

マンションの管理の適正化と 円滑な再生に向けた東京都の取組

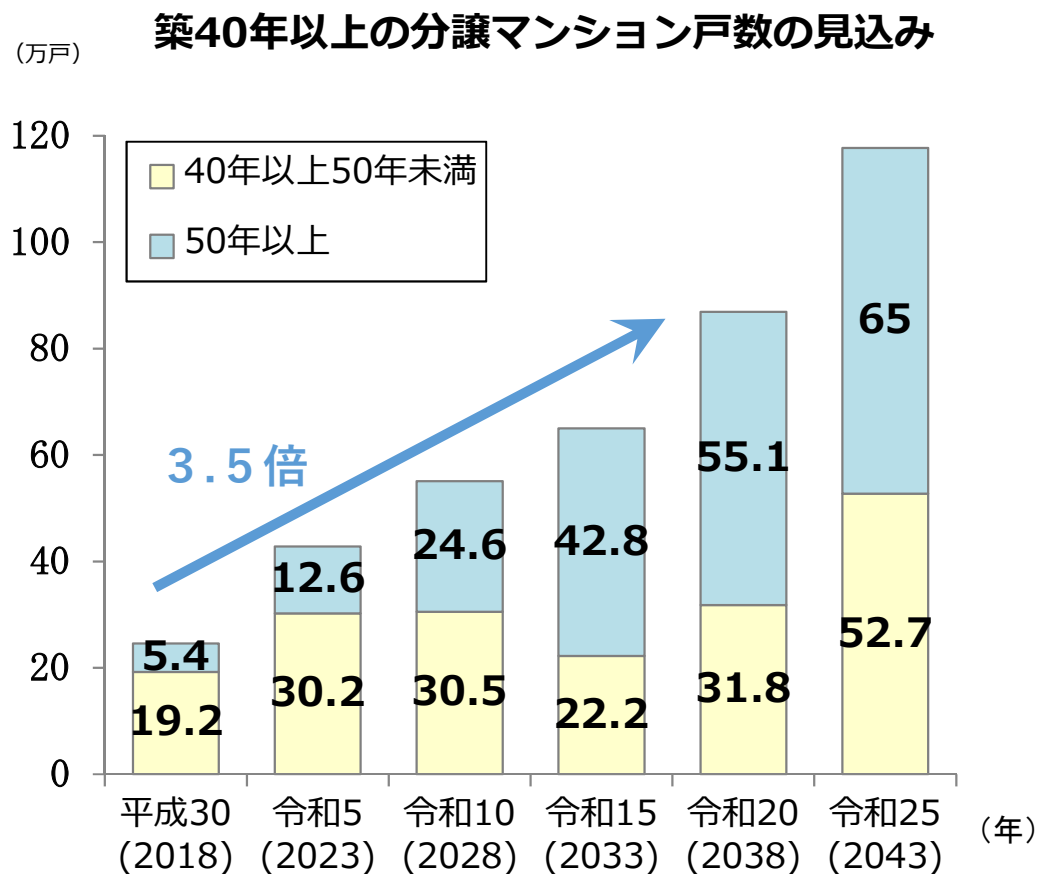
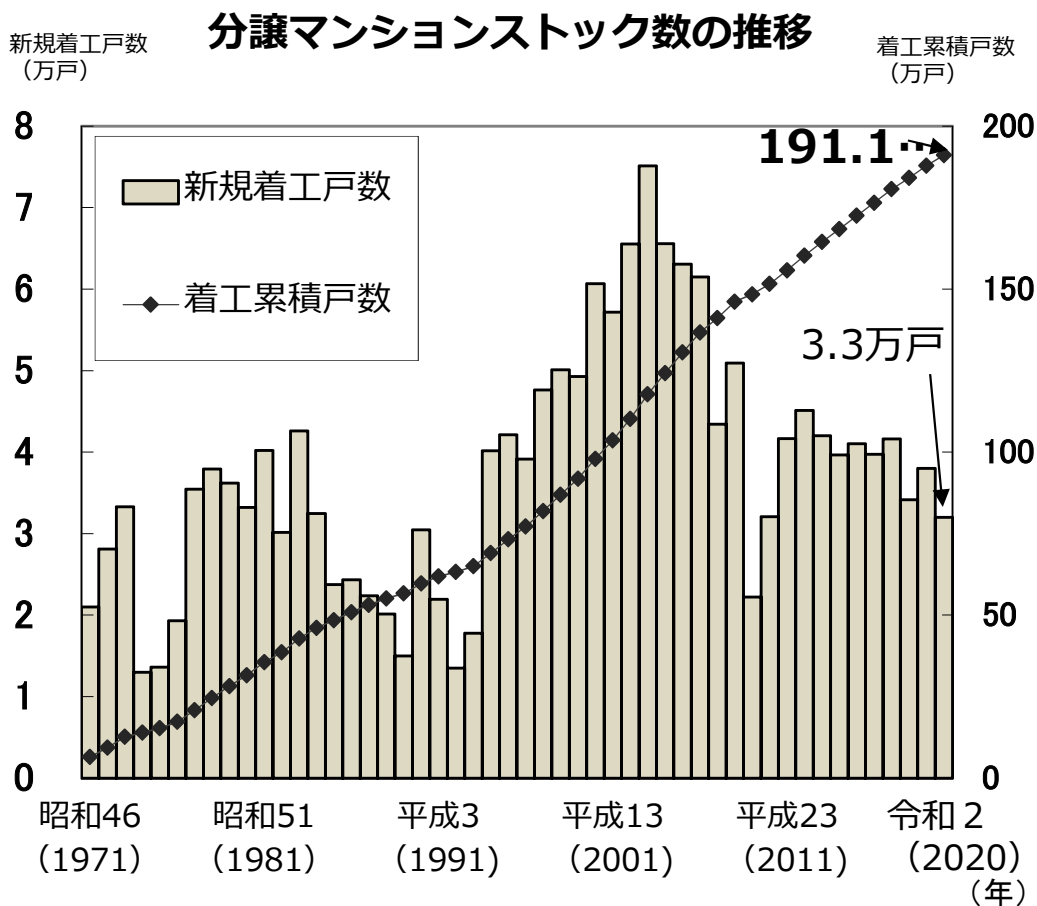
高経年マンションの活用（再生）を考える
—快適な都市居住の継続に向けて—

令和5年1月20日（金）

東京都住宅政策本部民間住宅部
マンション課長 曾根邦友

都内のマンションストックの状況

- 都内の分譲マンションストックは約191万戸
- 築年数を経過したマンションが年々増加し、築40年以上のマンションは、2018年（平成30年）に比べ、2038年（令和20年）には、**3.5倍に達する見込み**

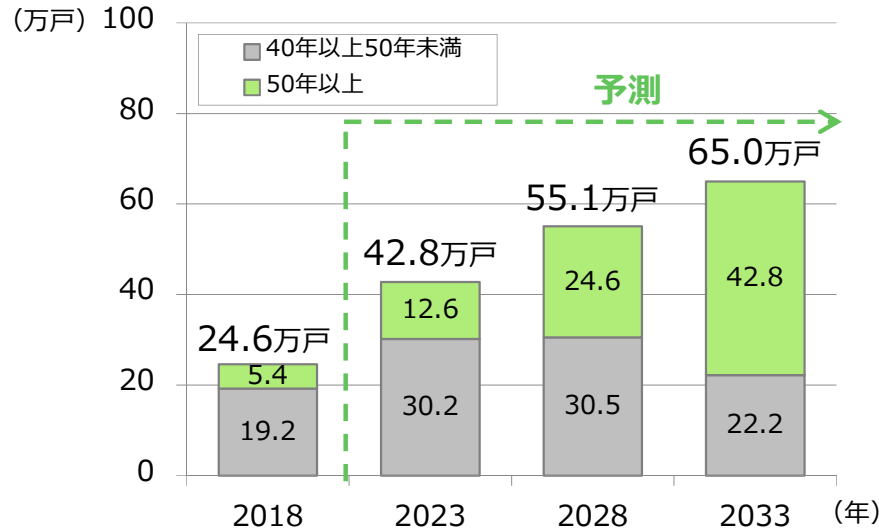


都内のマンションストックの状況

■ 「二つの老い（建物と居住者）」の進行

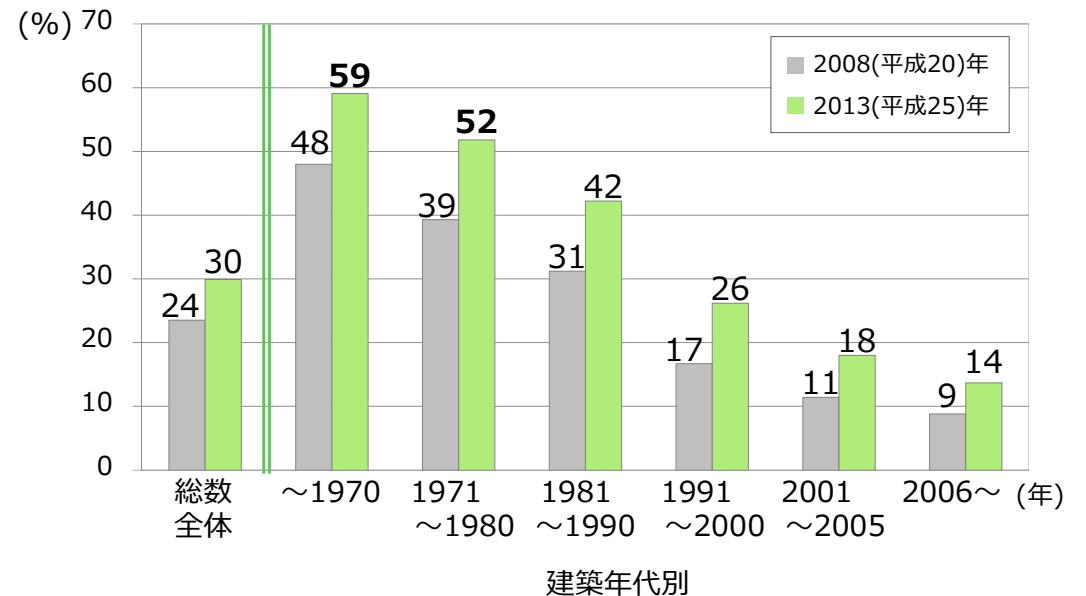
- ・ 着工から40年以上経過したマンションが、今後急増する見込み
- ・ 1980年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合が半数超

図3 【着工から40年以上の都内マンション】



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省
住宅着工統計/東京都都市整備局

図4 【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】(都内)



(資料) 住宅・土地統計調査/総務省

「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」について

(平成31年3月29日制定)

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

- 都は、これまで、管理組合の自主的な取組を後押しするため、支援を実施
- これらの施策は、区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届かないという課題
- 平成23年度に実施したマンション実態調査の回答率は約17%に留まり、どのマンションがどのような管理上の問題を抱えているのかを十分に把握することができていない。

管理組合の自主的な取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難

現状を放置すると

居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など
地域の生活環境や市街地環境にも影響

管理不全の予防・改善のため、
管理組合の機能強化を図る、より踏み込んだ施策が必要

施策の実効性を確保するため、
「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29日東京都条例第30号)

条例の目的・定義

目的

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に関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、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及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与する

定義

マンション

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）であって、東京都の区域内に所在するもの

管理不全

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いる状態

管理不全の兆候

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

マンションの社会的機能

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による地域社会の形成、マンションの環境性能の向上等の社会的な貢献を果たすこと

条例の3本柱

□ 本条例は、以下の3つの柱で構成します。

1 都や管理組合、事業者等の責務の明確化

都をはじめ、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にします。

都道府県初！

2 管理組合による管理状況の届出

都は、管理組合に対し、管理状況の届出を求めます。

3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

都は、届出によって把握した管理状況に応じて、助言・支援、指導等を行います。

「マンション管理条例に基づく 管理状況届出制度」について

(令和2年4月1日届出開始)

マンション管理条例に基づく管理状況届出制度

- 届出を求めるマンション（要届出マンション）の管理組合は、定期的に管理状況を届け出ることが必要です。

▶ 要届出マンション

昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの

- 要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われると判断した場合、その管理組合は、管理状況を届け出なければなりません。

- 要届出マンション以外のマンションであっても、任意に届出を行うことができます。

- 届出は、インターネットからの入力又は届出書の提出によって行います。



必須の届出事項

- 届出事項は、管理状況に関する事項とし、届出書の様式を「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施行規則（令和元年9月26日公布・東京都規則第74号）」で定めています。

▼管理不全を予防するための必須の届出事項

①	管理組合	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
②	管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
③	管理規約	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年（西暦）	年
④	総会開催	年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
		議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
⑤	管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
⑥	修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	m ² あたり月額	円/m ² （月当たり）
⑦	修繕の計画的な実施 （大規模な修繕工事）	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年（西暦）	年

届出様式

- ・取組の有無について☑
- ・取組内容など簡単な記述

※上記①～⑦のいずれかが「無」の場合に、
「管理不全の兆候があるマンション」とします。

その他の届出事項

▼その他の届出事項

【マンションの適正な維持管理に関する事項】

- ①適切な計画期間の長期修繕計画の策定
- ②滞納対応に関するルールの策定
- ③区分所有者等名簿の作成
- ④空き住戸の割合又は戸数の把握
- ⑤賃貸化住戸の割合又は戸数の把握
- ⑥耐震化（耐震診断、耐震改修）の取組
- ⑦設計図書の保管
- ⑧修繕履歴の作成及び保管

【マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項】

- ①防災対策
- ②バリアフリー化・環境への取組
- ③地域コミュニティ形成等の取組

- 都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、マンションの管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができます。

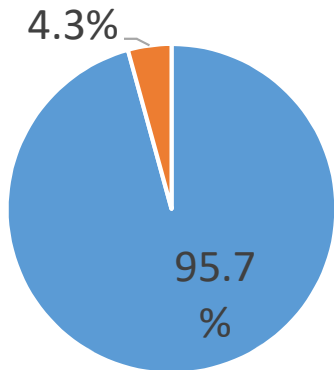
届出制度の集計データ①

- ・ 12月31日現在、届出は9,436件（要届出マンション11,786件） 届出率 80.1%
- ・ ほか任意届出は112件
- ・ 電子届出率 39.1%

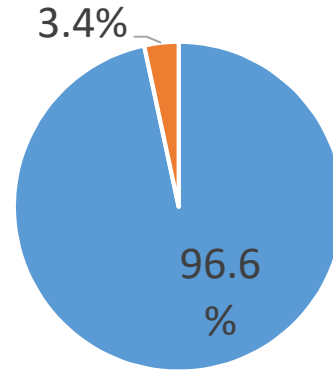
○管理不全を予防するための必須事項

- ・ 修繕の計画的な実施について、無の割合が比較的高い
- ・ いずれかが無いと回答したマンションは、1,497件/9,436件（15.9%）

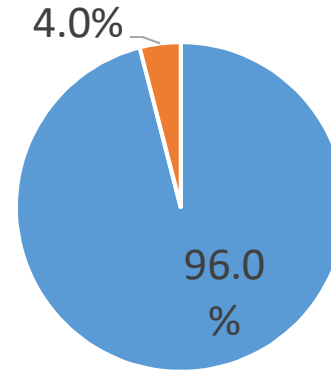
【管理組合】



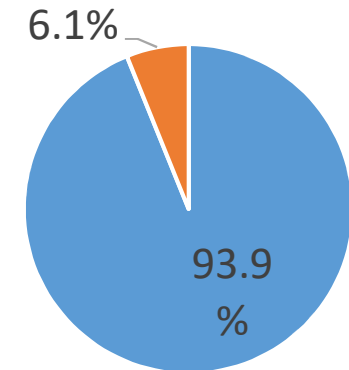
【管理者等】



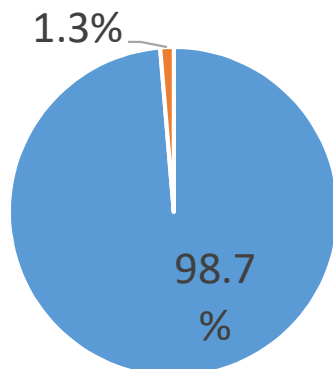
【管理規約】



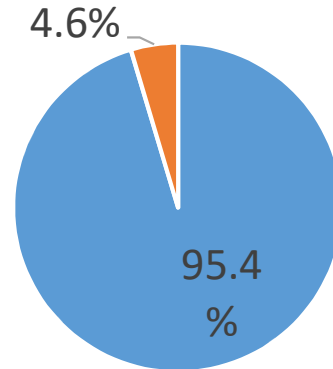
【総会開催（年1回以上）】



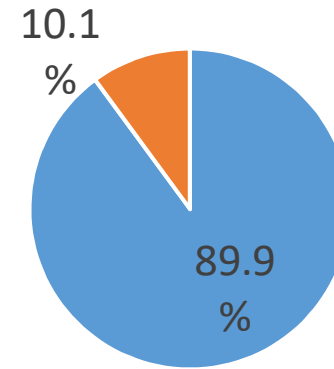
【管理費】



【修繕積立金】



【修繕の計画的な実施】



■ ある・いる
■ ない・いない

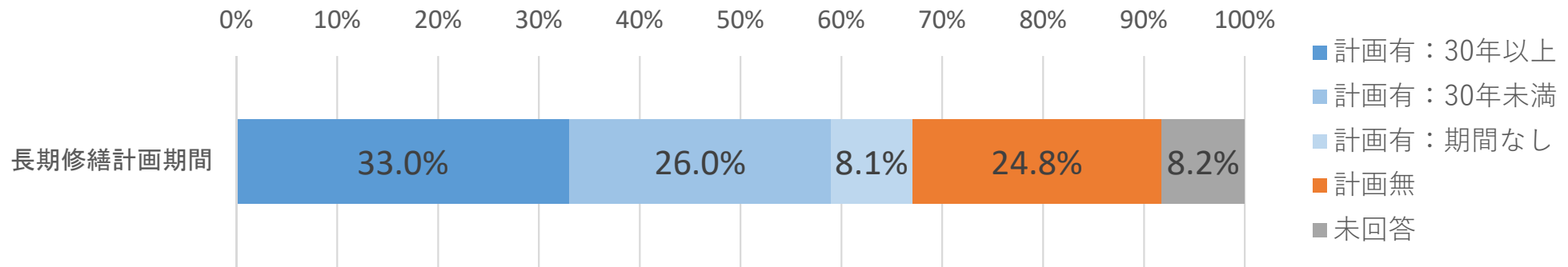
n=9,436

届出制度の集計データ②

○適正な維持管理に関する事項①

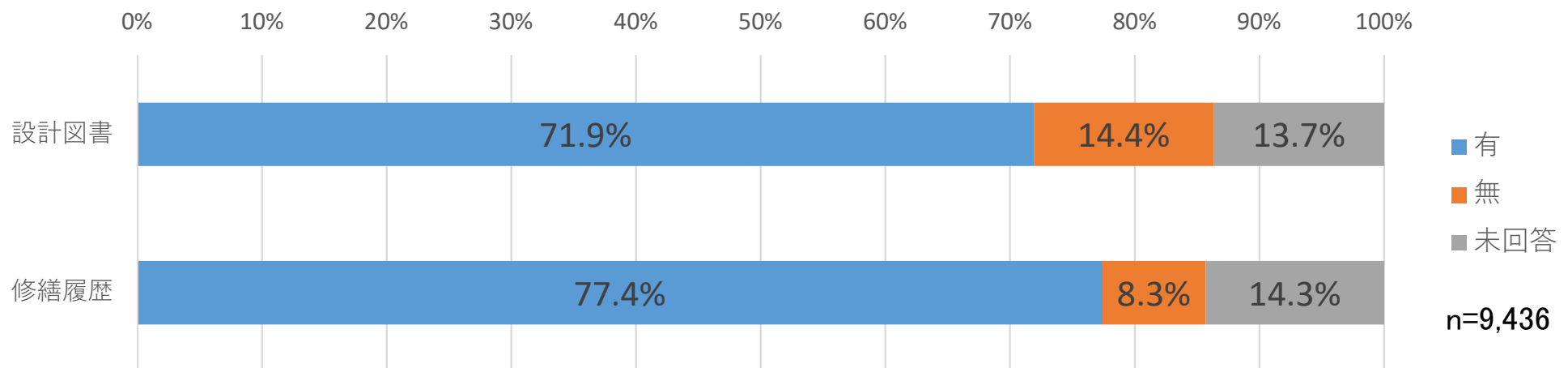
【長期修繕計画の状況】

- ・ 長期修繕計画を作成しているマンションは約7割
- ・ 計画年数を30年以上※と回答したマンションが3割となっている
※長期修繕計画作成ガイドライン（国土交通省R3.9改定）計画期間は30年以上
- ・ 滞納対応に関するルール、区分所有者等名簿は、共に7～8割で有と回答している。



【設計図書・修繕履歴の有無】

- ・ 設計図書及び修繕履歴の有無については、7割以上が有と回答している。

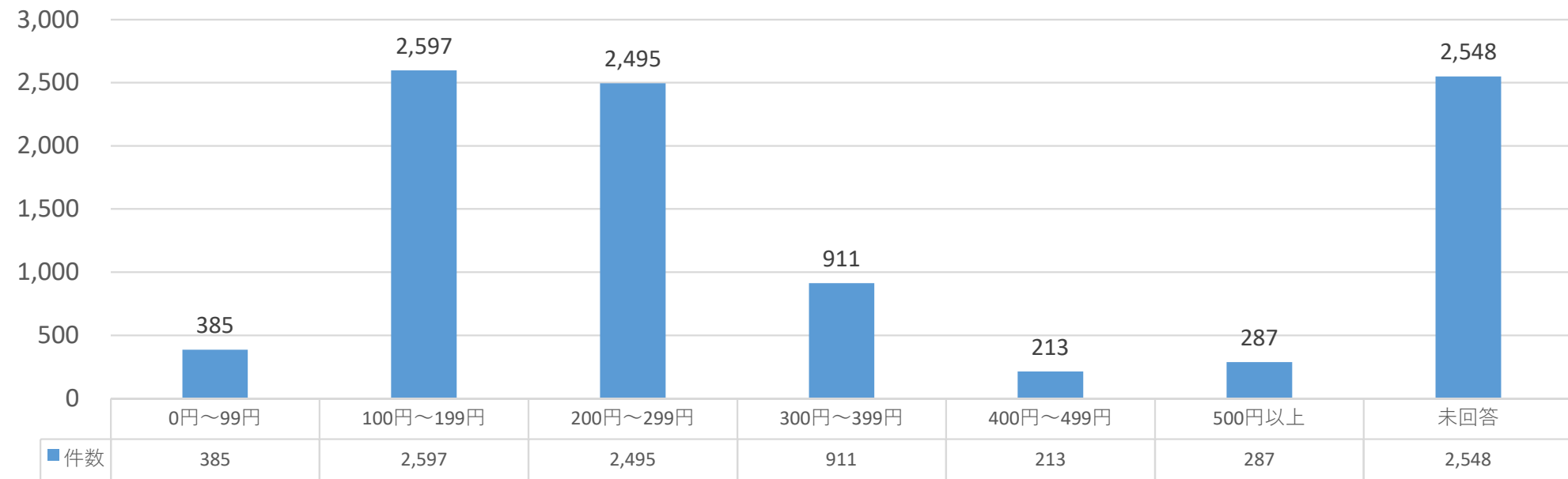


届出制度の集計データ③

○適正な維持管理に関する事項②

【修繕積立金 m²あたり月額】

・ m²あたり月額100円未満のものが385件



【参考】 専有床面積当たりの修繕積立金の額 (国交省修繕積立金ガイドライン)

地上階数/建築延床面積		平均値	事例の3分の2が包含される幅
【20階未満】	5,000m ² 未満	335円/m ² ・月	235円～430円/m ² ・月
	5,000m ² 以上～10,000m ² 未満	252円/m ² ・月	170円～320円/m ² ・月
	10,000m ² 以上～20,000m ² 未満	271円/m ² ・月	200円～330円/m ² ・月
	20,000m ² 以上	255円/m ² ・月	190円～325円/m ² ・月
【20階以上】		338円/m ² ・月	240円～410円/m ² ・月

n=9,436

「東京 マンション管理・再生 促進計画」について

(令和4年3月改定)

「東京 マンション管理・再生促進計画」改定について



計画の位置づけ・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（H31年3月）
マンション管理状況届出制度の開始（R2年4月） ※ R3年末までに約80%から届出
- 条例に基づき、**施策を具体化し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（R2年3月）**

改定の背景

住宅マスタープラン改定（R3年度末）
ゼロエミッション化の推進

マンション施策におけるDXの推進
省エネ・再エネ活用の促進

届出制度の進捗
届出 約9,400件（約80%） R3年末時点

届出により得たデータを
効果的な施策展開に活用

マンション関係法改正
（R2改正、R4年度施行）

適正な管理と円滑な再生に向けた
新たな制度の活用

住宅マスタープラン（2021～2030年）で示す目標の実現に向け、
「東京 マンション管理・再生促進計画」を改定し、マンション施策を展開

改定計画の構成とポイント

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促進
- 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
- 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

老朽マンション等の 再生の促進

- 目標4 状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備
- 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進
- 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生
- 目標7 【改定により追加】マンションの環境性能の向上

必要な視点・新制度等を踏まえた 新たな取組を実施

- 管理が良好なマンションの新たな認定制度
- 管理不全のマンションへのきめ細かな支援
- 区分所有者の高齢化を踏まえた管理方式
- 新制度を活用した新たな建替え支援策
- ゼロエミッションに向けた施策の強化

「管理計画認定制度」について

(令和2年4月1日届出開始)

令和4年4月全面施行：改正マンション管理適正化法

○管理計画認定制度

- ・一定の基準を満たすマンションの管理計画を地方公共団体が認定できる制度
- ・管理組合の管理者等は、マンションの管理計画を作成し、都道府県等の長に対し認定申請が可能
- ・認定の取得は、**マンション管理適正化推進計画**を作成した地方公共団体にあるマンションのみ

【認定の所管】

- ・町村部：東京都（マンション課）
- ・区市：各区市

認定制度の認定基準

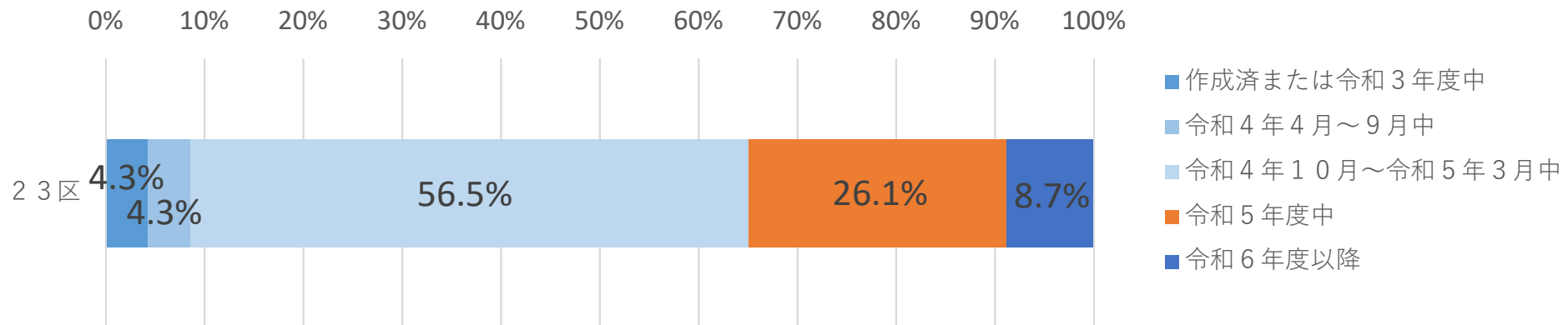
○認定基準の概要（東京都が認定する場合）

項目	認定基準（抜粋）
1. 管理組合の運営	・ 管理者等が定められている、集会の年1回以上の開催 など
2. 管理規約	・ 規約の作成 ・ 緊急時等の専有部への立入り、修繕等履歴情報等の管理の定めなど
3. 管理組合の経理	・ 管理費及び修繕積立金等が明確に区分して経理が行われている等
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	・ 計画の作成、見直しが7年以内に行われている ・ 計画期間が30年以上 など
5. その他	・ 組合員名簿、居住者名簿の備え など

管理適正化推進計画の作成意向（R4.2.16時点）

【推進計画を作成を予定している団体】

・ 令和4年度までに15区（65%）の区が作成を予定（国土交通省調べ）



【管理適正化推進計画の作成及び管理計画認定制度導入に向けた区市への支援】

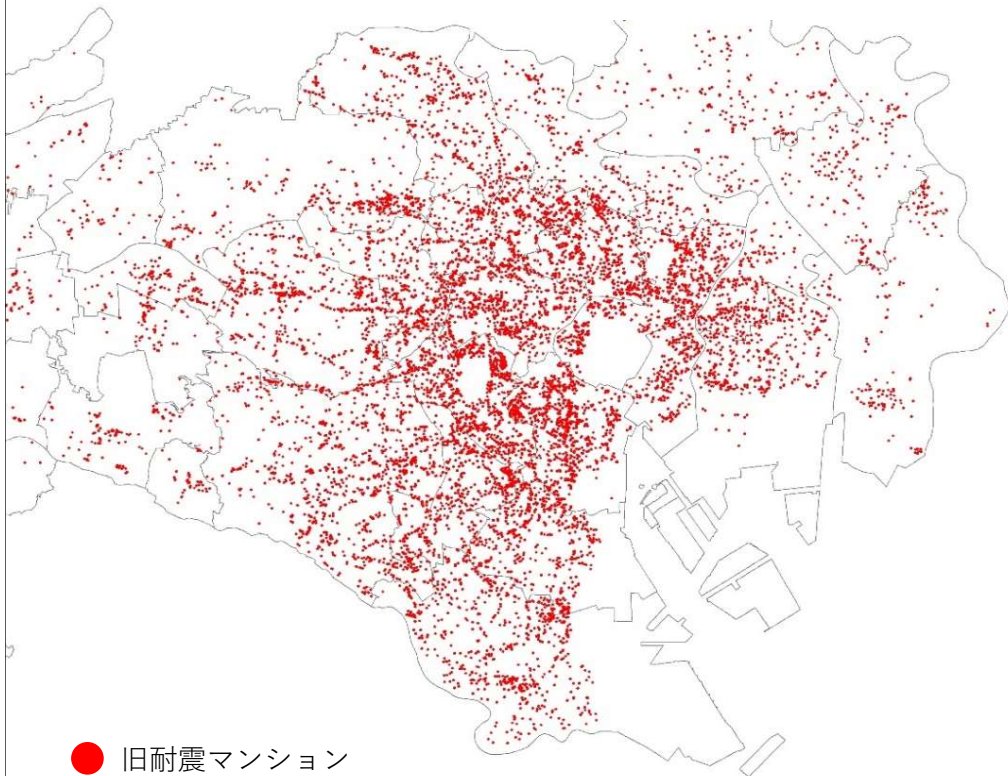
- ・ 推進計画のひな型の提供、作成の相談対応
- ・ 認定手数料設定に関する都の考え方の提示
- ・ 都作成の事務マニュアル等の情報提供
- ・ 認定事務実施の働きかけ、意見交換会の実施

「老朽マンション等の再生の促進」について

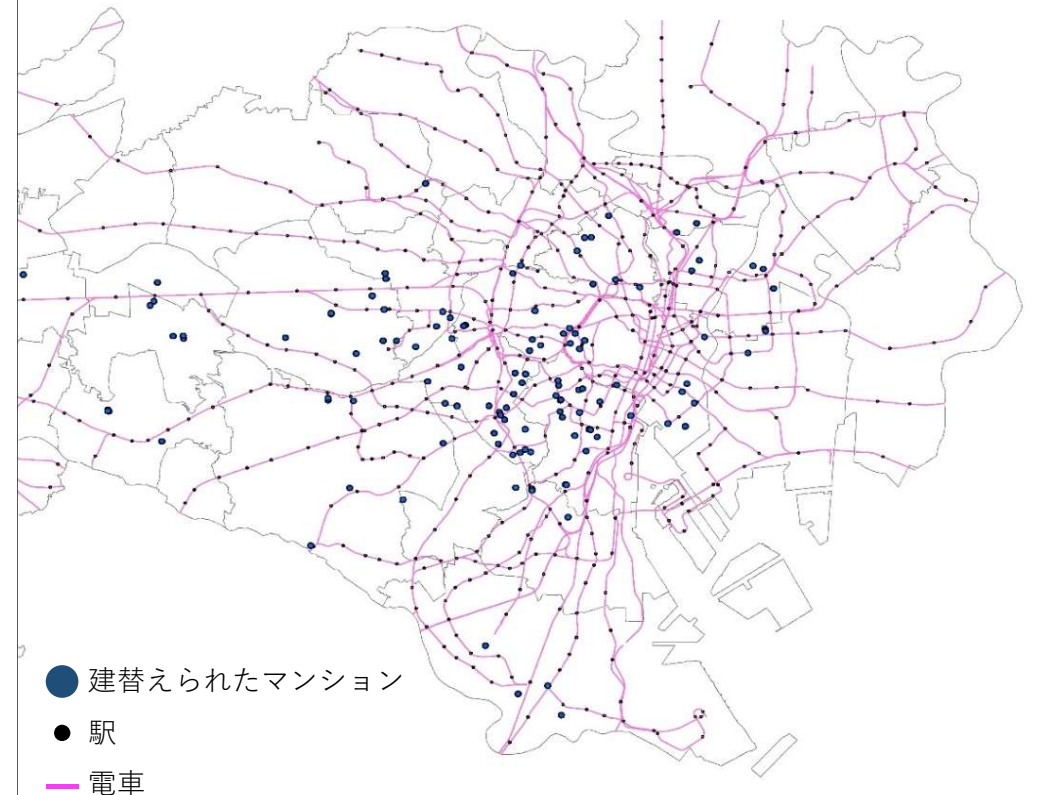
都内のマンションの建替え実績

- これまでの建替え実績 **約180件**（うち、マンション建替え法に基づく建替えは73件） R3.3末時点
- これまでの建替え事業は**条件に恵まれたものがほとんど**
 - ・ほとんどが駅から500m圏内。約半数が山手線内側
 - ・用途地域では、商業地域が最も多く、日影規制の適用外の場合が多い
 - ・従前のマンションに比べ、従後のマンションでは、規模が大きくなっているものがほとんど

【旧耐震マンションの分布】



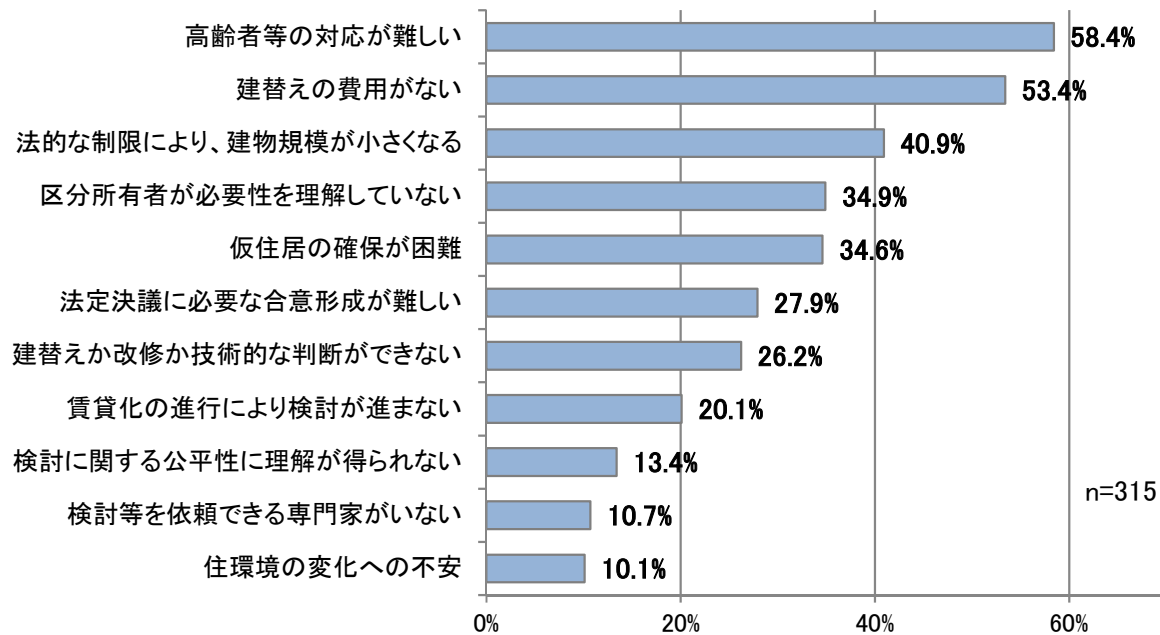
【建替えが実現したマンションの分布】



マンション建替えの課題

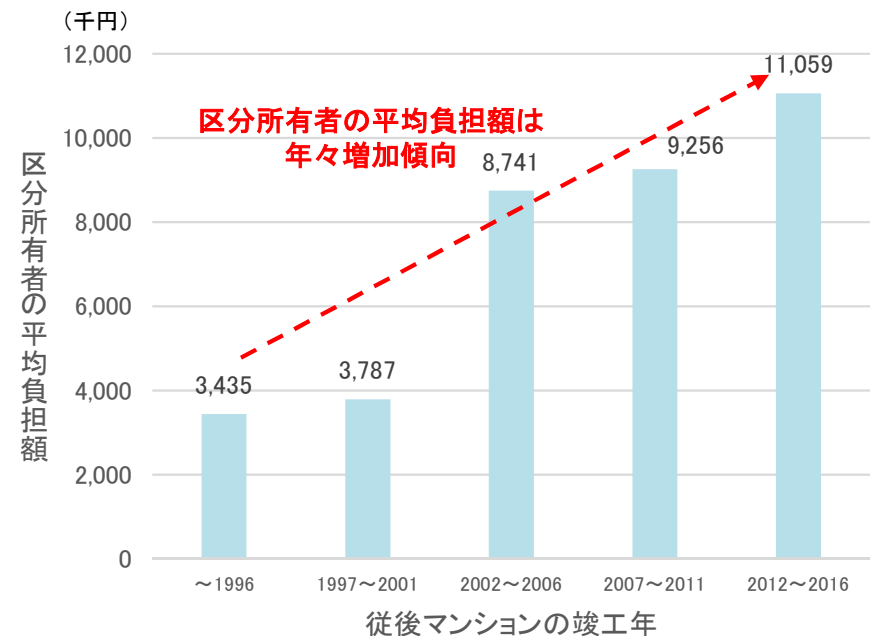
- 都が平成25年度に実施した調査では、旧耐震マンションのうち約4割が、容積率や高さ制限、日影規制等による既存不適格であると推定され、同規模の建築計画が成立しない場合も多い。
- 建替え実績によると、事業協力者が参画しているものがほとんどであり、管理組合のみで建替えを進めた事例はほとんどない。
- 築年数の古いマンションほど、居住者の高齢化が進んでいる傾向があり、仮住まいの確保、建替えに伴う費用面の負担が困難

(建替え検討時の課題)



(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

(建替え後竣工年代別 区分所有者の平均負担額)



(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

マンション再生に向けた東京都の取組について

マンション再生まちづくり制度

■ 概要

- 敷地条件や建築規制等により、単独での建替えが困難なマンションについて、周辺敷地との共同化など、**まちづくりと連携した建替え等の再生を支援**

■ 支援内容

- まちづくり（計画策定）に対する支援 → 区市町村
- マンション再生に向けた合意形成の支援 → 管理組合等
- 建替え計画の認定を受けたマンションへの容積率緩和

■ 制度の実績

- 4 地区
(品川区2地区、中野区1地区、多摩市1地区)

■ 課題

- 事業者から一定のニーズはあるものの、まちづくり計画策定に関する区市の負担が大きく活用が進まない
- 都心部の一部地域や1000戸以上の大規模団地など、立地や規模が限定的であり、制度活用が困難なマンションも存在**

マンション建替法に基づく容積率許可制度

■ 概要

- マンション建替え円滑化法に基づき、除却の必要性に係る認定（要除却認定）**を受けたマンションの建替えにおいて条件を満たした場合、特定行政庁が容積率を緩和する制度

■ 本制度によるインセンティブ

- 旧耐震マンションの除却を評価し、従前マンションの延床面積に応じて容積率の緩和が可能
- 500㎡未満のマンションでも、活用が可能なこと等から、比較的小規模なマンションでも容積率の緩和が受けられる

■ マンション建替法の改正（R3.12施行）

- 要除却認定の対象が拡充され、耐震性不足に加え、**外壁剥落等の危険性があるマンション等**においても、容積率の緩和が可能に

■ 課題

- 他の建築規制により、容積率の緩和が活用できない場合があるなど、個々の敷地での活用は限定的

マンション再生に向けた東京都の取組について

都市居住再生促進事業

■ 概要

- ・防災性の向上と良質な住宅供給及び老朽マンションの円滑な建替え等を図るため、建替え、既存ストックの改修等を行う民間事業者に対し区市町等が補助を行う場合、都が事業費の一部を補助

- ① マンション建替えタイプ
一定の要件を満たす老朽化マンションの建替えを支援
- ② 既存ストック再生タイプ
マンションのバリアフリー化や省エネ等の機能・性能向上など、現在の居住ニーズにあったストック再生を支援

■ 補助内容等

- ・共同施設整備費(設計費を含む)等
- ・都限度額 100万円/戸 (国,都,区市町村負担分計)

■ 近年の実績

年度	平成29	平成30	令和元	令和2	令和3
地区	2	2	2	3	4
戸数	104	44	165	633	1103

※戸数は、当該年度に新たに都費補助を開始した戸数を記載

建替・改修アドバイザー派遣

■ 概要

- ・管理組合からの申し込みに基づき専門家を派遣して、建替えや改修に関する情報提供やアドバイスを行うことにより、管理組合による建替えや改修の自主的な取組を支援。

■ 支援内容

Aコース：建替えか改修かの検討について助言
必要な法律、税制、公的な支援等について、アドバイス

Bコース：建替えか改修かの具体的な比較検討を支援
マンションの現況や法規制に関して確認し、図面や検討書を作成

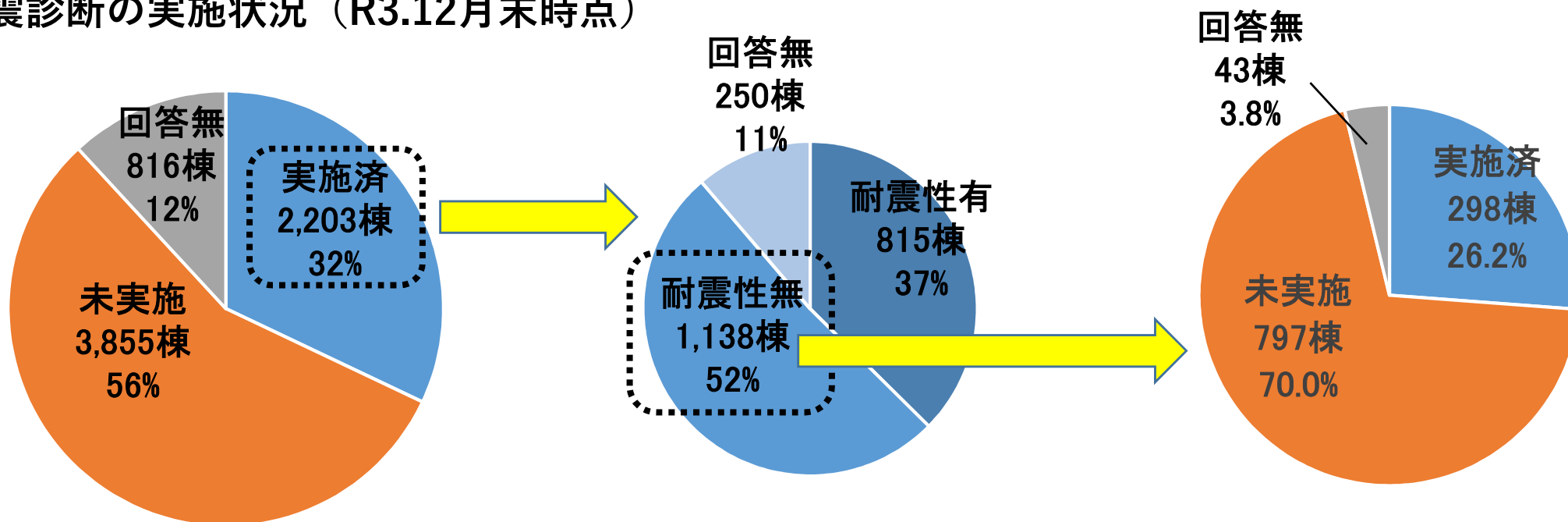
■ 近年の実績

20件/平成元年、10件/令和2年、13件/令和3年

都内のマンションの耐震化の実施状況

- 管理状況の届出をしたマンションの内、新築年月日（昭和56年5月31日）以前で、耐震診断が未実施であると回答したマンションは約56%
- 耐震診断を実施したマンションのうち、耐震性がないと判定されたマンションは約52%で、このうち、耐震改修を実施しているマンションは約26%

耐震診断の実施状況（R3.12月末時点）



マンション耐震化に向けた東京都の取組について

マンション耐震化促進事業

■ 概要

昭和56年以前の旧耐震基準で建設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るため、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、都が事業費の一部を補助（※助成の有無及び内容は区市により異なる）

■ 対象建築物

- ・ 耐火建築物または準耐火建築物の分譲マンション
- ・ 地上3階建て以上
- ・ 昭和56年5月31日以前に建築確認を受けている

■ 事業の種類（いずれも区市町村に対する補助）

1. 耐震アドバイザー派遣事業
2. 耐震診断助成事業
3. 耐震改修助成事業
4. 建替え助成事業
5. 除却助成事業

マンション耐震化推進サポート事業

■ 概要

マンションの耐震化を一層促進するため、マンション管理条例に基づく管理状況届出により把握した各マンションの状況に応じ、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を支援

■ 対象建築物

マンション管理条例に基づく管理状況届出を行ったマンションのうち、耐震診断を実施し、耐震化の必要性が判明したマンションで、管理活動が健全なマンション

■ 事業の内容

耐震化を検討しているマンションに対し、耐震改修を実施するために、専門家を派遣し、支援を行う。

【支援内容】

- (1)耐震化の問題となっている点の整理及び解決に必要な情報の提供
- (2)区分所有者間の合意形成や関係機関等との調整に関する支援
- (3)耐震改修計画案※の作成、提案

※専門家派遣を利用できる回数は申込時期や相談内容により異なる