

# 良質なマンションストックの形成促進計画(案)の概要

## 計画の目的・位置づけ

- 東京都住宅政策審議会答申(平成27年9月)を踏まえ、安全で良質なマンションストックの形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進するための計画
- 2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後10年間(平成28年度～平成37年度)の目標と施策展開を示す

## マンションを取り巻く状況

- 本格的な少子高齢・人口減少社会が到来
- 建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行
- 耐震性不足のマンションや既存不適格など建替えが困難なマンションが多数存在
- 管理不全に陥るマンションが増加し、スラム化を引き起こす懸念

## マンション居住の将来像

- 管理の適正化や再生の円滑化が進み、地域特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成され、多様な都民が都市の利便性や快適性を享受しながら豊かに生活
- マンションと地域との良好な関係が築かれ、安心して活力あるコミュニティを形成
- 管理が良好なマンションほど高く評価される市場が形成され、管理の質が向上等

## 今後10年間の目標と具体的な施策展開

### 1 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

- ・ マンション管理ガイドラインの改定
- ・ マンション管理士等の専門家の活用促進
- ・ 情報ポータルサイトの開設
- ・ 防災対策・コミュニティ形成の支援・促進

##### 《政策指標》

25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合  
**32%**(H23)⇒**70%**(H37)

#### 目標2 管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善

- ・ マンションの基本情報の把握(登録制度の創設)
- ・ 管理状況の把握(定期報告制度の創設)
- ・ 管理不全の予防・改善のための支援・指導等

##### 《政策指標》

管理状況報告を行ったマンションの割合  
報告対象マンションの**80%**(H37)

#### 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

- ・ マンショデータベースやマンションみらいネットを活用した情報公開
- ・ 東京都優良マンション登録表示制度の改善
- ・ 既存マンションの取引時における管理情報の開示及び価格査定への反映

##### 《政策指標》

東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数  
**88件**(H26)⇒**2,500件**(H37)

### 2 老朽マンション等の再生の促進

#### 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

- ・ 普及啓発・相談支援体制の強化
- ・ 高齢者等に対する支援
- ・ 改修によるマンション再生に対する支援
- ・ マンション敷地売却制度の活用に対する支援

##### 《政策指標》

マンションの建替え等の件数(累計)  
**約120件**(H26)⇒**約240件**(H37)

#### 目標5 旧耐震基準のマンションの耐震化の促進

- ・ 「マンション啓発隊」活動の継続実施
- ・ 耐震マークの普及
- ・ 耐震化助成制度の拡充
- ・ 重点的・集中的な耐震化の促進

##### 《政策指標》

耐震性を有しないマンションストックの比率  
**12%**(H26)⇒**おおむね解消**(H37)

#### 目標6 まちづくりと連携した老朽マンション等の再生

- ・ 建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和
- ・ 共同建替えや団地再生に関する支援
- ・ (仮称)マンション再生まちづくり制度の創設

##### 《政策指標》

マンション再生まちづくり制度の適用地区数  
**3地区**(先行モデル地区)⇒**30地区**(H37)

## 計画の推進に向けて

### 新たな条例の検討

#### 新たに構築する制度の試行等を実施

- ・ マンション再生まちづくり制度の先行モデル事業(H27～H28)
- ・ 基本情報登録制度・管理状況報告制度の試行(H28～H29)

#### 成果を踏まえ、条例化も視野に検討

### 国等への働きかけ

#### (管理の適正化に向けて)

- ・ 管理が優良なマンションへの税制優遇等
- ・ 販売広告における管理に関する表示の充実等

#### (再生の円滑化に向けて)

- ・ 非現地建替えや共同建替えに係る法整備と税制優遇
- ・ 住宅団地の建替えに係る同意要件の緩和等

### 今後の検討課題と対応

#### 近年顕在化している以下の状況について実態を把握し、適正な管理等に向けた課題と対応策を検討

- ・ 超高層マンションの増加
- ・ 居住以外の目的(投資、節税、民泊利用等)でのマンションの所有・利用
- ・ マンションにおける空き住戸の増加