

第3章

施策展開に当たっての基本方針

1 施策の基本的考え方

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

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

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、管理不全に陥ってい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などがその状態を放置すれば、周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。

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。

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進していくことは喫緊の課題であり、新築のみならず既存の建築物を含むマンション全体において環境配慮の取組が求められている。

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・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。

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、「マンションの適正な管理の促進」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っていく。

2 施策全体に共通する視点

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などを踏まえ、以下の視点に留意して、マンションの適正な管理の促進及び老朽マンションなどの再生の促進に係る施策を推進する。

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

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。

■ 管理組合の活性化

■ 区分所有者の高齢化や賃貸住戸・空き住戸の増加などが見込まれる中であっても、管理組合が機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や再生、社会的機能の向上に取り組めるよう誘導していく必要がある。

■ 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ることから、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。

また、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合に対して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、届出によって把握した情報を集計・分析することにより、管理組合等に対する支援の充実につなげていく。

■ 市場機能の活用

■ 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るよう、努力する管理組合が報われる市場環境の形成を図ることが必要である。

■ 管理計画認定制度の普及促進、東京都優良マンション登録表示制度¹の見直し、マンションの管理状況や耐震性に関する情報開示の促進など、市場環境の整備を進め、適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。

¹ 東京都優良マンション登録表示制度：建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保するマンションを「優良マンション」として、認定・登録し、公表する制度。都民に情報を提供することにより、良質な住宅形成を図るとともに、都民が安心して住宅を購入できる市場を整備することを目的としている。都が制度の基本方針及び実施基準を定め、認定機関及び登録機関を指定している。

■ 地域との連携等

- 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である。

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いていることが重要である。

- 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。

■ メリハリのある施策展開

- 都内には、立地や規模、建築時期が異なる数多くのマンションが存在しており、全てに対して一律に支援策を講じることは困難である。
- 管理組合の活動状況や周辺市街地に与える影響等を踏まえ、施策の効果を最大限発揮できるよう、メリハリをつけて施策を展開していく。
- 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じて、適正に管理を行うとともに、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、マンションの状況に応じ、適正な管理の促進や円滑な再生につながる切れ目のない支援を行う。

3 各主体の基本的役割

都と区市町村との役割分担と連携

東京には全国のマンションの約3割が集中しており、建物の老朽化や居住者の高齢化等、マンションに関す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。

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

■ 都の役割

- 都は、国の動向なども踏まえ、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。
- 都内全域で共通して実施・適用すべき制度の構築や基準等の作成、情報基盤などの整備、国への提案要求等については、主に都が担うものとする。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る。
- 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に関わる者によるマンション管理条例を踏まえた取組に対する支援を行う。
- 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な支援を行う。
- マンション管理適正化法に基づき、町村部の区域に適用するマンション管理適正化推進計画を作成し、管理計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認定制度の運用を技術的に支援する。
- 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、区市町村と緊密に連携して情報共有を図りつつ、適切に支援していく。

■ 区市町村の役割

- 区市町村は、都が定める基本的な方針を踏まえつつ、マンション管理適正化推進計画を作成するなど、地域の実情に応じた施策を推進する。
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形成のための取組等については、都と連携しながら行う。
- 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、都と緊密に連携して、実施する。
- 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。

関係者の果たすべき役割

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、以下に示す関係者の主体的な役割を期待する。

■ 管理組合、区分所有者等の役割

■ 管理組合は、マンションの管理の主体として、マンションを適正に管理するとともに、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といった社会的機能の向上に向けて取り組むよう努める。

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行うよう努める。

■ 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。

■ マンション管理士の役割

■ マンション管理士は、管理組合の運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、区分所有者等そ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とともに、都や関係団体の実施する講習会への参加などを通じ、マンションの環境性能の向上に向けた最新の取組や助成制度などを把握するよう努める。

また、都や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などの実施において、都や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よう努める。

■ 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「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認¹を適正かつ確実に行う。

■ マンション管理業者の役割

■ マンション管理業者は、管理組合の運営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。また、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うとともに、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など、最新の助成制度や施策等の動向の把握に努める。

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。

- また、受託業務を行うマンション管理業者は、管理組合が都や区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策などに対応する必要があるときは、管理組合に対して必要な支援を行うよう努める。

■ マンション分譲事業者の役割

- マンション分譲事業者は、適切な重要事項説明はもとより、管理組合の設立・運営や環境、防災などに配慮したマンションの供給及び予備認定¹制度の普及に努める。

■ その他マンションに関わる専門家・事業者の役割

- 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再生などに関して、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、その他の援助を適切に行うよう努める。
- 仲介事業者は、マンション購入希望者へのマンションの管理状況や環境性能、耐震化状況等も含めた的確な情報提供や適切な価格査定等を行う。あわせて、こうした取組を通じて、流通市場の活性化に寄与するよう努める。
- 業者団体は、行政と連携・協力して施策を推進するとともに、会員である事業者への情報提供や技術的支援等に努める。

■ 関係機関の役割

- 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団体として、自治体及び関係機関・関係団体との連携を密にし、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施する。
- 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正かつ着実に実施する。
- 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、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。
- 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 予備認定：マンション管理適正化法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