

東京のマンション 2009

2009(平成21)年10月
東京都都市整備局

序 <マンションの長寿命化と再生に向けて>

東京都は、住まいの安全・安心の確保や、世代を超えて住み継がれる住宅まちづくりという視点を住宅政策の基本に置き、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成、住宅市場の環境整備、都民の居住の安定確保に向けて、多様な施策を展開しています。

特に、都内のストックが140万戸を超え、今や都民の一般的な居住形態となっている分譲マンションについては、耐震化の促進や、長寿命化と建替えの円滑化のための施策を、区市や関係団体と連携して進めてきました。

しかし、一つの建物を多くの人が区分所有するマンションは、各区分所有者の意識や価値観の相違等による意思決定が難しいことや、権利・利用関係等が複雑であり、建物の技術的判断にも専門的知識を要することなど、維持管理・更新等を行う上で、多様な課題を有しています。

特に、建築後相当の年数を経たマンションでは、居住者の高齢化等もあいまって、管理組合の運営や適正な管理がより困難な状況を迎えつつあります。また、昭和56年以前の旧耐震基準により建設された耐震性の不十分なマンションは、震災時の安全性等が懸念されています。建替えについても、事業性や合意形成等が壁となり、思うように進んでいません。こうした状況から、将来を見据えた的確な対策の検討が求められています。

マンションが適切な維持管理、再生がなされないままに放置されることは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、マンション管理の空洞化、さらには、荒廃の進行による周辺の住環境の低下など、深刻な問題を引き起こすおそれがあります。そのため、マンションは私有財産の集合体ではありますが、その規模の大きさゆえに、都市の中で影響の大きな存在として、公的な立場からも適正管理や再生の支援に取り組む必要性が一層高まっています。

そこで、維持管理や建替え等に係る課題を明らかにし、新たな施策展開に資するため、都の調査結果や、国、民間のデータを整理し、本書にまとめました。マンションを取り巻く環境は多様であり、抱える課題は幅広く奥が深いものです。本書では、それらの中で、特に重要と考えられる課題に焦点を当て取り上げました。

また、円滑な建替えの参考とするため、都内の建替え事例も併せて紹介しています。

都は、マンションの適正管理・耐震化・建替えの施策を総合的に進めるため、この4月、都市整備局にマンション課を設置し、新たな取組のスタートを切りました。

今後、行政機関や関係団体等とも連携し、マンションが東京の居住の安心と活力を支える存在であり続けるよう、取り組んでまいります。

東京のマンション2009 目次

第1章	都内マンションの現状	2
1	増大する都内マンション	2
(1)	分譲マンションの供給状況	2
(2)	新規分譲マンションの傾向	5
(3)	市場の動向	9
2	高経年化が進むマンション	10
第2章	マンションの主要課題	12
1	管理組合運営の困難化	12
(1)	居住者の高齢化	12
(2)	管理組合運営の現状	14
(3)	管理事務の委託	17
2	修繕計画	19
(1)	大規模修繕の実態	19
(2)	長期修繕計画の状況	23
(3)	長期修繕計画と修繕積立金の不整合	26
3	分譲時点での管理に関する取り決め	30
4	耐震化	34
	(参考)	
	耐震診断費用	36
	耐震改修工事費	36
5	建替え	37
	(参考)	
	既存不適格などマンション建替えに際しての課題	41

第3章	まとめ	44
1	管理組合運営における将来への不安の払拭	44
2	長期修繕計画と資金計画との関連性の向上	45
3	旧耐震基準マンションの耐震改修の促進	45
4	建替え促進のための環境整備	46
5	その他	46

第4章	都のマンション施策	48
1	普及・啓発	48
2	相談支援	49
3	各種支援	51

(参考)

都内のこれまでの建替事例や相談事例から見た特徴	58
マンション建替え円滑化法に基づく「マンション建替事業」一覧	62
マンション建替え認可事例の紹介	63
分譲マンションに関する施策の動き	100

資料編

第1章	都内マンションの現状	105
第2章	マンションの主要課題	108