

マンションの管理適正化や再生の促進 に向けた東京都の取組

令和 6 年11月 7 日

東京都 住宅政策本部

●マンションの管理適正化に向けた取組

- 1 「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」の概要
- 2 管理状況届出制度の概要及び運用状況
- 3 管理の適正化に向けた支援
- 4 自主的な再建が困難な場合
- 5 管理不全マンションへの対応

●老朽マンションの再生の促進に向けた取組

- 6 老朽マンションの再生
- 7 建替えの現状
- 8 建替えの方策
- 9 耐震化の現状
- 10 耐震化に向けた課題と支援策

1 「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」の概要

●マンション管理条例の制定の経緯、概要

- ✓ マンションの「二つの老い（建物と居住者）」が進む中、適正な管理を行う際に合意形成が必要である分譲マンションの管理組合の取組だけに委ねていたのでは限界
- ✓ 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あり

『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』制定（平成31年3月）

●目的

管理組合に対し行政が積極的に関わり、管理不全の予防・改善、適正な管理、防災・環境等の機能向上等を促進

●内容

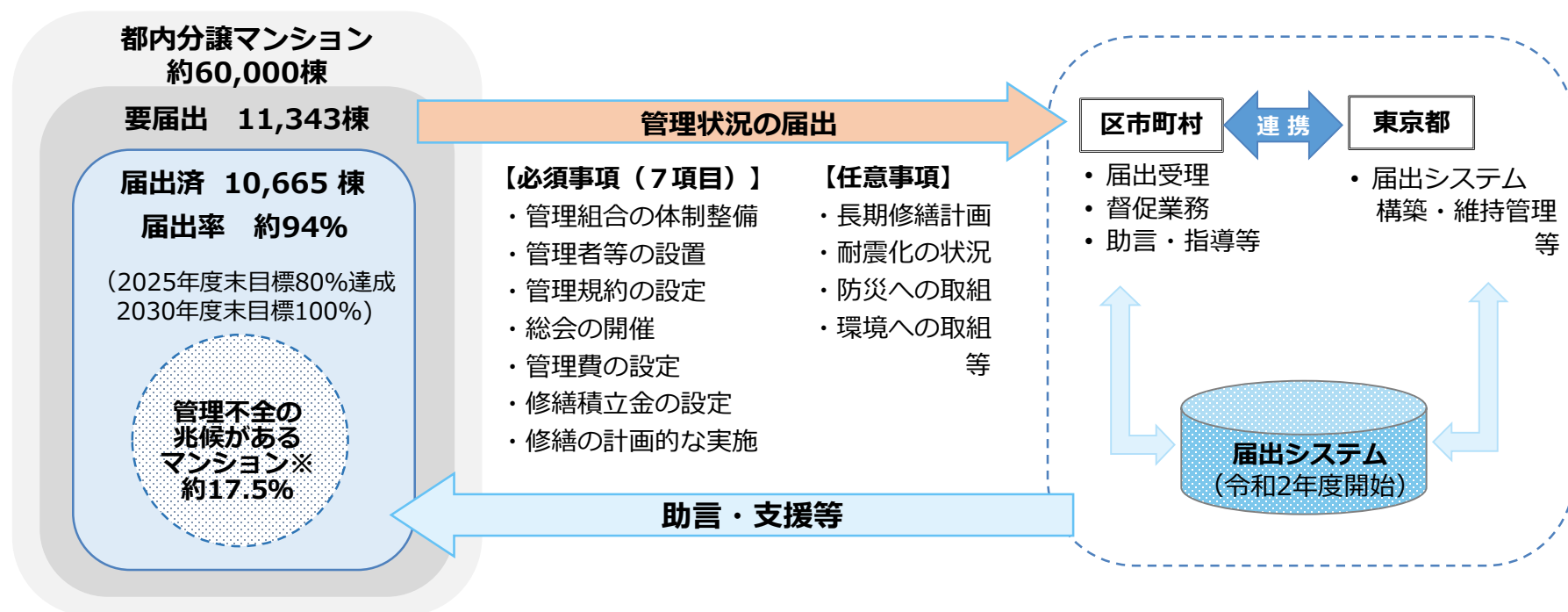
- ①都、管理組合、事業者等の責務・役割を明確化
- ②管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
- ③管理状況に応じた助言・支援等の実施

- ◆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どにより、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上に寄与
- ➡住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換

2 管理状況届出制度の概要及び運用状況

(1) 管理状況届出制度の概要

- 昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が6戸以上のものを対象
- 令和2年4月から、管理不全の兆候を把握するため、管理組合等から管理状況等について届出を義務化（5年ごとに更新）
- 届出のないマンションや届出を行ったマンションに対し、適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な助言・支援等を実施
- 令和6年3月末現在、**届出は10,665件**（要届出マンション11,343件） **届出率 94%**

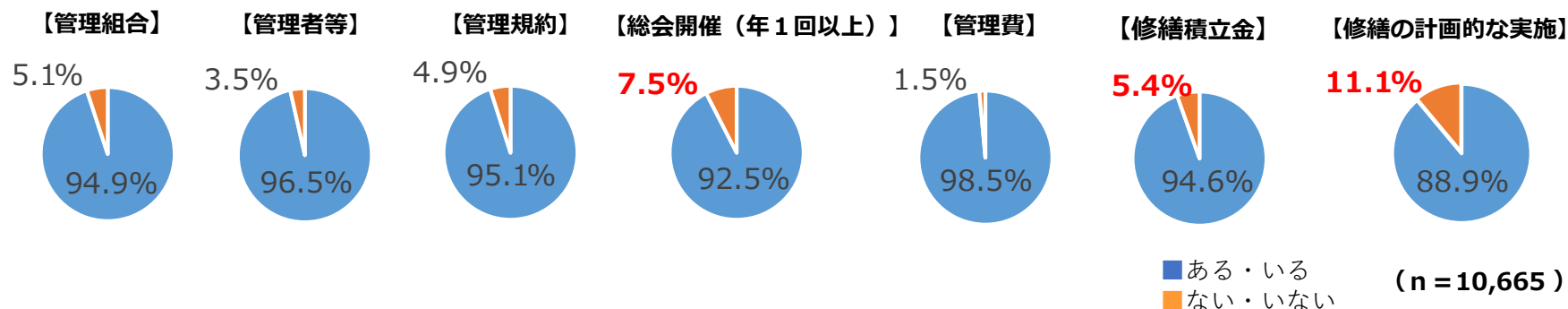


※「管理不全を予防するための必須事項（7項目）」のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

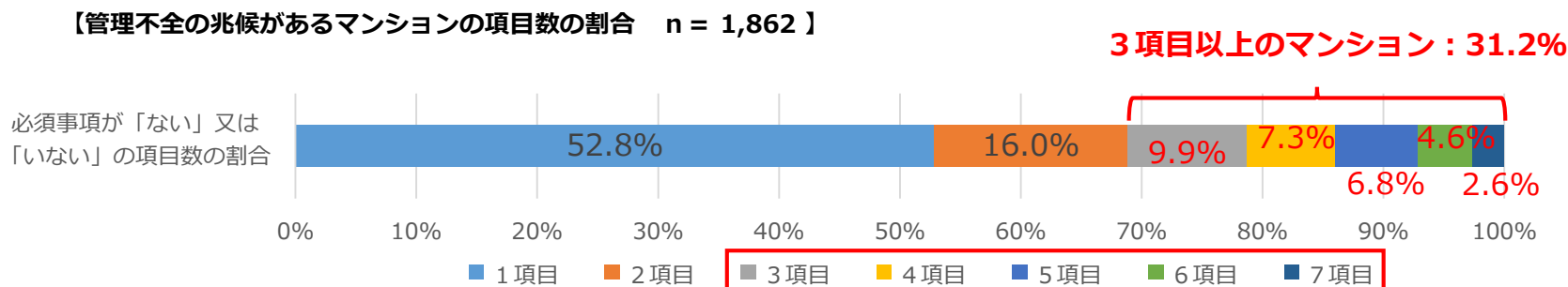
2 管理状況届出制度の概要及び運用状況

(2) 管理状況届出制度の運用状況

- 下記の7項目のうち、いずれかが「ない」又は「いない」となっている状況を管理不全の兆候ありと定義
- 管理不全の兆候のあるマンションは1,862棟あり、届出済マンション10,665棟の**約17.5%**
- 管理不全の兆候として最も多い事項は「『修繕の計画的な実施』がない」11.1%、次に多い事項は「『総会の開催（年1回以上）』がない」で7.5%、3番目は「『修繕積立金』がない」で5.4%となっており、**修繕工事に係る事項で管理不全の兆候が多い傾向**



- 管理不全の兆候があるマンション（1862棟）のうち、3項目以上が「ない」又は「いない」となっているマンションは**約30%（581棟）**となっている。



3 管理の適正化に向けた支援

●分譲マンション総合相談窓口（令和元年開設）

マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が、管理組合等からの管理、建替えや改修に関する相談に無料で対応（電話又は対面）



●東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣（令和2年開始）

届出を行った管理組合に対し、管理の良好なマンションは1回、管理不全の兆候のあるマンションは5回まで公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターで実施しているマンション管理、建替え・改修アドバイザー制度を無料で利用



事 項	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
分譲マンション総合相談窓口での相談対応	1,406件	1,175件	1,232件	1,202件
マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣	16件	58件	52件	41件

◆管理不全の兆候が解消されたマンション事例（1975年建築、3階建て、6戸）

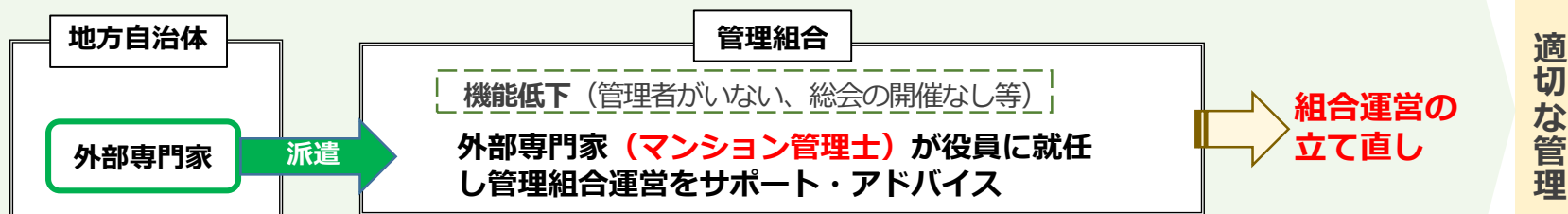
- ・令和2年9月の届出時には管理組合、管理規約、総会の開催（年1回以上）、管理費の4項目が「なし」
- ・東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザーの5回派遣を実施（令和2年9月～令和3年10月）
Bコース（相談編）＜管理組合の設立、運営、管理規約等に関すること＞
- ・令和3年11月に管理組合の設立、管理規約の作成、総会の開催、管理費の設定がなされた旨の変更届出を受理、上記4項目の「あり」が確認

4 自主的な再建が困難な場合

外部専門家の派遣による管理組合再生に向けた課題の検証

- 管理組合機能が低下し自主的な再建が困難と想定されるマンションを対象にマンション管理士を役員として派遣し、管理組合の再生に向けた効果や課題を検証（令和4年度～）

○外部管理者方式等を活用した外部専門家の派遣等による支援



<効果>

- ・ 総会の開催や管理規約の整備、長期修繕計画の作成等を実施し、管理不全の兆候が大きく改善
- ・ マンション管理に関心を持つ区分所有者が増加するなど、管理組合の活動が活発化

<課題>

- ・ 区分所有者の合意形成が難しいマンションでは、外部管理者方式等の導入が困難
- ・ 外部管理者方式を活用した組合運営の立て直しには、資金面等の**インセンティブ**が必要
- ・ マンションへ専門家を派遣する**自治体への支援**も必要

国への要望

外部の専門家の知見を活用して管理不全の予防に取り組む管理組合への優遇融資等、財政措置の実施

5 管理不全マンションへの対応

外部不経済の懸念

○管理者がいない、理事会・総会が開催されない等、
管理組合が機能しない状態が長期間にわたる

○外部専門家の派遣等、自治体の支援によっても、
自主的な管理適正化を図ることがもはや期待
できない

将来的に、居住環境が悪化し、
周辺にも悪影響を及ぼすおそれ

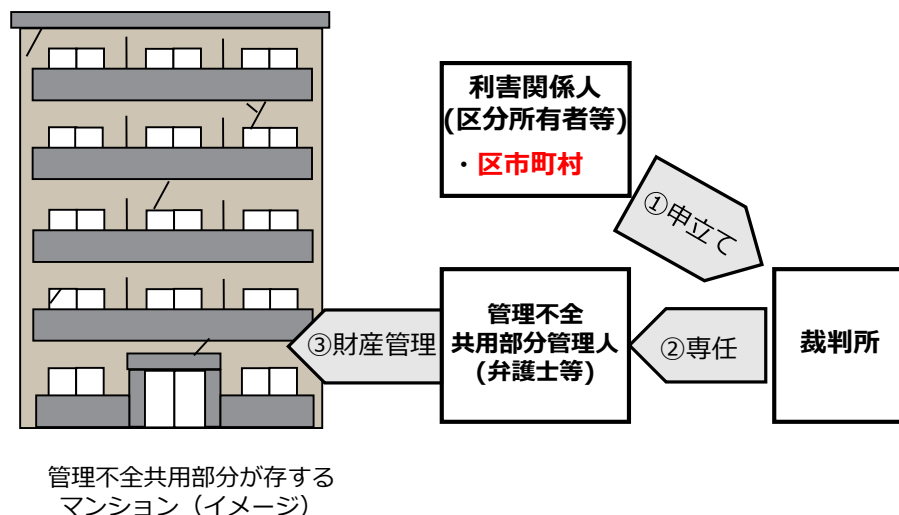
<管理不全が長期化したマンションの例>



【出典 今後のマンション政策のあり方に関する検討会
とりまとめ 参考資料集（国土交通省）】

検討中の財産管理人制度の課題

<管理不全共用部分管理人の選任（イメージ）>



（課題）

管理不全共用部分管理人による管理に要する費用
が区分所有者の負担とされており、実効性を高める
必要あり

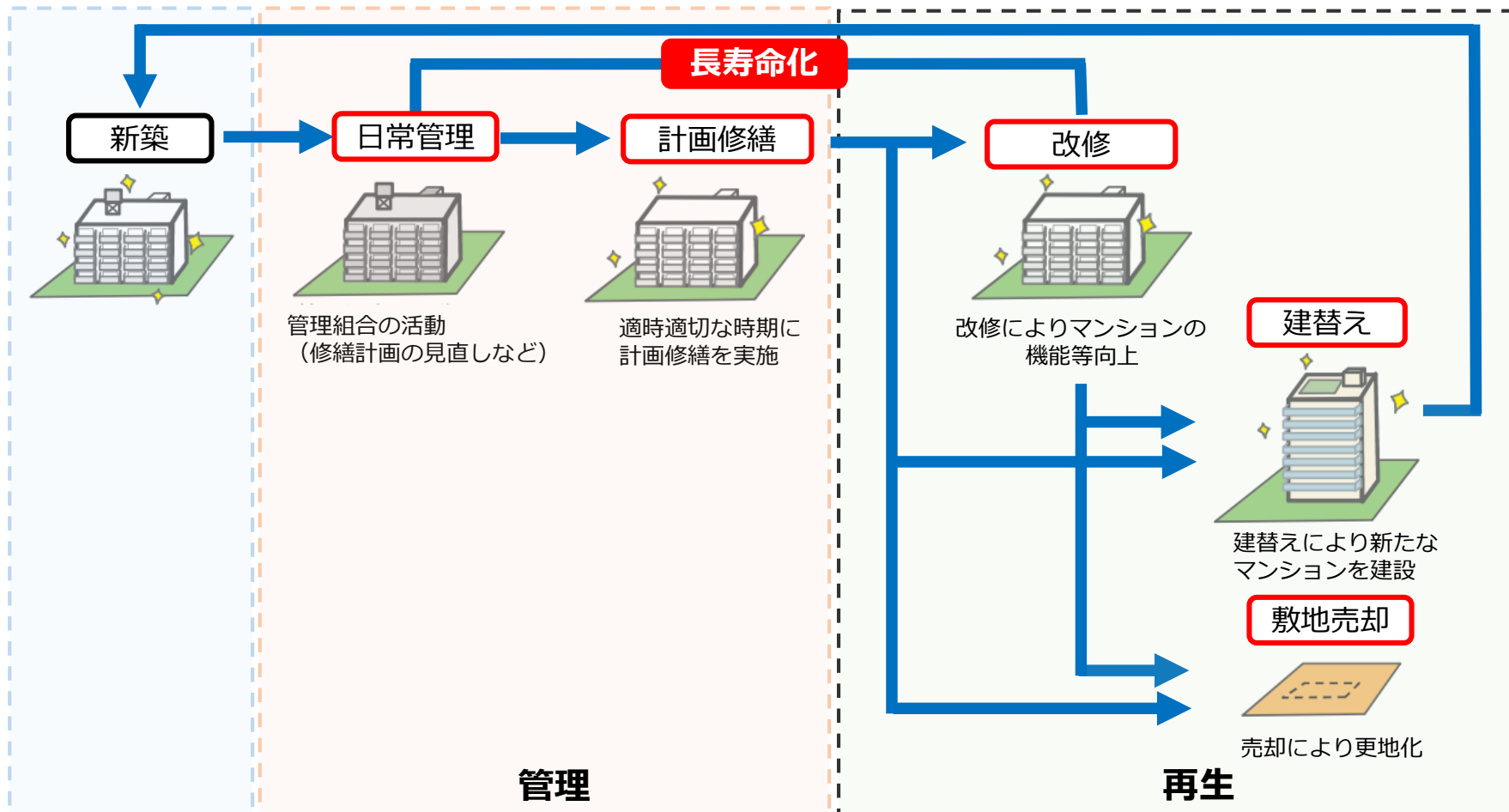
国への要望

管理不全マンションに管理者の設置を義務付ける制度は、国の関与の仕組みと財政措置を講じて実施

6 老朽マンションの再生

人口減少や高齢化が進行し、高経年マンションの急増が見込まれている中、良質なマンションストックを形成するためには、建替え・敷地売却や、修繕・改修による長寿命化など、個々の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ことが重要

【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）】



(資料) 国土交通省資料を基に作成

7 建替えの現状

- **建替え実績** 約180件（R2.3時点） ※マンション建替え法によらない建替えも含む
- **敷地売却実績** 7件（R3.3時点） ※マンション建替え法によるもの

建替えの
実績は少ない

（課題）①建替え決議のハードルの高さ、②既存不適格

①建替え決議の要件について

建替え決議要件の緩和

- **5分の4の多数決要件について**

一定の合意を得たのちに、4/5の同意を得るまでにかなりの時間・労力を要する
特に、早期に建替え等を要する耐震性不足のマンションなど、決議要件の緩和が必要

- **所在等不明の存在**

相続未登記や連絡がつかない区分所有者が存在した場合、合意形成を進めるうえで**権利者の特定・整理に膨大な時間や労力がかかってしまう**

- **賃貸住戸の増加**

都内の高経年マンションでは、賃貸化率が20%超のマンションが約4割と賃貸化の傾向が高い。

国への要望

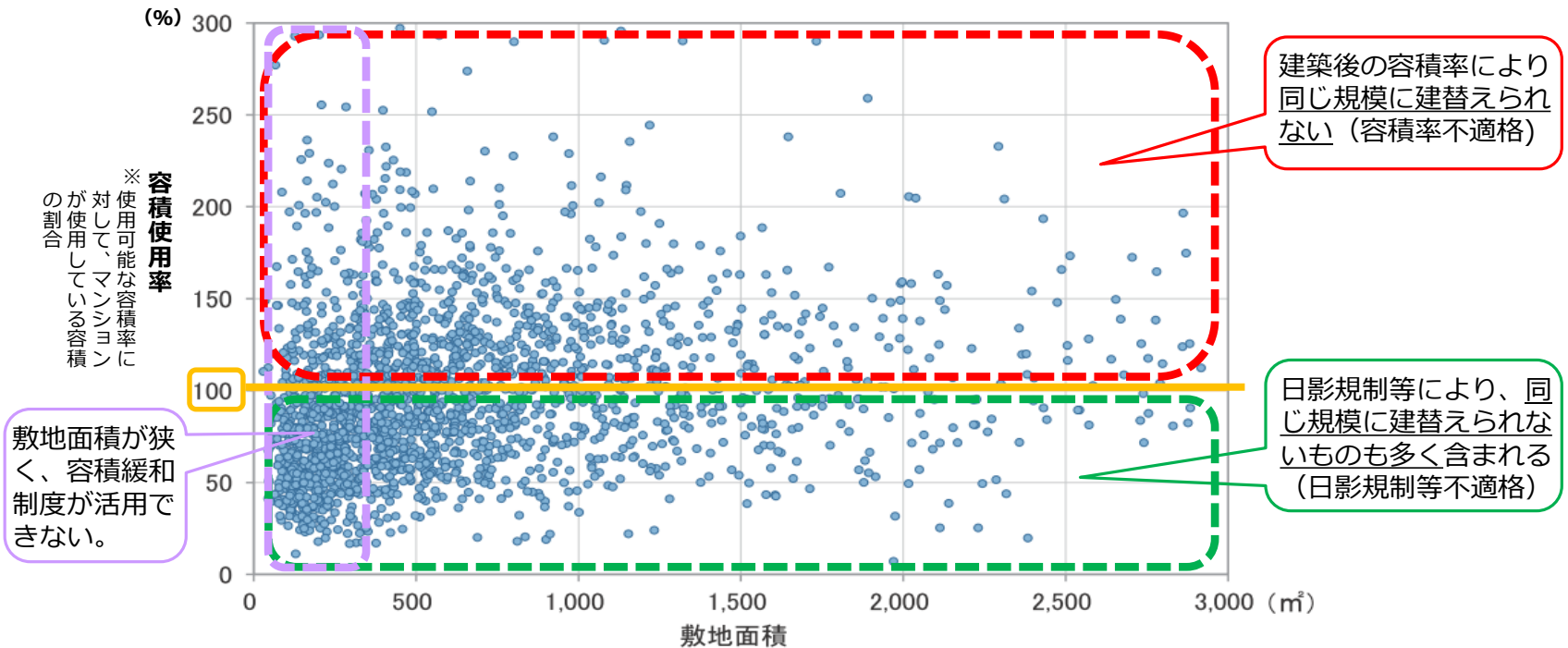
- 耐震性不足など、**建替え等の必要性が高いマンション等については決議要件を緩和**すること
- **所在等不明の区分所有者は、一定の要件手続きの上、除外した多数決による決議**とすべき
- 建替えにおける借家人の同意要件の緩和など、合意形成をより円滑に進めるための措置を講ずること

7 建替えの現状

②既存不適格について

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況

調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟



敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い

非現地での建替えや隣接地等との共同建替えなど、まちづくりと連携した再生が有効

8 建替えの方策

●マンション再生まちづくり制度（令和5年度末現在：6地区）

【概要】

- ・既存不適格になっているマンションを、周辺の建物と一体的に建替えを行うことで容積率等の課題をクリアし、建て替えを促進
- ・区市町村によるまちづくり計画の策定と、その策定を受け指定する推進地区内のマンションに対して支援を行うことで、地区内の旧耐震マンションの再生と安全・安心なまちづくりを実現
- ・区市町村によるまちづくりへの取組と、マンションの管理組合の合意形成を一体的に支援

【支援内容】

・まちづくり計画の検討・策定支援

区市町村がまちづくり計画を検討・策定する費用の一部を補助

・建替え等の検討・合意形成への支援

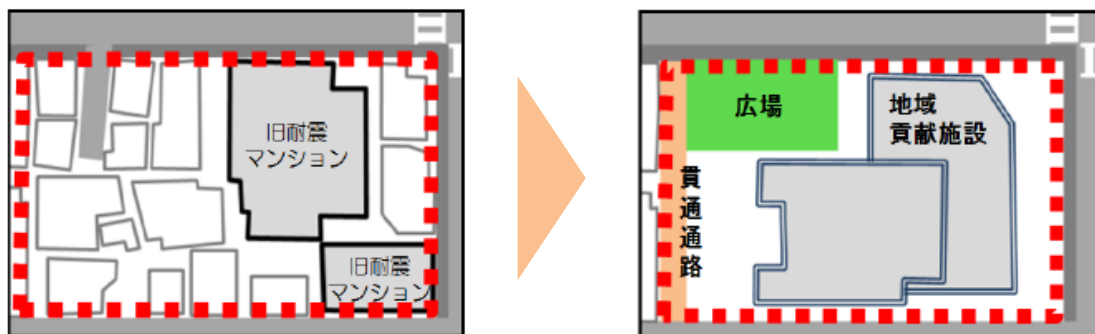
建替え等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助

・建替え事業等への支援

本制度と連携した容積率緩和の特例を規定

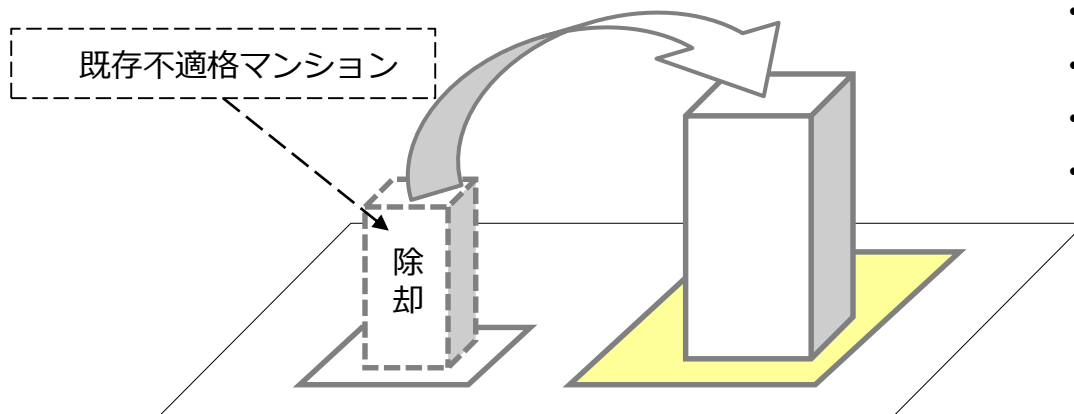
マンション建替法容積率許可制度について、本制度と連携した特例を規定

<制度利用のイメージ>



8 建替えの方策

非現地（別敷地）での建替え



- ・ 建築計画の自由度大
- ・ 小規模マンションの集約
- ・ 郊外団地型マンションにも有効
- ・ 仮移転が不要（高齢者の負担軽減）

- ・ 区分所有法、マンション建替法では、「建替え」事業とみなすことができない
このため、全員同意が必要
- ・ また、区分所有者は従前マンションを売却した後、従後マンションを購入する必要があるため
（権利変換の対象とならないため）、税の優遇が受けられない（マンション建替法）

国への要望

全員同意が必要となる非現地での建替えを特別多数決で可能とする仕組みを創設すること
（非現地建替えの全員同意要件の緩和、権利変換手続きの適用、税制優遇）

9 耐震化の現状

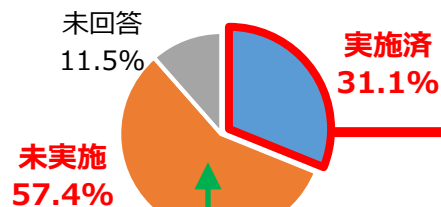
●分譲マンションの耐震化率 94.4%（令和2年3月末時点）※

※平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計値（東京都耐震改修促進計画）

●管理状況届出制度によって把握された旧耐震基準のマンション

- ・ 5割以上が耐震診断未実施
- ・ 耐震診断を実施し耐震性「なし」と回答したマンションのうち約7割が、耐震改修未実施

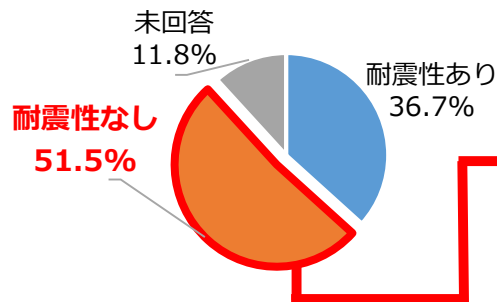
【新築年月日が昭和56（1981）年
5月31日以前のマンションの
耐震診断の実施状況n=7,821】



普及啓発
（マンション耐震化通信）

費用助成
（マンション耐震化の促進）

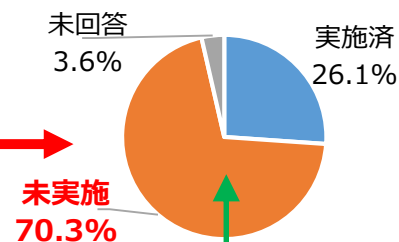
【耐震診断「実施済」と回答した
マンションにおける耐震性の有無n=2,433】



専門家派遣
（マンション耐震化推進サポート事業）

費用助成
（マンション耐震化の促進）

【耐震性「なし」と回答した
マンションの耐震改修の
実施状況n=1,239】



（資料）管理状況届出制度 集計データ（令和6年3月末時点）

10 耐震化に向けた課題と支援策

(課題)

資金不足、高齢化、診断後の資産価値低下、専有部工事が困難、役員の入れ替わりが多い

●普及啓発

診断が未実施のマンション※に対してマンション耐震化通信を送付

●マンション耐震化推進サポート事業

診断実施済みのマンション※に対して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（総会運営、資金計画、改修計画、長期修繕計画等）

●マンション耐震化の促進（費用助成）

アドバイザー派遣助成、診断助成、改修助成を実施（区市を通じた補助）
また、倒壊等の危険性が高いピロティ階を有するマンションに対し、ピロティ階を補強する費用を補助（都が直接補助）

※管理状況届出制度により得た情報

＜マンション耐震化通信＞



国への要望

耐震診断及び耐震化のための計画策定や、耐震改修工事にかかる区分所有者の自己負担がより軽減されるよう、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を拡大すること。