

第4章 マンション施策の目標と具体的な施策展開		
番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
【論点1 自主的かつ適正な維持管理の推進】		
【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】		
＜第三者管理方式＞		
1	区分所有者のみでの管理が難しいマンションの管理組合のニーズに対応するため、第三者管理方式の導入に向けた環境整備を図る必要がある。	<p>＜P33＞赤字追加</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、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。</p>
2	第三者管理方式の環境整備に当たっては、管理者を務めているマンション管理士にヒアリングした上で、様々な課題を入念に検討する必要がある。 (課題例：管理者を担える人材の育成、利益相反とならない仕組みの構築など)	
＜コミュニティ形成＞		
3	地域コミュニティを担う主体となる自治会の設立を後押しする施策があるとよい。	

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
	【論点2 届出制度を活用した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】
4	届出制度で把握した管理不全のマンションについて、管理会社等からもヒアリングを行い、管理の適正化が進まない理由などについて更に分析を進めていくことが重要である。	<p>〈P37〉『管理状況届出制度の確実な運用』赤字追加 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、課題に応じたきめ細かな助言等を実施する。</p> <p>〈P38〉『管理不全の予防・改善に向けた支援等』赤字追加 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援策を検討する。 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等、新たなDXツール等も活用して分析し、効果的なマンション施策を検討していく。</p>
5	届出率が低下しないよう工夫しつつ、建物面積や理事会の開催状況など、今後の管理に必要な項目を追加することも考えるべきである。	<p>〈P37〉『管理状況届出制度の確実な運用』赤字追加 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、環境性能に関する事項など、今後の効果的な施策展開のために必要な届出項目の在り方について検討していく。</p>
6	マンションに対する課題認識は、自治体により差があるが、問題意識の共有から着実に進めていく必要がある。	

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
【論点3 適正な管理が市場で評価される仕組み】		【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】
7	都の優良マンション登録表示制度については、類似制度が多いため、特徴やメリットをより明確にし、住民に分かりやすい制度とすることが重要である。	<p>〈P42〉赤字修正・追記</p> <p>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相互に連携するなど、管理組合やマンションの分譲事業者の意見も踏まえ、制度の在り方を検討する。</p>
8	各マンションがどの制度のどのような評価を受けているのか、一覧で確認できるような仕組みがあるとよい。	<p>マンションの取組を評価する複数の制度が存在する中、制度の特徴やメリットについて明確にしたうえで、異なる評価制度間での認定項目や手続の共通化を図るとともに、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るなど、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備していく。</p>

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
9	<p>管理計画認定制度を円滑に運用するため、マンパワーの少ない区市の事務軽減を図っていくことが重要である。また、民間の認定制度と連携し、手続の効率化を図ることにより、区市の事務軽減や利用者の利便性向上が期待できる。</p>	<p>目標1〈P32〉赤字追加 マンションの管理適正化に向けた区市町村の取組への支援 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、必要な技術的支援を行う。</p> <p>目標3〈P42〉赤字追加 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 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取り組み、制度の認知度の向上を図る。 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、管理計画の作成を支援する。 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に得られるよう、都内の認定マンションに関する情報提供の方法について検討する。</p>

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
	【論点4 適切な再生手法を選択できる環境の整備】	【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】
10	高経年マンションに対して、再生に必要な幅広い情報をわかりやすく提供し、管理組合が適切な再生手法を選択できるような環境を整備することが必要である。	〈P50～52〉適切な再生手法選択を支援する取組を全体的に記載
11	建替え、改修、敷地売却における様々な課題について、既存制度の拡充や法改正などの国への要望等を含め、幅広い対応を検討すべきである。 (課題例：建替え事業における仮移転先の確保、敷地売却制度の税制における取扱い、敷地売却制度の認知度の向上、改修における全員同意要件の緩和)	〈P67〉「国等への働きかけ」で改修における同意要件等の提案要求記載

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
	【論点5 旧耐震マンションの耐震化の促進】	【目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進】
12	管理不全の兆候のあるマンションに対しては、まずは管理不全の解消に優先的に取り組み、その支援の中で耐震化を進めていくべきである。	<p>〈P56〉赤字追記</p> <p>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、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。</p>
13	資産価値の低下を懸念して耐震診断の実施を躊躇するマンションに対して、診断後の対応や改修検討も合わせた総合的な支援が必要である。	
14	耐震診断を実施したものの、改修に至らないマンションには、アウトリーチ的な働きかけが有効であり、都の耐震化サポート事業は良い取組である。	<p>〈P55〉赤字追記</p> <p>旧耐震基準マンションの耐震化状況の把握</p> <p>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。</p> <p>〈P56〉赤字追記</p> <p>耐震化に対する支援</p> <p>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。</p>

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
15	<p>区市の助成制度の中には、診断のみで改修工事には支援が無い場合や、複合建築物で補助の要件に合わないマンションが生じるものもあるため、助成制度の適用範囲の拡大など見直しを進める必要がある。</p>	<p>〈P56〉 現行のまま 区市町への助成制度創設・拡充促進の記載有</p>

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
	【論点6 まちづくりと連携したマンションの再生】	【目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生】
16	<p>都心部の建替えでは、容積率の割増を受けても日影規制や高さ制限などで使い切れない場合も多い。また、（高経年マンションは広く存在しており）マンション再生まちづくり制度などの対象地区の拡大も含めて、マンション建替えの事業性をより高めるインセンティブを検討する必要があるのではないか。</p>	<p>〈P62〉赤字追記 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 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うて活用を促していく。また、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検討していく。 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。 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支援の充実について検討するとともに、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。</p>
17	<p>既存マンションの敷地を売却して、隣接地等にマンションを新築することや、他のマンション等と合同で建替えを実施するなど、建替えを連鎖的に進めることができれば、居住者の移転に伴う負担軽減につながり、合意形成が促進するのではないか。</p>	<p>建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等 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。 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。</p>

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
	【論点7 マンションのゼロエミッション化】	『目標7 マンションの環境性能の向上』目標6の後に新設
18	断熱サッシ交換等の省エネ改修の実施にあたっては、費用が課題である。費用のかかる改修項目はあらかじめ長期修繕計画に含めることが必要である。	<p>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。</p> <p>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、アドバイザー制度のメニューの拡充について検討していく。</p>
19	管理組合が必要なタイミングで簡単に情報をえられるよう各主体による様々な助成制度等の情報が一括して入手できることや、区市への手続を簡略化するなど活用のしやすさに配慮した制度の見直しが必要である。	<p>〈P50〉目標4 赤字追記</p> <p>「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、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仕組みを検討する。</p> <p>目標7</p> <p>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関する申請方法等の見直しを働きかけていく。。</p>

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
20	<p>専有部分の省エネを促進するため、スマートメーター等により省エネ効果を数値化・見える化し、区分所有者の省エネ意識の啓発・向上に活かすべきである。</p>	<p>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・見える化や再エネ由来の電力の共同購入等、居住者が具体的に組みめる環境配慮行動についても情報発信していく。</p>
21	<p>環境性能の向上が長期的には得であることを区分所有者に認識してもらうためには、評価・公表制度等を普及啓発し、一般化していく必要がある。例えば、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）は全住戸でも一戸でも取得できる。一定の環境評価を得られた場合に何らかの優遇措置が設けられているとよいのではないか。</p>	<p>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、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。</p>
22	<p>PV設置には、屋根の荷重条件等の技術的な検証が必要となるため、技術的支援を行うアドバイザー等の派遣などの施策について検討すべきである。</p>	<p>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、技術的支援を行うアドバイザー等の派遣を実施する。</p>
23	<p>EV充電設備には、CO2削減や災害時の電力確保というメリットもある。民間事業者で共同住宅向けの充電サービスを行っている例もあり、こうした情報を管理組合等に対して啓発してはどうか。</p>	<p>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、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、関係部署等と連携して効果的な支援策を検討する。</p>

番号	第1回検討会における意見の概要	素案（案）での修正等の内容
【その他 町村部に適用するマンション管理適正化推進計画の作成について】 5章 追記		
24	分譲マンションの棟数や立地状況など、町村部の現状を踏まえた内容としてもらいたい。	<p>町村の実情を踏まえた計画内容とするため、 「東京都マンション管理適正化推進計画」（素案）は以下の内容としている。</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「助言や指導、その他の支援を行」うに当たり、「町村や専門家等と連携」することを謳っている <p>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置に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「前記1の目標」を達成するため、「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」としている <p>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する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「町村の区域内におけるマンションの管理の適正化を推進する施策」の実施に当たり、「町村や関係団体と連携」することとしている