て方別 種類別 照明の使用率】



4
5
6 (資料) 平成 31 年度 (令和元年度) 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(東京都)】



(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

1 2 マンション居住の将来像

2 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
3 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。

4 全体像

5 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
6 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
7 受しながら、豊かな住生活を営んでいる。

8 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、
9 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。

10 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
11 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。

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

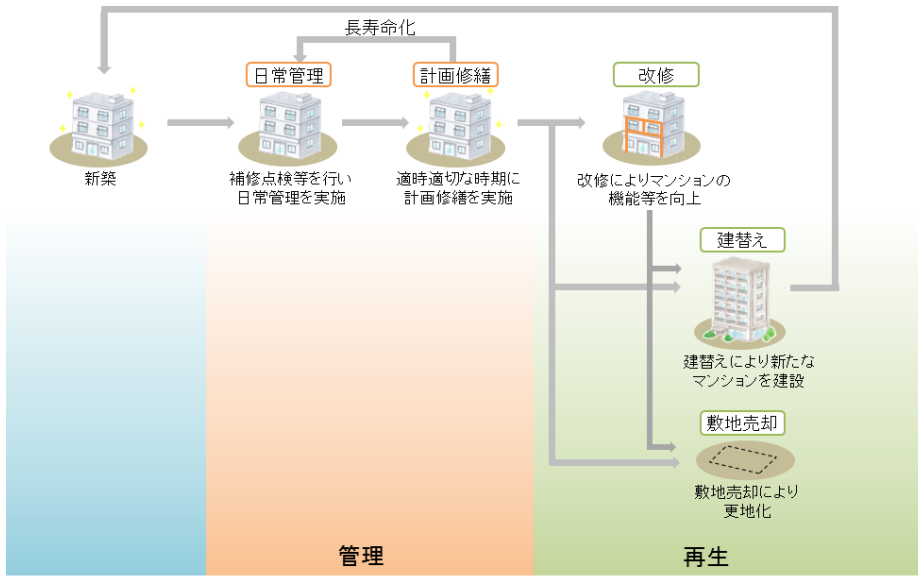
24

25

26

1

【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)】



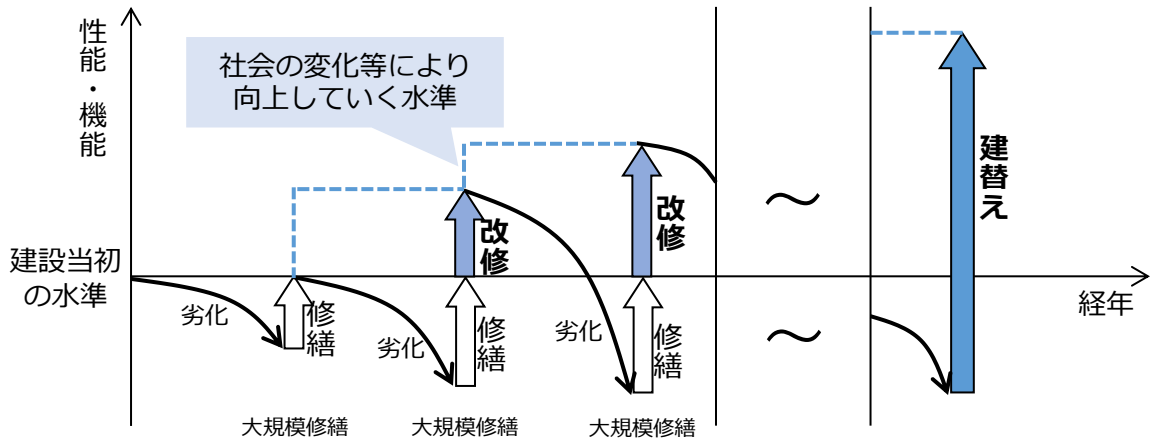
2

3

4

5

【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～】



6

7

8

9

10

11

12

13

(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

1 管理組合とマンション管理業者との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、
2 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
3 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。

4 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
5 合っている。

6 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
7 管理組合による自主的かつ適切な維持管理が行われている。

8 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
9 る所有や居住などが進み、マンション管理が専門化・複雑化している一方で、外部の専門家を活
10 用した**第三者管理者**方式等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
11 いる。

12 マンションの管理状況等の実態把握や管理不全の兆候のあるマンション等に対する調査や助言、
13 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。

14 市場におけるマンション供給は、既存マンションの流通が多くを占めており、マンションの品
15 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
16 が整備されている。

17 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、長期優良住宅認定制度³の認
18 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」
19 社会に転換している。

20 **長寿命化（機能向上）**改修や建替え、敷地売却など様々な再生手法の中から、管理組合がマン
21 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。

22 耐震性が不足していたマンションについては、耐震改修や建替えなどが行われ、全てのマンシ
23 ョンで耐震性が確保されている。

24 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は、
25 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、専門的知識をもって、管理組合の管理者等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 長期優良住宅認定制度：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）に基づき、劣化対策、耐震性、省エネルギー性などの性能を有し、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（長期優良住宅）を所管行政庁が認定する制度

1 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イン
2 フラ整備が進んでいる。

3 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
4 るまちづくりが進んでいる。

5

6 地域像

7 中枢広域拠点域¹

8 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
9 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
10 様な人々が、便利で快適な生活を楽しんでいる。

11 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
12 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
13 規模なマンション等の再生が進んでいる。

14 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
15 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
16 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
17 域社会との共存共栄が実現している。

18 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
19 ンションが、緑あふれる街路樹とともに、落ち着いた街並
20 みを形成している。

21

22 新都市生活創造域¹

23 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・
24 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。
25 環状方向の公共交通利便性の改善等により、生活の拠点間の交流も活発化している。

26 マンションと周辺の木造住宅等との一体的な再開発等も行われ、かつての木密地域では、市街
27 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。



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：○ページの注1参照

1 大規模な住宅団地の建替え等に合わせて緑地
2 空間が整備されるなど、緑の回復・保全が図られ
3 ている。マンションの周辺では、都市農地がよみ
4 がえり、マンションに暮らす人々も日常生活の
5 中で農を楽しんでいる。

6

7

8



マンション建替えに合わせて整備された緑地

9 多摩広域拠点域¹

10 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、
11 文化交流施設などととも、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
12 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
13 ている。

14 多摩ニュータウンなどの大規模団地では、計画的
15 な修繕やバリアフリー、省エネ改修等により、既存
16 ストックの有効活用が図られるとともに、建替え等
17 を機に福祉施設や商業施設等との複合用途化が進む
18 など、多様な世代の人々が暮らし、交流する地域の
19 拠点として再生が図られている。多摩南北道路・南
20 多摩尾根幹線等の整備や多摩モノレールの延伸によ
21 り、拠点間の交流も活性化している。



大規模団地の建替え

22 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、
23 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図られ
24 ている。

25

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。）

1 第3章 施策展開に当たっての基本方針

2 1 施策の基本的考え方

3 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
4 画的な維持管理を行うとともに、経年による劣化等の進行や現在のマンションに求められる性能・
5 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
6 は、改修や建替え等により再生を図る必要がある。

7 マンションは私有財産であり、その管理や再生は、区分所有者等で構成された管理組合が自ら
8 の責任と自助努力で行うことが基本である。

9 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
10 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
11 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
12 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等がその状態を放置すれ
13 ば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。

14 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
15 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
16 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
17 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。

18 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
19 進していくことは喫緊の課題であり、主要な居住形態であるマンションにおいて環境配慮の取組
20 が求められている。

21 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・
22 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
23 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。

24 このため、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に、「マンションの適
25 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るも
26 のとする。

27 2 施策全体に共通する視点

28 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等を踏まえ、以下の視点に留意
29 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等の再生の促進に係る施策を推進する。

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

32 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
33 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。

1 管理組合の活性化

2 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加等が見込まれる中であっても、管理組合が機
3 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、社会的
4 機能の向上や再生に取り組むよう誘導していく必要がある。

5 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
6 り、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。

7 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
8 合に対しては、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、収集し
9 た届出情報を集計・分析することにより、管理組合等に対する支援の充実や多様化につなげてい
10 く。

11 市場機能の活用

12 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
13 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
14 るよう、努力する管理組合が報われる市場の形成を図ることが必要である。

15 管理計画認定制度の普及促進や東京都優良マンション登録表示制度の見直し、マンションの管
16 理状況や耐震性に関する情報開示の促進、消費者への普及啓発など、市場環境の整備を進め、適
17 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。

18 地域との連携等

19 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
20 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
21 である。

22 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
23 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
24 いていることが重要である。

25 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
26 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。

27 メリハリのある施策展開

28 都内には、立地、規模や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
29 一律に支援策を講じることは困難である。

30 限られた財源や人材を効率的、効果的に活用するためにも、管理組合の活動状況や周辺市街地
31 に与える影響等に応じて施策対象を重点化し、集中的に支援を行うなど、メリハリをつけて施策
32 を展開していく。

33 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

1 じて、適正に管理を行いながら、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
2 円滑な合意形成を図り、再生に結びつけていくことが必要である。このため、適正な管理の促進
3 に向けた支援とともに、マンションの状況に応じ、円滑な再生につながる切れ目ない支援を行う。

4 3 各主体の基本的役割

5 都と区市町村との役割分担と連携

6 東京には全国のマンションの約3割が集積しており、建物の老朽化や居住者の高齢化など、マ
7 ンションに係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
8 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。

9 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
10 から、基礎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
11 滑な再生を効果的・効率的に促進するため、広域自治体である都と基礎自治体である区市町村と
12 が、適切な役割分担の下、連携して施策に取り組んでいく。

13 都の役割

14 都は、国の動向等も踏まえ、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
15 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。

16 また、都内全域で共通して実施・適用等すべき制度の構築や基準等の作成、情報基盤等の整備、
17 国への提案要求等については、主に都が担うものとする。

18 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く。

19 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
20 に関わる者によるマンション管理条例の規定に基づく取組に対する支援を行う。

21 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
22 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
23 な支援を行う。

24 マンション管理適正化法に基づき、町村部のマンション管理適正化推進計画を作成し、管理計
25 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
26 認定制度の運用を技術的に支援する。

27 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
28 に連携して情報共有を図りつつ、適切に支援していく。

29 区市町村の役割

30 区市町村は、都が定める基本的な方針を踏まえつつ、速やかにマンション管理適正化推進計画
31 を作成するなど、地域の実情に応じた施策を推進する。

1 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
2 形成のための取組等については、都と連携しながら行うものとする。

3 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
4 緊密に連携して、情報の共有を図るとともに、必要に応じて都の支援を受けながら実施する。

5 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。

6 関係者の果たすべき役割

7 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
8 示す関係者の主体的な役割を期待する。

9 管理組合、区分所有者等の役割

10 管理組合は、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、**環境面での社会的な**
11 **貢献**、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といった社会的
12 機能の向上に向けて取り組むよう努める。

13 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
14 行うよう努める。

15 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。

16 マンション管理士の役割

17 マンション管理士は、**都や関係団体の実施する講習会への参加等を通じ、マンションの環境性**
18 **能の向上に向けた取組など、最新の助成制度等の施策の動向を把握するとともに、**管理組合の運
19 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
20 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る。

21 また、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**施策等**の実施において、都又
22 は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**
23 **よう努める。**

24 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
25 「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
26 認¹を、適正かつ確実に行う。

27 マンション管理業者の役割

28 マンション管理業者は、**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**
29 **など、最新の助成制度等の施策等の動向を把握し能力の向上に努めるとともに、**管理組合の運営

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。

1 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とともに、受託業務を行うに際して、管
2 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る。

3 また、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都又は区市町村の行うマンションの
4 適正な管理を促進する施策等に対応し、又は協力する必要があるときは、管理組合に対して、必
5 要な支援を行うよう努める。

6 マンション分譲事業者の役割

7 マンション分譲事業者は、管理組合の設立及び円滑な運営や環境に配慮したマンションの供給
8 に努める。

9 その他マンションに関わる専門家・事業者の役割

10 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
11 再生等に関して、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、指導その
12 他の援助を適切に行うよう努める。

13 仲介事業者は、マンションの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
14 も含めた的確な情報提供や適切な価格査定等を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努める。

15 各事業者の団体は、行政と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である各事業者への
16 情報提供や技術的支援等に努める。

17 関係機関の役割

18 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
19 マンション管理適正化推進センターとして、自治体及び関係機関・関係団体との連携を密にし、
20 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
21 施する。

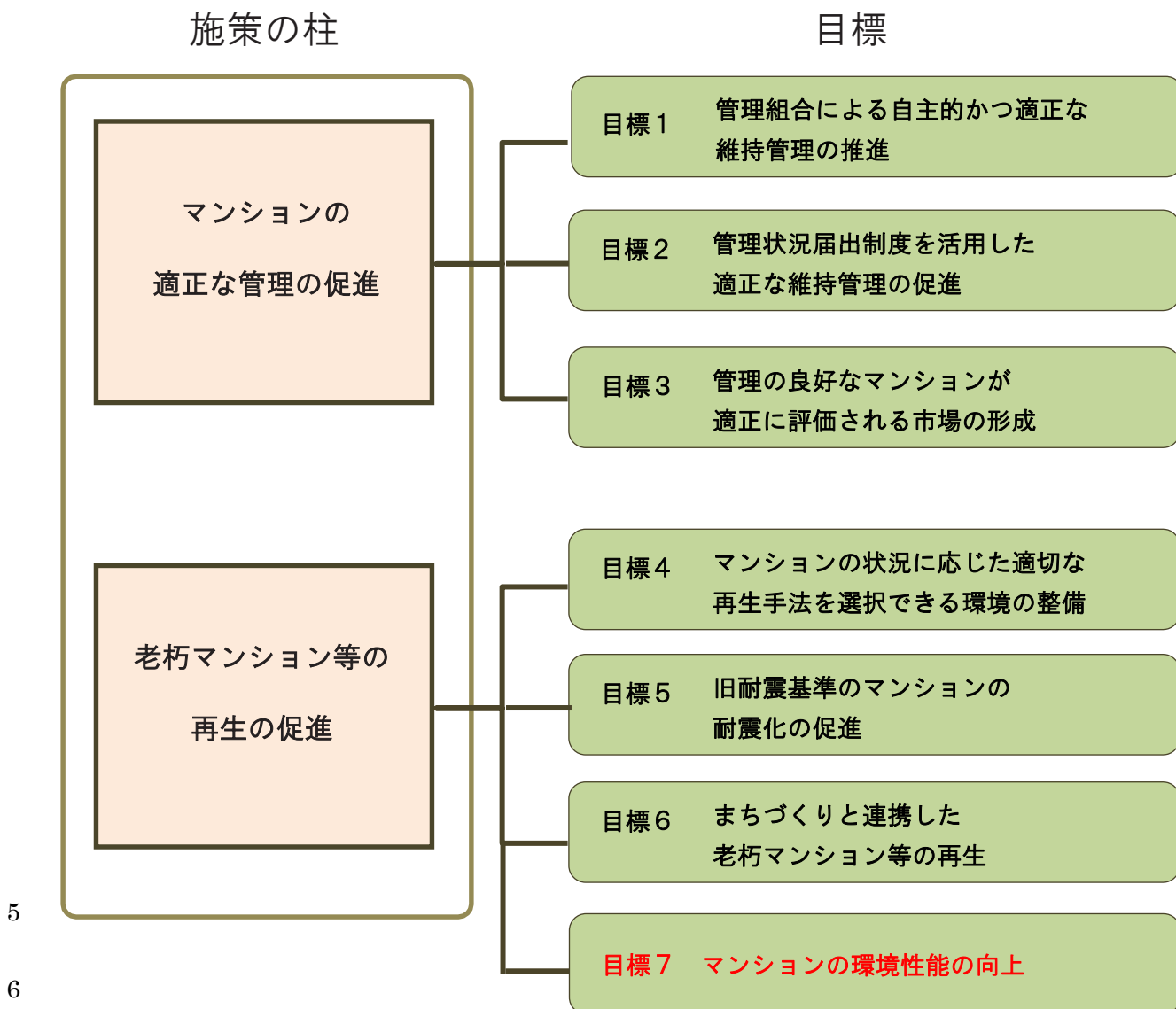
22 また、管理計画認定制度における管理計画認定手続支援サービスや認定マンションの公表を適
23 正かつ確実に実施する。

24 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、
25 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
26 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。

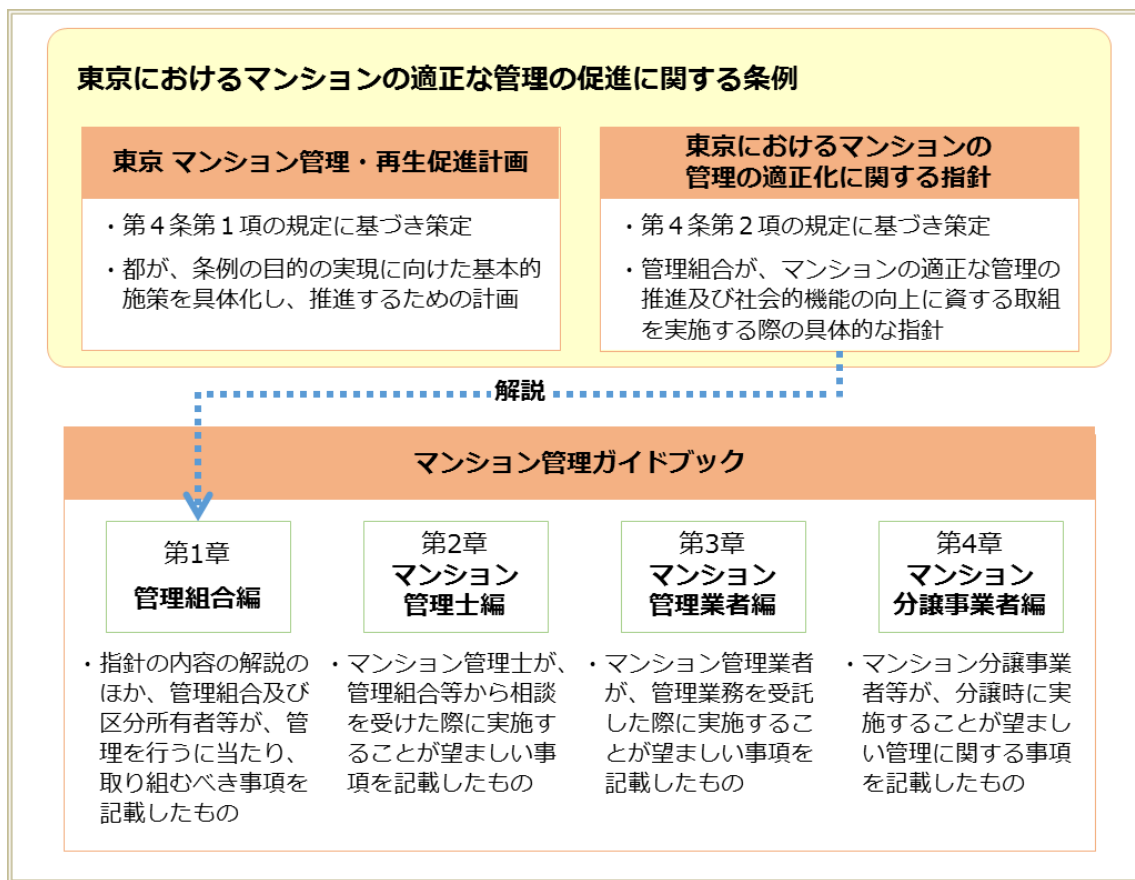
27 東京都住宅供給公社（以下「公社」という。）及び独立行政法人都市再生機構（以下「都市再生
28 機構」という。）は、長年の住宅供給・管理の実績と公的機関ならではの公平性・透明性を生かし
29 て、マンションの建替え等に関する相談・コーディネート業務や工事中の仮住居の紹介を行うな
30 ど、マンションの再生に取り組む管理組合等を支援するよう努める。

1 第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開

2 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
3 を展開していく。



- 1 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」）、
- 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、「東京におけるマンションの管理の適
- 3 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。



4

5

1 マンションの適正な管理の促進

2 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

3 現状と施策の方向性

4 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等により、区分所有者等
5 だけでは、管理組合の適正かつ円滑な運営が難しい面がある。
6

7 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
8 ンション管理業者等と連携して、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
9 組合の取組を支援していく。

10 これまでの取組状況等

11 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
12 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
13 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（マンション管理条例）」を
14 平成 31(2019)年に制定・公布した。

15 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
16 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
17 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
18 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)
19 年 10 月に制定・公示した。

20 国は、マンション管理適正化法を令和 2 年に改正するとともに、マンションの管理の適正化の
21 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。また、当該法改正により自治体
22 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計画（マンション管理適正化
23 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
24 る指導・助言等を行うことができるようになった。

25 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
26 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
27 事助成制度」の実施、「分譲マンション総合相談窓口」の開設などにより、管理組合の運営や計画
28 的な修繕等に対する普及啓発や支援に取り組んできた。

29

1 都は、インターネットを活用してマンションの管
2 理等に役立つ情報を発信するため、平成 28(2016)年
3 度に「東京都マンションポータルサイト」を開設し、
4 都が実施している施策のほか、国、区市町村、関係
5 機関、業界団体のホームページなどのリンクを積極
6 的に追加し、連携して幅広く普及啓発を行ってい
7 る。



9 東京都マンションポータルサイトのトップページ

10 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
11 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、
12 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
13 ョン管理ガイドブックの普及啓発に努めてきたが、より活用されるよう一層の周知が必要である。

14 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
15 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
16 時間を延長するなど、相談窓口の拡充を図っている。

17 また、都のマンションポータルサイトにおいては、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機と
18 して、マンションにおけるコロナ対策に関連した情報を一元的に提供しているほか、Web相談
19 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。

20 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
21 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も
22 のの、利用実績の向上が必要である。

23 マンション管理士については、マンション管理士ごとの経験・能力・得意分野等に差があり、
24 管理組合の期待に十分応えられていない例も見受けられる。

25 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
26 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
27 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」を改正し、外部の専門家
28 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、ITを
29 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
30 による社会情勢の変化等を踏まえた改正を行った。

31 東日本大震災などの震災や、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
32 対策への関心が高まっている。都では、マンション管理ガイドブックにおいて、防災対策の必要
33 性及び必要事項について案内するなど、取組を促している。また、区市町村によっては、管理組
34 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。

1 新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、災害発生時の避難においては、感染防止対策を徹
2 底する観点から、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重要である。

3 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
4 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、
5 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カーボンハーフ
6 の推進や太陽光発電の普及に向けた取組が求められている。

7 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
8 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
9 言われている。

10 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
11 ていると指摘されている。

12 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
13 る可能性もある。

14 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、管理上の問題を生じる懸念が高い
15 と考えられる。

16 今後の展開

17 指針の普及促進・活用

18 管理組合によるマンションの管理の適正化の促進に向けて、指針を普及させるため作成したパ
19 ンフレットについて、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配
20 布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

21 管理状況に応じて、マンション管理条例やマンション管理適正化法に基づき助言、指導等を行
22 う際に、指針等に即して行うことにより、管理組合や区分所有者等に管理の適正化に向けた取組
23 を促していく。

24 マンション管理ガイドブックの内容充実と普及促進

25 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
26 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
27 証・見直しを行い、内容の充実を図っていく。

28 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
29 く管理組合や区分所有者等への配布・説明を行うなど、積極的な周知を図る。

30 新たな日常に対応したセミナーの開催

31 マンション管理セミナーについて、Web会議システムによる開催やオンデマンド方式による
32 録画配信等、新たな日常に対応した非対面型の普及啓発に取り組む。

33

1 東京都マンションポータルサイトの活用

2 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
3 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
4 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よう情報発信に取り組む。

5 マンションの管理適正化に向けた区市の取組への支援

6 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
7 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
8 を行う。

9 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 10 の向上等の取組に対する支援等

11 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
12 成、物資の備蓄等や、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主体的
13 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により、管理組合に取組を促し
14 ていく。

15 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
16 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
17 機能も発揮できるよう、併せて促していく。

18 マンション等での在宅避難等に資するLCP住宅¹について、更なる登録促進を図るとともに、
19 関係局とも連携し、効果的な普及啓発を展開する。

20 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、
21 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
22 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。

23 このため、マンション管理ガイドブックなどにより、管理組合に取組を促していく。

24 「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
25 するソーラーパネルや蓄電機能の整備など、環境性能の向上に向けた取組について普及啓発を行
26 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（詳細は目標4（PO、O）に記載）。

27 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
28 助成の検討を行う。

29 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関する情報を収集し、他の自治体にも
30 提供することなどにより、同様の取組を促していく。

31 マンション管理士等の専門家の活用促進

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。

1 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
2 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
3 ブックにより、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。

4 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配布や講習会の実
5 施など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
6 通じて、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
7 対応できる体制整備を**促進**する。

8 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
9 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
10 し**、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。

11 **外部専門家を活用した管理方式の導入に対する支援**

12 役員の成り手不足や、管理に関する専門的知識の不足などにより、区分所有者である理事長が
13 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、管理組
14 合の役員あるいは区分所有法上の管理者として、外部の専門家を活用することも選択肢の一つと
15 考えられる。

16 **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
17 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。**

18 **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
19 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
20 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ていく。**

21 **これらの成果を、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として取りまとめ、
22 役員のなり手がいない、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
23 るマンションでの活用を促すなど、区分所有者や管理組合を適切に支援していく。**

24 **設計図書・修繕履歴等の保管の徹底**

25 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
26 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、
27 マンション管理ガイドブックにより、普及促進を図る。

28 **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**

29 **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、居住以外の目的で所
30 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
31 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
32 向けた支援に取り組む。**

1 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

2 現状と施策の方向性

3 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
4 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
5 イ形成など、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。

6 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
7 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
8 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。

9 届出によって把握した管理状況に応じて、管理組合等が様々な支援策の中から選択できるよう、
10 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。

11 これまでの取組状況等

12 マンション管理条例において、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
13 届出を義務付ける管理状況届出制度を規定した。また、その届出によって把握した個々のマンシ
14 ョンの管理状況に応じて、行政が調査、助言・支援や指導・勧告を行うことを定めている。

15 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
16 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。

17 令和 2(2020)年 4 月 1 日から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、
18 要届出マンション約 12,000 棟のうち、届出済が約〇棟、届出率は約〇%となっている(第 2 章の
19 1 参照)。

20 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
21 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
22 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
23 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。

24 この分譲マンション総合相談窓口については、令和 2(2020)
25 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
26 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
27 など、相談体制の拡充を図っている。



相談員が電話対応している様子

28 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
29 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を規定している。届出が受理さ
30 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、管理不全の兆候が

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

1 ある場合には5回まで無料で受けられるよう支援しており、ポータルサイトでの情報提供等によ
2 りその活用を促している。

3 今後の展開

4 管理状況届出制度の確実な運用

5 管理不全の兆候のあるマンションについては、届出によって把握した個々のマンションの情報
6 を基に、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通じて、課題に応じ
7 たきめ細かな助言等を実施する。

8 届出のないマンションに対しては、引き続き速やかな届出を依頼するとともに、マンション管
9 理士等の訪問調査等を通じて届出を促す。

10 正当な理由なく届出がない場合や、助言によっては管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合等
11 において、区市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、区市と連携した調査
12 や個別事情に応じた相談・助言等の支援を行っていく。

13 管理不全の予防・改善に向けて、効果的かつ統一的な調査、助言及び指導等を行うために、都
14 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
15 と区市町村で十分に連携を図りながら取り組んでいく。

16 届出制度の対象となるマンションの管理状況等の情報について、各区市町村と連携し、東京都
17 マンション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
18 タベースとして積極的な活用を図っていく。

19 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、引き続き
20 様々な媒体による周知を継続するとともに、具体的な手続に関する相談等に応じる分譲マンシ
21 ョン総合相談窓口の機能強化を図る。

22 管理状況届出制度の開始年度に新規届出を行ったマンションの更新時期に合わせ、管理組合等
23 の事務負担が過度にならないよう配慮しつつ、建物面積や理事会の開催状況、環境性能に関する
24 事項など、今後の効果的な施策展開のために届出項目の内容等を見直していく。

25 管理組合等に対する協力体制の強化

26 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
27 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
28 ことが望ましい事項を示しており、条例やマンション管理ガイドブックに即して、業務を遂行す
29 るよう求めていく。

30 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
31 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
32 に向けた取組を促していく。

33 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**を配布

1 し、能力向上を支援するとともに、その手法等の技術向上、接遇及びコンプライアンスに関する
 2 研修会等を開催するなど、意識啓発を図る。

3 管理不全の予防・改善に向けた支援等

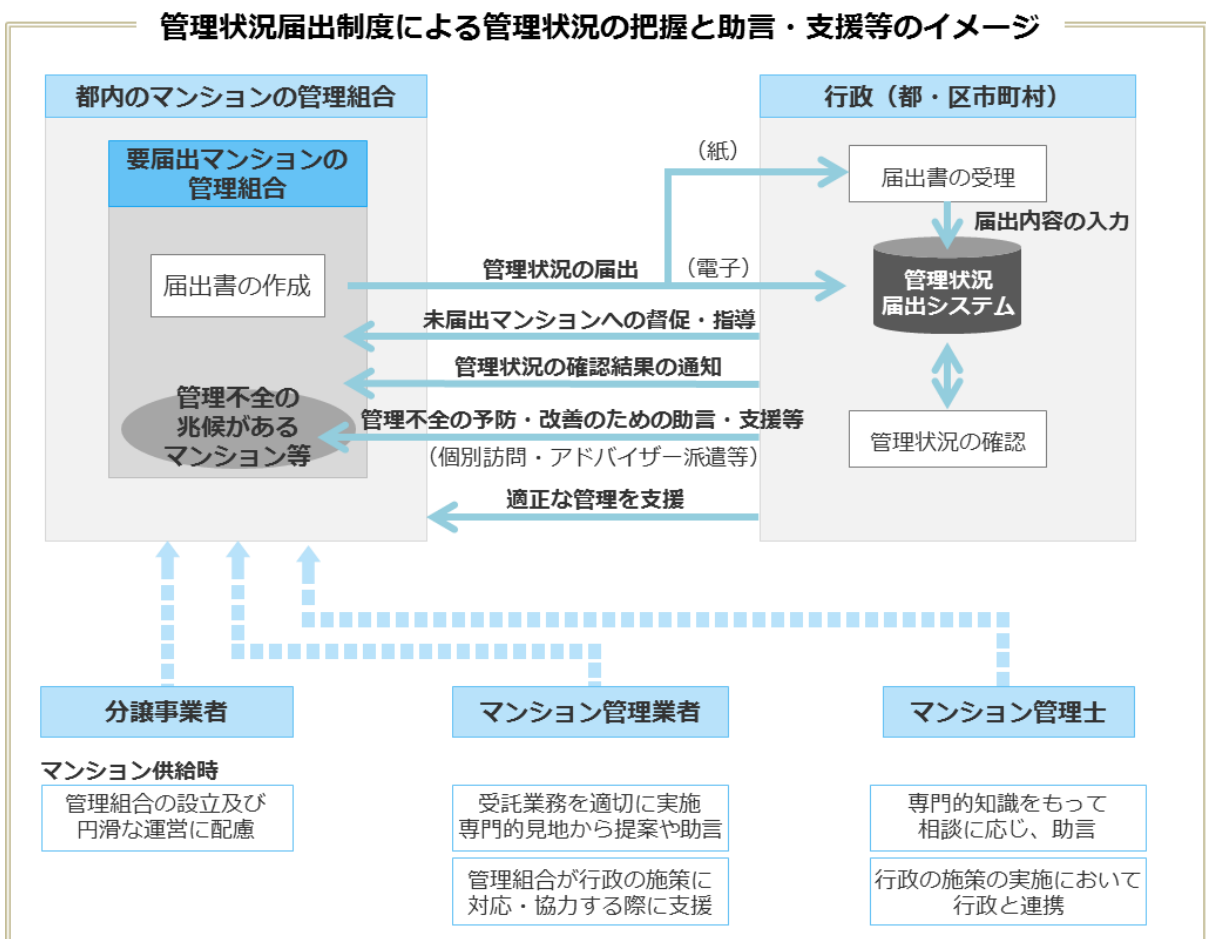
4 届出によって把握した管理状況に応じて必要な支援を行うため、管理状況届出システムを通じ
 5 て、管理状況に関するデータを都と区市町村間で共有し、管理を巡る状況や管理組合のニーズ等
 6 を踏まえながら、**区市町村と連携し、効果的な支援策を実施する。**

7 管理不全の兆候があるマンションに関しては、**原因について管理会社等へのヒアリング等によ**
 8 **り更なる情報収集をするとともに、管理状況の改善に向けて専門家を継続的に派遣するなどの支**
 9 **援に取り組む。**

10 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等、新たなDXツール等も活
 11 用して分析し、効果的なマンション施策を展開する。

12

13



1 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

2 現状と施策の方向性

3 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、
4 取引が適正に行われるための重要な前提であると同時に、管理組合や区分所有者にとっても、管
5 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
6 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。

7 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
8 もに、管理情報を積極的に公開することが、適正な管理の実施に向けたインセンティブとして機
9 能するよう、市場の環境整備に取り組む。

10 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
11 なマンションストックを形成していくうえで重要である。既存マンションにおいて、良好な管理
12 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。

13 これまでの取組状況等

14 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（以
15 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。

16 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」が
17 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
18 金」及び「管理方式」のみとなっている。

19 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
20 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、それが浸透
21 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
22 とはいえない場合もある。

23 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
24 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
25 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。

26 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
27 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
28 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、管理情報を公開することのメリ
29 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
30 録（公開）項目の自由度の向上、制度の簡素化、システムの利便性の向上等の見直しを行った。

31 国は、令和3(2020)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」
32 （令和3年国土交通省告示第1286号）において、管理組合や区分所有者等は、マンションの購入
33 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。

1 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、
2 一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる管理計画認定制度を令和4
3 (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
4 て公表することとしている。

5 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
6 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うえで、内容を公開する
7 取組がなされている。

8 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
9 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
10 表示制度」の改正に伴う認定基準の見直しなどを行ったが、市場における認知度の更なる向上や
11 認定取得による経済的なメリット等が必要である。

12 劣化対策、耐震性、省エネルギー性などの性能を有し、長期にわたり良好な状態で使用するた
13 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月の法
14 改正を受け、良質な既存住宅への認定や管理組合が一括して認定を受ける仕組みが設けられると
15 ともに、認定手続きの合理化等が図られた。

16

17 今後の展開

18 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

19 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
20 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
21 助言や支援を行っていく。

22 都は、良好な管理の維持・向上に取り組むマンションを、ポータルサイトで紹介するなど、普
23 及啓発に取り組む。

24 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

25 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、関係団体等と連携しなが
26 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
27 取り組み、制度の認知度の向上を図る。

28 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、区市を技術的に支援するととも
29 に、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
30 作成を支援する。

31 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に関する情報を容易
32 に得られるよう、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
33 ー閲覧サイトの連携等に取り組む。

1 東京都優良マンション登録表示制度の改善と普及促進

2 東京都優良マンション登録表示制度については、現行制度の検証を行うとともに、国や関係団
3 体等の動向を注視し、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と認定項目や手続
4 の共通化を図ることで相互に連携し、それぞれの評価結果を利用者が一覧で確認できるようにす
5 るなど、制度の見直しを図り、優良なマンションの流通や選択を促進するためのツールとして整
6 備していく。

7 認定を取得したマンションについては、不動産販売広告において消費者に分かりやすい形で表
8 示を行うことを検討するなど、制度の認知度の向上を図る。

9 制度が市場に定着するよう、登録のインセンティブとなる方策等を検討する。

10 管理組合の意向による管理状況届出システムを活用した情報公開

11 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
12 応じ、管理状況届出システムに届け出た管理状況や、行政において把握が可能な東京都優良マン
13 ション登録表示制度に基づく優良マンションの認定・登録に関する情報等、管理が良好なマンシ
14 ョンに関してマンションポータルサイト等により積極的に情報公開を行っていく。

15 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

16 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
17 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
18 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。

19 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
20 う。

21 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」について、維持
22 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。

23 マンションの管理情報の収集や価格査定への反映の方法等について、査定を行う宅地建物取引
24 業者に対し、関係団体と連携して研修を実施するなど、周知を図る。

25 また、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について、マンシ
26 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
27 評価されるよう、ソフト面での取組を情報発信していく。

28 マンション分譲事業者への要請

29 マンション管理ガイドブックでは、「分譲事業者編」を設け、新築分譲時においても、マンシ
30 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
31 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いるた
32 め、その内容に即した対応を要請する。

1 新築マンションを対象とした「予備認定¹」や「長期優良住宅認定制度」の利用等により、管理
2 に十分配慮したマンションを供給するよう、マンションの分譲事業者に求めていく。

3 消費者等への普及啓発

4 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
5 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。

6 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
7 ためのガイドブック(マンション編)」等を活用し、関係団体等とも連携して消費者等向けセミナー
8 を開催するなど、マンションの購入希望者等に対し、管理の重要性や管理情報の見方、マンシ
9 ョンみらいネットや東京都優良マンション登録表示制度等について普及啓発を図る。

10 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
11 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。

12 法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
13 優良住宅の更なる普及促進に向けて取り組む。

14 省エネ化や再エネ活用等、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
15 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。

16 マンションの性能や管理が適切に評価され、安心して既存マンションの売買が行われる市場環
17 境を整備するため、国の制度改正等の状況を踏まえ、インスペクション³や既存住宅売買瑕疵保険、
18 住宅履歴情報等の活用を促進に取り組む。

¹ 予備認定：法律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。

² SNS：Social Networking Service の略。人と人のつながりを促進・支援する、コミュニティ型の Web サイトおよびネットサービス。

³ インスペクション：i) 建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分、ii) 雨水の浸入を防止する部分——に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するために、国土交通省の定める講習を修了した建築士が行うもの

1 2 老朽マンション等の再生の促進

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

3 整備

4 現状と施策の方向性

5 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
6 等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、
7 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
8 い状況が見られる。

9 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
10 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
11 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。

12 これまでの取組状況等

13 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
14 し、補助、融資や税制等の支援も実施している。

15 都が策定した「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」や「マンション管理ガ
16 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
17 地売却など、再生に向けての区分所有者等の意識を啓発するとともに、取組を進めるよう促して
18 いる。

19 都は、毎年、マンション再生セミナーを開催し、専門家
20 による講演や無料相談を実施するとともに、「東京都マン
21 ション建替え・改修アドバイザー制度」を設け、知識と経
22 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
23 や改修等の自主的な取組を支援している。

24 また、新型コロナウイルス感染症を契機として、令和3
25 (2021)年4月から、Web会議システムを活用したWeb
26 相談を加えるなど、新たな日常に対応できる体制を整備し
27 てきたほか、セミナーについても録画配信で公開した。(再
28 掲 目標1取組状況)

29

30 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
31 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
32 どについて解説する「マンション再生ガイドブック」を作成し、その普及を図っている。



マンション再生セミナーの様子

1 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
2 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
3 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
4 ン耐震化促進事業」等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。

5 省エネの観点から、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
6 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等
7 用の充電設備の設置について、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
8 用等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（P35）に記載）。

9 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
10 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、
11 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
12 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
13 イプ））。

14 マンション建替法に基づく建替事業及び敷地売却事業によるマンションの建替えの期間中、住
15 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
16 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
17 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。

18 平成26(2014)年のマンション建替法の改正により創設されたマンション敷地売却制度（P57参
19 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、結果的に
20 マンションへの建替え事例が多い。

21 令和2(2020)年6月の法改正では、除却の必要性に係る認定（要除却認定）の対象が、これま
22 での耐震性が不足しているものに加え、外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれのあるマ
23 ンション等に拡充された。

24 また、団地型マンションにおける敷地分割制度（P58参照）が創設され、棟や区画ごとにニーズ
25 に応じて円滑に再生を進めるため、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
26 ンションの再生手法の一つとして更なる活用が期待されている。

27

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

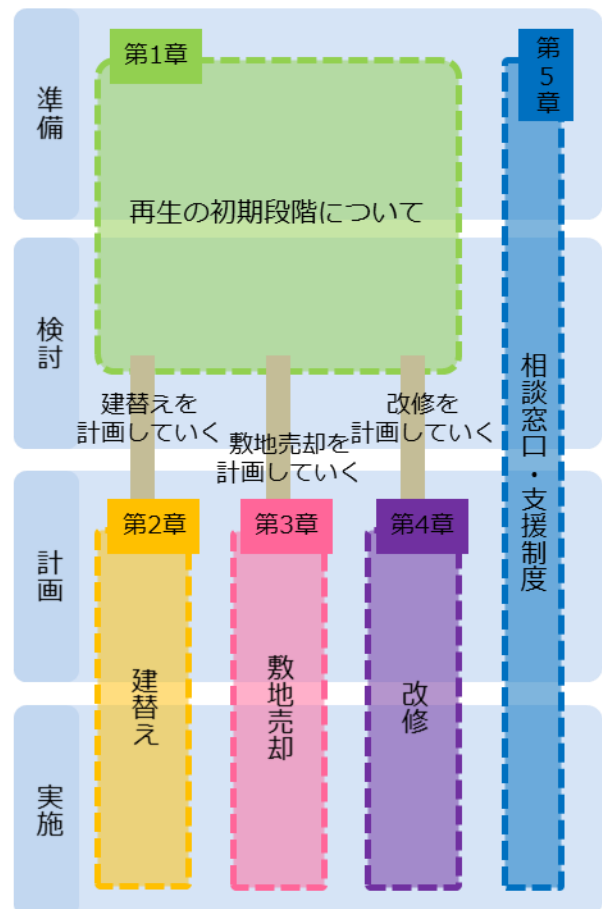
- ・敷地売却の流れ、合意形成のポイント、除却の必要性に係る認定、敷地売却決議の要件 等

○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

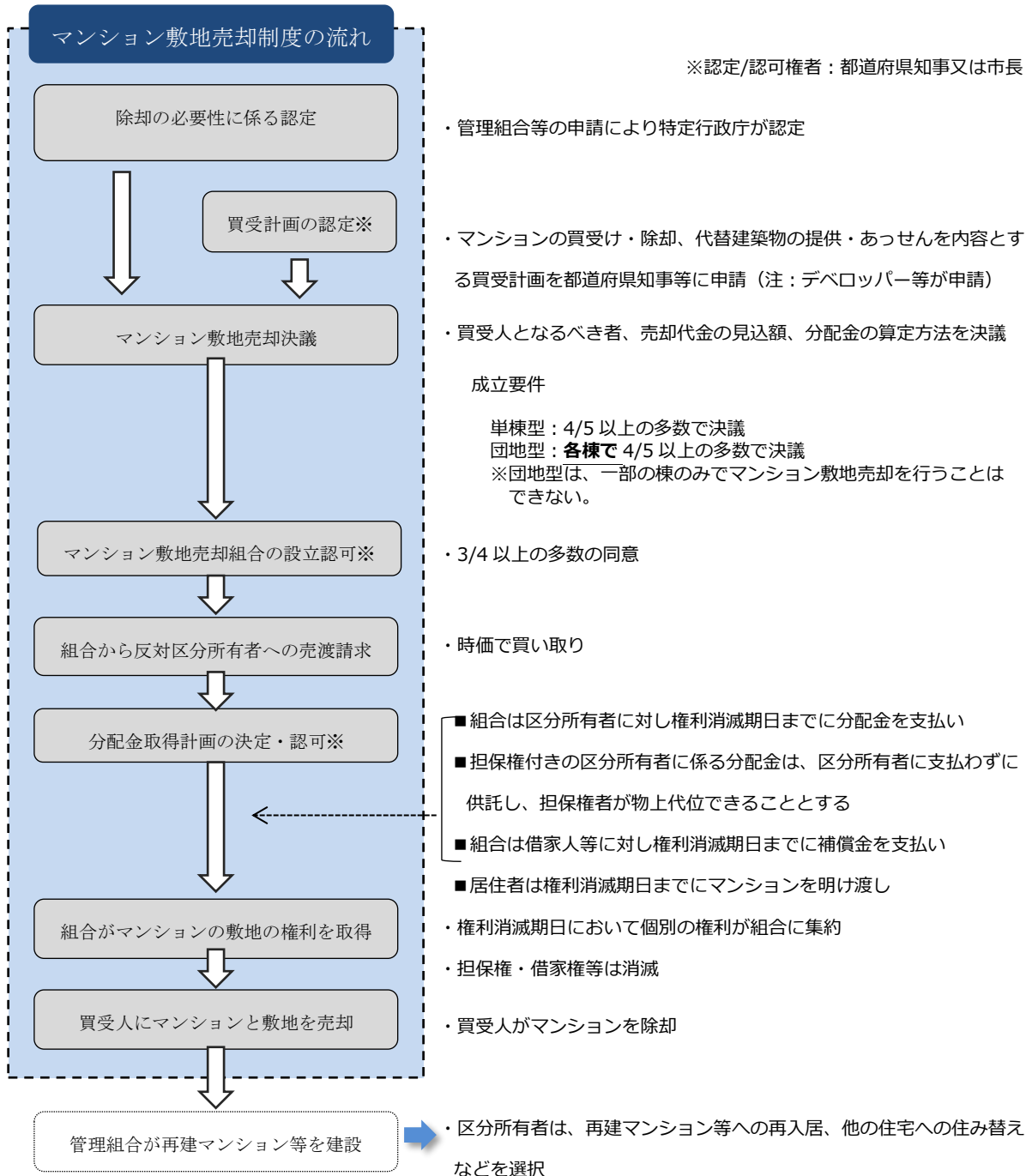


マンション敷地売却制度の概要

・マンション建替法に基づき、除却の必要性に係る認定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

・平成 26(2014)年 6 月の法改正により創設

マンション建替法の規定内容



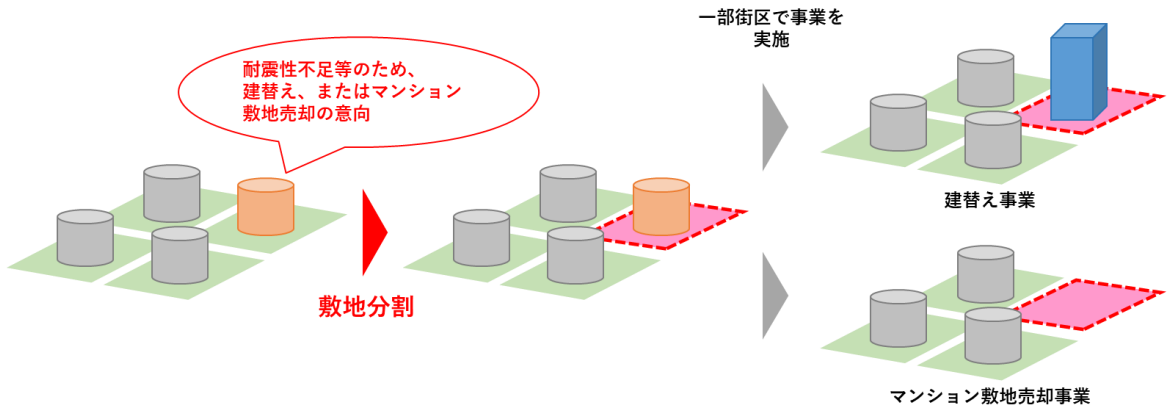
【出典】国土交通省資料

1
2

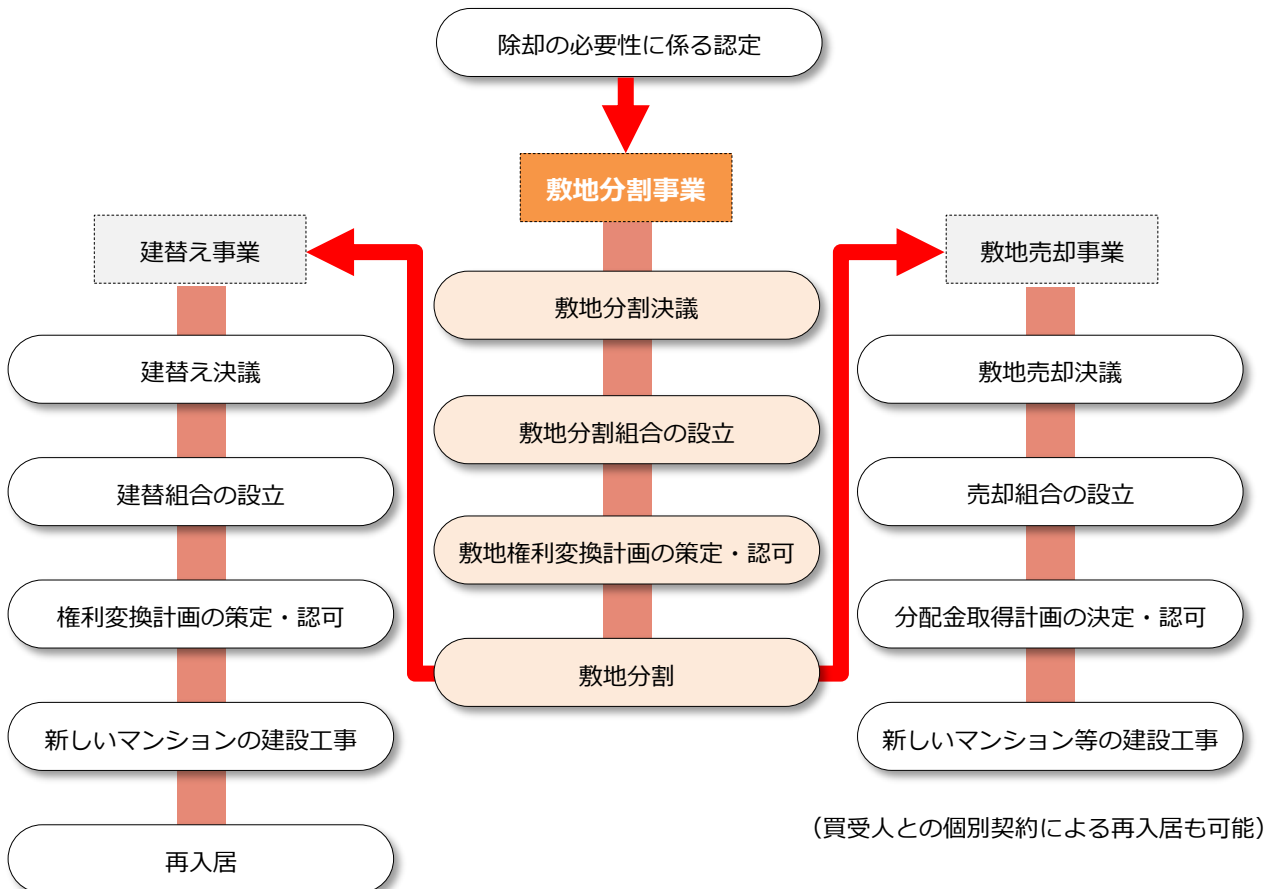
マンション敷地分割制度の概要

団地内の耐震性不足等のマンションを除却しやすくするため、本来であれば、区分所有者全員の同意が必要な団地の敷地分割が5分の4以上の同意で可能になります。

【 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 】



1 今後の展開

2 マンション再生についての状況や意向把握

3 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
4 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の検討状況や意向等に
5 ついて的確かつ継続的な把握に努める。

6 マンション再生に向けた管理組合等への普及啓発

7 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管理組合の改修、建替え等の意向に
8 応じたきめ細かな情報発信を行うなど、管理組合等に対し、効果的かつ効率的に働きかけを行う。

9 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法の改正により
10 要除却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
11 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。合わせて、管
12 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っていくとともに、幅広く普
13 及啓発を行っていく。

14 毎年10月の住生活月間に合わせ、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
15 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、動画配信に加え、リアルタ
16 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
17 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、
18 効果的な普及啓発に取り組む。

19 「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
20 えながら、建替えや長寿命化・省エネ改修の好事例や助成制度等、マンションの再生に役立つ情
21 報を積極的かつ一元的に発信し、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、
22 それぞれが抱えている問題に応じ、必要な情報を容易に入手できるよう情報発信に取り組む。

23 専門家・関係団体等と連携した管理組合等への再生支援

24 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
25 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
26 ン施策推進会議」等により連携し、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。

27 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
28 する。さらに、アウトリーチ型の取組として、東京都マンション建替え・改修アドバイザーの派
29 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、
30 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。

31 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
32 の増員や適切な研修の実施、支援メニューの見直し、区市町村との連携による派遣費用の助成の
33 検討など、制度の充実と周知に取り組む。

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、またはセミナーを行うためのツールのこと。

1 マンションの改修の中で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について助言するメニューを設けるなど、省エネに関する
2 診断や改修案の作成、再エネ活用等を支援し、管理組合の合意形成を促進する。
3

4 **改修や建替え等、マンション再生に対する支援**

5 長寿命化やバリアフリー化、省エネ化等によるマンションストックの質の向上を図るため、工
6 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実施を支援する。

7 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むけた
8 改修や省エネ改修に係る補助の拡充を図るとともに、区市町に制度の創設を働きかけるなど、制
9 度の普及を促進し、改修に取り組む管理組合を支援する。

10 マンション改良工事助成制度では、利子補給期間が 20 年以内となる対象の工事を拡充するな
11 ど、制度の改善に取り組む。

12 高経年マンションの建替えを推進し、良質な住宅ストック形成に資するため、都市居住再生促
13 進事業の「マンション建替タイプ」について、要除却認定の対象拡充に伴う補助対象の拡大及び
14 長期優良住宅の認定マンションへの補助の拡充により、建替えに取り組む管理組合を支援する。

15 構造躯体の劣化対策や維持管理・更新の容易性等の性能を有し、長期にわたって住み続けられ
16 る住宅の認定制度である長期優良住宅認定制度について、制度開始から 10 年以上が経過し、その
17 後の社会情勢の変化や制度の運用状況を踏まえ、令和 3 年 5 月の法改正により、制度が見直され
18 た。

19 良質な既存住宅への認定や管理組合が一括して認定を受ける仕組みや共同住宅の認定基準の合
20 理化等、マンションに関わる適用の見直しを踏まえ、区市や事業者、補助制度とも連携して、マ
21 ンションにおける長期優良住宅の認定の促進に努める。

22 **マンション敷地売却に対する支援**

23 マンション敷地売却制度について活用の状況や届出等によって把握した情報を分析した上で、
24 敷地売却が有効なマンションや地域を抽出し、制度の適用が効果的な対象に集中的に働きかける
25 など、敷地売却制度の認知度向上や活用促進を図る。

26 法改正による敷地売却制度の対象拡大を踏まえ、制度活用を促進するため、アドバイザー派遣
27 による合意形成や建物除却や敷地売却後の仮住居、住み替えに対する支援等、効果的な支援に取り
28 組む。

29

30

31

32

33

34

1 高齢者等に対する支援

2 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
3 必要な区分所有者や借家人への支援の充実を図る。

4 建替えや敷地売却等に伴う高齢者等の仮住居や住み替えを支援するため、管理組合等の求めに
5 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
6 して、事業中・事業後の住まいや生活に関する相談、住宅の提供・あっせん等実施する。

7 高齢者の資金面での負担軽減を図るため、独立行政法人住宅金融支援機構等の公的金融機関や
8 民間金融機関等と連携して、高齢者向け融資制度の充実を検討する。

9

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

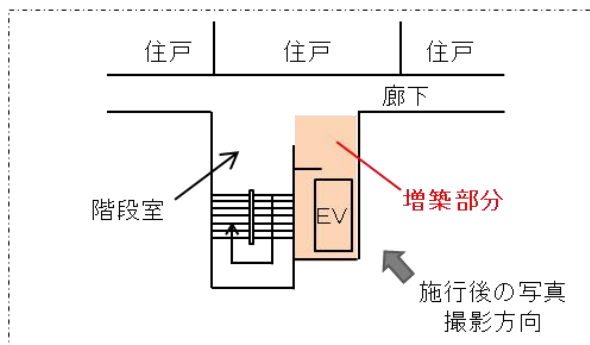
【防災対策改修】 防災備蓄倉庫の整備、耐震性貯水槽の整備 等

○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】



施行後

10

11

1 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

2 現状と施策の方向性

3 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
4 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
5 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
6 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
7 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
8 耐震化を図ることが急務である。

9 マンションの耐震化の一層の促進を図るため、管理組合等に対する普及啓発や支援を強化する
10 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、
11 メリハリをつけて効率的、効果的に施策を展開していく。

12 これまでの取組状況等

13 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」
14 に位置付け、令和7(2025)年度末までに耐震性が不十分なマンションを概ね解消することを目標
15 に掲げ、施策に取り組んでいる。

16 令和2(2020)年4月から開始された届出によって把握した情報により、耐震化の状況について
17 確認しているが、耐震化の状況の記載がないマンション等もある。

18 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
19 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。

20 耐震化に要する区分所有者の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」
21 を設け、区市町と連携し、耐震アドバイザー派遣助成、耐震診断助成、耐震改修助成を実施して
22 いる。マンションが多く立地している区部については、ほぼ全ての区が東京都マンション耐震化
23 促進事業を活用した助成制度を有する一方で、木造戸建住宅が中心の市部については一部の市に
24 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。

25 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などの設計図書が必要となる
26 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、
27 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
28 ョン耐震化促進事業について、設計図書の復元についても支援の対象とするなど、事業内容の儒
29 実を図っている。

30

¹ 東京都マンション耐震化促進事業：事業の内容は目標4(P47)の注1に記載

1 倒壊の危険性が高いマンション（I s 値 0.3 未満相当）では、耐震改修工事を行うことが費用
2 面等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
3 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
4 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。

5 届出によって把握した情報から、耐震診断の実施等、過去に耐震化に向けた取組があったもの
6 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
7 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
8 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の説明や、
9 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。

10 税制面からの支援として、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
11 耐震化促進税制（23 区）を平成 20(2008)年度から実施している。

12 特定緊急輸送道路沿道建築物については、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推
13 進する条例（平成 23 年東京都条例第 36 条。以下「耐震化推進条例」という。）」による耐震診断
14 の義務付け及び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、マンショ
15 ンを含めた沿道の建築物の 97%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
16 ションの耐震化を推進していく必要がある。

17 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、所有者が行う耐震
18 化の実現に向けて協力する努力義務を課すことを規定するなど、沿道建築物であるマンションの
19 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
20 建築物の耐震改修等に要する費用に対する助成額の加算を開始した。

21 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、旧耐震基準のマン
22 ションの耐震診断と耐震改修の実施の検討の必要性が明記された。

23

24

25

26

27

28

29

30

1 **今後の展開**

2 **旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握**

3 これまでのマンション耐震化サポーター派遣事業等を通じて得られた情報や、届出によって把
4 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
5 の耐震化に係る取組状況や管理組合の意向等について、的確かつ継続的な把握に努める。

6 **耐震診断の実施と耐震化促進に向けた普及啓発**

7 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、耐震改
8 修工事を実施したマンションの関係者による取組や被災マンションの事例の紹介等、管理組合等
9 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
10 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、
11 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。

12 「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
13 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。

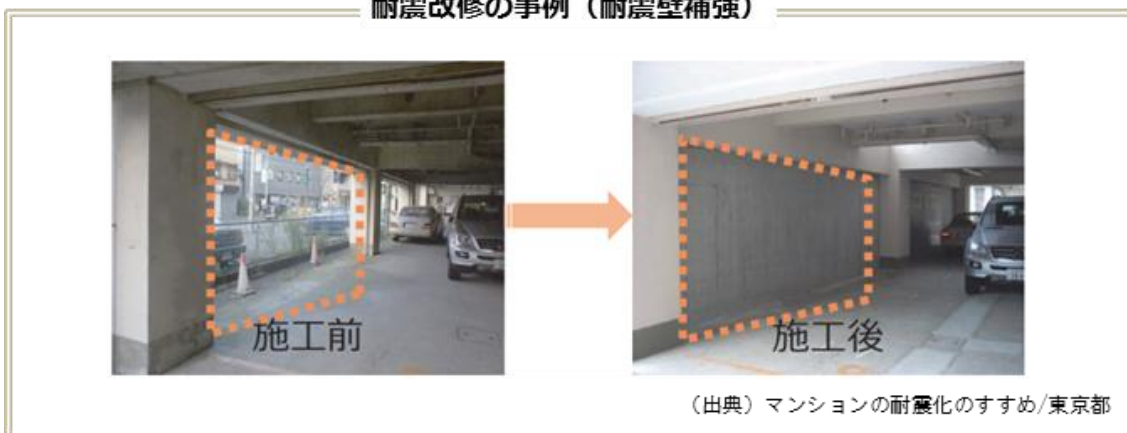
14 耐震化に向けたアウトリーチ型の普及啓発を図るため、都と区市町が連携し、届出等によって
15 把握した耐震化の取組状況に応じた情報提供やきめ細かな助言を行うなど、管理組合等に対し、
16 効果的・効率的な働きかけを行う。また、管理不全の兆候のあるマンション等について、アドバ
17 イザー派遣等により適正管理を促しつつ、耐震化に向けた機運を醸成する。

耐震マークの交付を受けたマンション



18

耐震改修の事例（耐震壁補強）



19

1 **耐震化に対する支援**

2 届出によって管理が適正に行われていることが把握されたマンションには、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。

5 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。

7 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。

9 **安全・安心な都市の実現に向けた耐震化の促進**

10 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については、最重点で耐震化を図る。

13 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。

15 耐震化推進条例に基づき、所有者に対する指導、助言及び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。

17 **構造耐震指標 (Is 値)**

建物の耐震性能は、特殊な場合を除き Is 値 (= 構造耐震指標) によって示されます。Is 値は、建築物の固さと粘り強さや形状、経年等を勘案した指標です。Is 値は、通常 0.6 以上が満たすべき基準となります。

<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

1 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

2 現状と施策の方向性

3 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
4 の悪さや、容積率などの建築規制により既存不適格となっているなど、単独では建替えが困難な
5 マンションが相当数存在している。

6 こうした状況に鑑み、周辺との共同化など、まちづくりと連携した再生を促進するため、平成
7 29(2017)年に「マンション再生まちづくり制度」を創設した。

8 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
9 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等、地域の課題
10 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。

11 これまでの取組状況等

12 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の策定に取り組む区
13 市町村を支援しており、計画が策定された地区については、マンション再生まちづくり推進地区
14 として指定している。

15 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
16 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。

17 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、都市開発諸制度の改定
18 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
19 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。

20 マンション再生まちづくり制度は普及途上であり、制度による支援内容や、都市開発諸制度と
21 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
22 ある。

23 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
24 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）
25 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。

26 マンション建替法に基づく「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
27 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
28 ているが、令和2(2020)年6月の法改正により、要除却認定対象が拡充されたことを受けて、更
29 なる活用が期待されている。

30 近年、区市町村において絶対高さを定める高度地区の導入が進んでいるが、既存建築物の建替
31 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
32 いる。

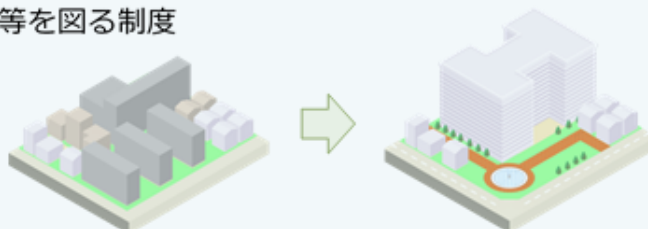
1 都は、平成 31(2019)年の「街区再編まちづくり制度¹活用方針」の改定により、高経年マンシ
2 ョンが多く立地する地域において、街区再編を進めながら連鎖的なマンション再生を図るため、移
3 転先としての受け皿となる住宅の整備などの取組例を示した。

4 令和 2(2020)年 6 月のマンション建替法の改正により、団地型マンションにおける「敷地分割
5 制度」が創設されるとともに、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
6 おそれがあるマンション等について、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
7 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 **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に基づく制度。密集市街地等、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、共同建替え等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

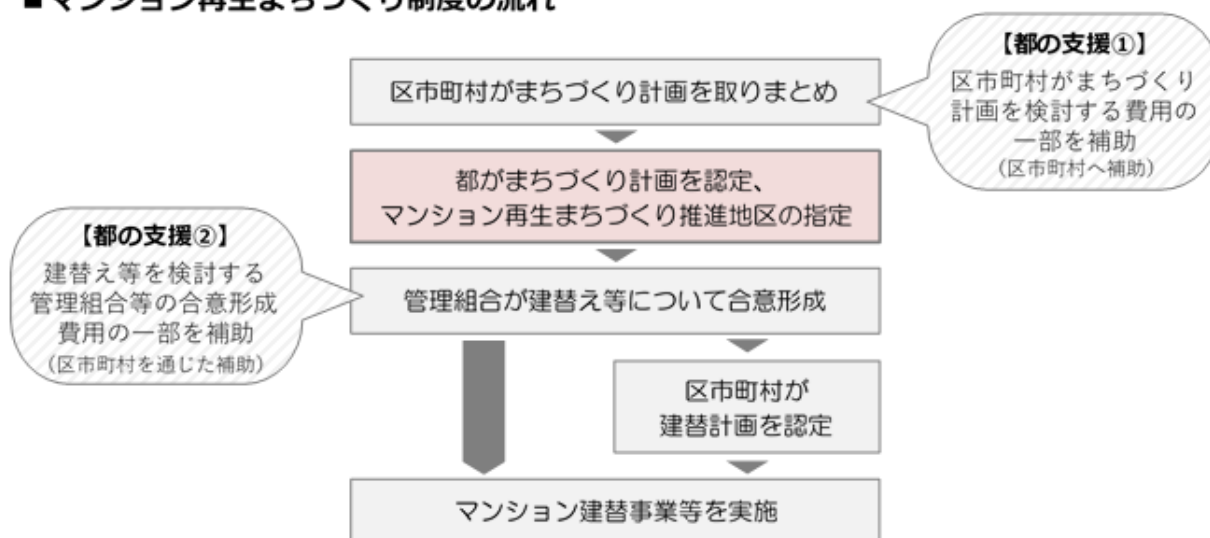
本制度は、区域内のマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として東京都が指定する地区（マンション再生まちづくり推進地区）に対し、必要な支援を行うことで、安全で良質なマンションストックの形成とともに、安全・安心な都市の実現及び良好な市街地環境の形成等を図る制度



■ 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
- 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

1

2

マンション再生まちづくり推進地区の指定を受けた地域

・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、副都心に相応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

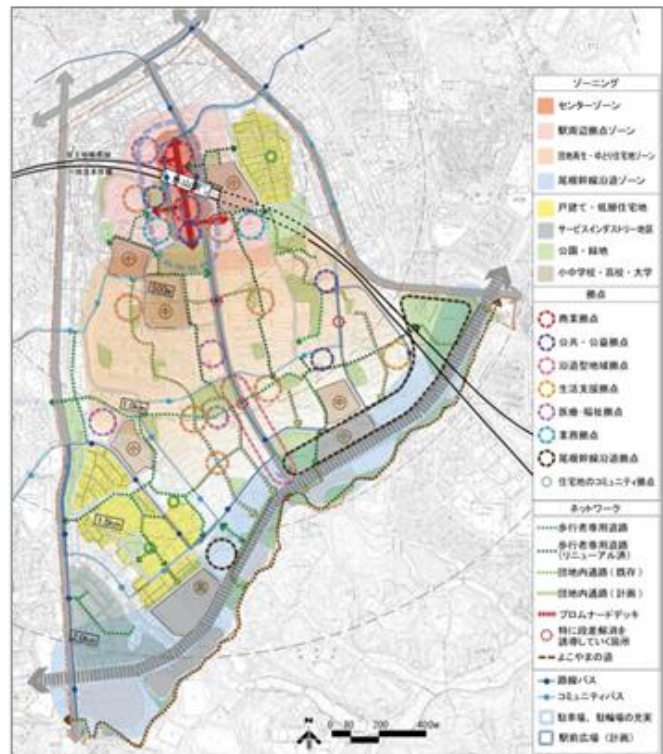
面積：約308ha

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



1 今後の展開

2 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

3 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
4 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
5 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
6 き続き促進していく。

7 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
8 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って活用を促していく。また、
9 更なる活用を促進するよう、区市町村のまちづくり計画策定に係る負担を軽減する仕組み等を整
10 備する。

11 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あたっては、環境性能に
12 優れた建築計画となるよう、効果的な支援策を検討していく。

13 制度の運用状況や建替えを検討している管理組合等の意向を踏まえ、制度の適用要件の緩和や
14 支援の充実を図るとともに、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
15 地区を抽出し、区市町村と連携して制度の活用を働きかける。

16 建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等

17 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
18 活用や、老朽マンション等を含む市街地再開発事業などの実施により、マンションの建替えを促
19 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。

20 マンション建替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
21 されたことを踏まえ、各特定行政庁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
22 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
23 的な助言等を行っていく。

24 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などについて、必要に応じて、技
25 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。

26 高経年マンションが多く立地している地域などを対象に、敷地売却制度等を活用して、複数の
27 マンションの一体的な再生を進める取組について、効果的な支援策を検討する。

28

29

30

31

1 団地再生に対する支援

2 一団地の住宅施設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
3 す一団地の住宅施設の都市計画の考え方の内容を踏まえ、区分所有者のニーズに合わせた建替え
4 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
5 を支援していく。

6 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
7 即して、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
8 画や福祉施策等と連携し、地域の活性化や福祉の向上にも寄与するような取組を誘導・支援する。

9 団地型マンションの敷地の一部を売却し、地域のニーズに合わせた施設を誘致するなど、柔軟
10 で多様な団地型マンションの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支援対象
11 の見直しを行い、団地型マンションの円滑な合意形成への更なる支援に取り組む。

12 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
13 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したり、公的住宅の建
14 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
15 連携して団地再生を図ることも検討する。

16

1 目標7 マンションの環境性能の向上

2 現状と施策の方向性

3 「ゼロエミッション東京」の実現に向け、省エネ性能に優れ、太陽光パネルを設置した環境性
4 能の高い住宅の普及を促進する必要があるとあり、新築マンションへの規制・誘導に加え、戸数の上で
5 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。

6 既存マンションの環境性能を向上させるには、管理組合等へのきめ細かな普及啓発や支援によ
7 り、マンション全体で大規模修繕工事の機会を活用し、断熱性能の向上や高効率な設備への取り
8 換えなどの省エネ改修や再エネの利用及び導入を促進することが有効である。

9 マンションでも活用可能な省エネ・再エネ活用に関する最新技術や都民向けの民間企業による
10 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
11 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。

12 これまでの取組状況等

13 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
14 おらず断熱性能が低いものも多い。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つ
15 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
16 とどまっている。

17 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
18 機能向上を図る改修工事を対象に、区市と連携した補助を行っている。(都市居住再生促進事業(既
19 存ストック再生タイプ))

20 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
21 よる助成(利子補給)を実施している。届出によって把握した情報によると、届出のあったマン
22 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
23 及啓発によりLED化を進めていく必要がある。

24 届出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、マンションへの電気自動
25 車等用の充電設備を設置した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
26 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。(再掲P〇〇)

27 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
28 用し、居住者の要望と建物の劣化状況の診断を踏まえ長期修繕計画を見直した上で、環境性能の
29 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。

30 関係局と連携し、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
31 京都マンションポータルサイト」で一括表示し、情報提供を実施している。

32

1 今後の展開

2 関係局と連携した既存マンションの環境性能の向上促進

3 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局等と連携し、都が実施する補助
4 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。

5 住宅等の一定の中小新築建築物への太陽光発電設備の設置を義務付ける制度等、都民の健康と
6 安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）に定める関係規定の改正に向
7 けた動向を注視しつつ、住宅市街地のゼロエミッション化について、関係局と連携して取組を進
8 めていく。

9 環境配慮に対する意識の醸成

10 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の行動を変えていくこ
11 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
12 能の向上が健康維持にも効果があることを周知していくなど、居住者の省エネや再エネ活用に対
13 する意識の啓発・向上を図っていく。また、DXを活用した電力使用状況等の数値化・見える化
14 や再エネ由来の電力の共同購入等、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
15 信していく。

16 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、マンション
17 の省エネ・再エネ普及啓発キャンペーンによりわかりやすく情報提供することや、関係団体が実
18 施する普及促進事業を都が支援するなど、管理組合やマンション管理士、建築士等が様々な情報
19 に接する機会を確保し、環境配慮への意識を醸成していく。

20 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、
21 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、一定の環境評価を得られ
22 た場合のインセンティブの在り方を関係局とも連携して検討していく。

23 災害時の電力確保に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
24 に対して防災面でのメリットも含めて情報提供し、関係局と連携して設置拡大を図っていく。

25 環境性能の向上に取り組む管理組合等への支援

26 届出によって把握した個々のマンションの管理状況等に応じて、環境性能の向上につながる施
27 策に関する情報提供を展開していく。

28 マンションの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、専門家がマンショ
29 ンの省エネ診断を実施するとともに、効果的な改修項目について資金計画も含めてアドバイスす
30 る体制を整備し、改修計画の具体化及び円滑な合意形成を支援する。

31

32

33

1 断熱改修等においては区分所有者の負担も大きくなる傾向にあるため、あらかじめ必要な費用
2 を修繕積立金として積み立てておくことが重要である。令和3(2021)年9月の国の長期修繕計画
3 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
4 踏まえ、管理組合が長期修繕計画の作成に関し、専門家によるアドバイスを受けられるよう、ア
5 ドバイザー制度のメニューを拡充する。

6 管理組合等の利便性向上の観点から、申請手続の簡素化等、関係局や区市等に対し助成制度に
7 関する申請方法等の見直しを働きかけていく。

8 **省エネ改修への支援の拡充**

9 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
10 「既存ストック再生タイプ」について補助限度額を拡充するとともに、区市町村に制度創設を促
11 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。

12 環境性能基準を満たした、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
13 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ていく。

14 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
15 図るため、利子補給期間が20年以内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。
16 (目標4再掲)。

17 **マンションにおける再エネの活用促進**

18 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
19 入等、最新技術の情報収集や条件に適した工法・製品の選定が必要となるため、技術的支援を行
20 うアドバイザー等の派遣を実施する。

21 太陽光発電設備の設置が困難なマンション等に対し、都が実施している再生可能エネルギーグ
22 ループ購入促進事業(再エネ由来の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
23 格低減を実現する国内初のモデル事業)について、周知を図るとともに活用を促進する。

24 **電気自動車等用充電設備の設置促進**

25 電気自動車等用充電設備の設置については、分譲マンション総合相談窓口への相談や管理アド
26 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、
27 関連情報を管理組合にわかりやすく提供するなど、普及啓発を強化していくとともに、関係部署
28 等と連携して効果的な支援策を検討する。

29

30

31

32

1 民間事業者や関係団体と連携した取組の推進

2 マンションの建設から管理・解体に至る各段階において、事業者や管理組合に対し、ゼロエミ
3 ッション化に資する取組や活用可能な補助制度等を整理・提示することにより、業界全体の環境
4 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を整備する。

5 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
6 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
7 いく。

8 マンションのライフステージ全般を通じた省エネ化や再エネの活用を促進する取組として、環
9 境負荷の少ない材料や工法を選択し、自然エネルギーを上手に活用した建築計画とするとともに、
10 高耐久な仕様で長寿命な建物となるよう、関係部署と連携して誘導していく。また、建物の使用
11 期間中は、計画的な修繕や性能向上改修の実施を促す。さらに、解体時には、極力廃材が出ない
12 よう再利用を徹底していく。

13 行政とマンションに関係するすべての人や企業や団体等が協働し、住宅を「つくっては壊す」
14 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を形成していく。

1 <<目標 1 から 3 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			
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		支援策本格実施(検討)	
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改善と普及促進	検証・制度検討	検証・制度検討	制度改正		周知・普及促進	

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

1 <<目標4から7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	モデル事業実施 (検討)		支援策 本格実施 (検討)	
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 本格実施 (検討)	→	
目標5 旧耐震基準の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活用促進	推進地区数の累計 4地区			適用地区の拡大		→	
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	事業実施 (検討)		→	

1 <<政策指標・観測実況指標>>

2

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	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%	70%	80%
		令和 2 (2020)年度末	令和 7 (2025)年度末	令和 12 (2030)年度末
観測実況	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
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	68%	80%	100%※1
		令和 2 (2020)年度末	令和 7 (2025)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	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		

3 ※1：訪問調査により管理状況を把握した場合なども含む

4

5

6

7

8

9

10

11

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% ^{※2}	—	—
		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の数	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%	—	—
		平成 30 (2018) 年度末		

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

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

1 **第5章 東京都マンション管理適正化推進計画**

2 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
3 基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）のもと、町村部に適用する東京都マンション
4 管理適正化推進計画を以下のとおり定める。

5 **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**

6 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
7 管理・再生促進計画」（以下「促進計画」という。）で示したマンション居住の将来像を実現す
8 るため、促進計画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
9 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
10 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。

11 **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 12 置に関する事項**

13 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。
14 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
15 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。

16 **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 17 する事項**

18 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
19 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
20 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
21 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。

22 **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 23 （東京都マンション管理適正化指針）に関する事項**

24 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
25 針は、別に定める。

26 **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**

27 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
28 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
29 を活用し、必要な情報提供を行う。

30 **6 計画期間**

31 令和4年度から令和8年度までの5年間とする。

1 第6章 計画の推進に向けて

2 1 推進体制の整備

3 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
4 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
5 図ることが重要である。

6 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
7 専門的人材の育成・確保に努めることも必要である。

8 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。

9 マンション施策推進会議による情報共有・連携

10 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、行政及び関係団体等により
11 構成される「マンション施策推進会議」を定期的に開催し、参加関係団体の実施事業等について
12 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
13 野の関係団体で十分に連携を図っていく。

14 行政内の連携強化

15 行政内での連絡会議等を定期的に開催し、国や業界の動向、都の施策や区市町村による独自の
16 取組状況等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、
17 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。

18 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
19 していく。

20 専門的人材の育成・確保

21 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、連絡会議の場等を通じた意見交
22 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。

23 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や円滑な再生に向け
24 た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
25 ていく。また、専門家に向け、マンション施策の取組状況等を情報発信することにより、支援を
26 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取り組んでいく。

27 2 国等への働きかけ

28 国においては、マンションに関し、法令や標準管理規約等の整備、マニュアル・ガイドブック
29 の作成、補助、融資、税制等による支援等、様々な取組が行われている。しかし、本計画の推進に
30 当たっては、なお不十分な面があり、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
31 ある。

- 1 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
- 2 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、標準管理規約等の関係規定の整備 ・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、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・店舗等の専有部分を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解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及び拡充、並びにバリアフリー改修・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等
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	<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） ・敷地に借地権等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等

3

4

5

1 3 今後の検討課題と対応

2 将来像の実現に向け、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
3 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。

4 適正な管理の促進に向けた更なる施策の展開

5 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
6 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
7 出の対象としている。

8 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
9 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。

10 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
11 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
12 管理に関する決議等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。

13 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
14 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等により、
15 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。

16 こうしたことから、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、
17 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、制度の運
18 用状況も踏まえ、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
19 担について十分な協議・調整を図っていく。

20 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
21 きず、マンションの適正な維持管理の確保に支障をきたす事例が散見される。こうした新たな課
22 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。

23 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
24 題や具体的な方策についても検討していく。

25 適正な権利関係の解消に向けた着実な準備

26 現在、区分所有法には、権利関係の解消手続が規定されていないが、今後老朽マンションの急
27 増が見込まれる中、建物の解体と権利関係の解消という、マンションの円滑な建替えや敷地売却
28 に向けた準備が重要であると指摘されている。

29 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
30 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
31 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
32 くことが重要である。

1 また、定期借地マンションの場合には、借地の期間が終われば更地で土地を返却することが前
2 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
3 していくことが必要となる。

4 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
5 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え費用に充て、各区分所有者の負担
6 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
7 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。

8 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
9 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
10 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していく。

11 適正な管理及び再生に向けた国の動向

12 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
13 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
14 手引き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。

15 また、令和3(2021)年12月の改正マンション建替法の一部施行により、要除却認定の対象が
16 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
17 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。

18 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、建替えの在り方や
19 建替え決議の要件緩和等、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
20 幅広い関係者を含めた検討の場を設けている。

21 さらに、被災マンション法を巡る課題として、被災した区分所有建物の再建、取壊し等に係る
22 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
23 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。

24 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
25 的な方策について検討していく。

26

27

28

29

30

31

1 脱炭素社会の実現に向けた動向

2 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
3 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。

4 その中で、目指すべき住宅・建築物の在り方として、2050年には住宅ストック全体で概ねZ E
5 H¹・Z E B²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
6 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
7 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
8 されていることを示している。

9 具体的には、令和7(2025)年度に省エネ基準への適合を義務化し、遅くとも令和12(2030)年度
10 までにZ E H・Z E B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
11 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
12 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。

13 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等、カーボンハ
14 ーフ実現に向けた実効性ある制度の在り方について、環境審議会等の場で検討を進めている。

15 国の動向を注視するとともに、関係各局と連携しマンションの環境性能向上に向けた具体的な
16 施策について、マンションの特性を十分に踏まえて検討していく。

17 4 計画の検証と見直し

18 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
19 条例の目的の実現と円滑な再生の促進に向けた施策を総合的かつ計画的に推進していくことにな
20 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
21 像の実現が図られるものではない。

22 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。

23 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、
24 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。

25

26

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。