

令和6年度 調査研究報告書

特別区における 老朽マンション対策の推進

はじめに

特別区23区長が組織する特別区長会は、平成30（2018）年6月15日、特別区長会調査研究機構を設置しました。

その設立趣旨は、特別区及び地方行政に関わる課題について、大学その他の研究機関、国及び地方自治体と連携して調査研究を行うことにより、特別区長会における諸課題の検討に資するとともに、特別区の発信力を高めることにあります。

平成31（2019）年4月からは、各区より提案された特別区政に係る研究テーマについて、プロジェクト方式で調査研究を開始しました。以降、特別区職員・学識経験者が研究員となり、特別区の課題解決を中心に据えながら、広く地方行政の一助となるよう、さらには国及び他の地方自治体との連携の可能性も視野に入れた調査研究を進めました。

当機構ホームページには、令和元年度以降の調査研究報告書及び各年度の研究報告会の模様を取めた動画を掲載し、調査研究の成果をご活用いただいております。

最近の活用の例として、「『ゼロカーボンシティ特別区』に向けた取組み」（令和3・4年度研究）では、令和5年10月に「2050年『ゼロカーボンシティ特別区』の実現に向けた特別区長会共同宣言」に繋がり、さらに、その取組を提案区の区長が同年11月にアラブ首長国連邦のドバイで開催されたCOP28において特別区長会を代表して紹介する等大きな広がりを見せています。

また、「特別区における小地域人口・世帯分析及び壮年期単身者の現状と課題」（令和元・2年度基礎調査）は、この研究成果をもとに、プロジェクトメンバーによる研究が継続され、令和6年4月に『東京ミドル期シングルの衝撃：「ひとり」社会のゆくえ』として出版され、社会課題として話題を呼びました。

令和6年度は、多方面にわたる5つの調査研究が行われ、研究リーダー等の進行のもと、調査項目・手法の選定、調査結果データの分析、今後の方策の検討等を進め、1年間の各プロジェクトの研究による成果を取りまとめ、ここに公表する運びとなりました。これらの調査研究報告書が、23区行政の課題解決に資することはもちろん、全国の地方自治体、研究機関など多方面でご活用いただけると幸いです。

最後に、調査研究にご協力いただいた地方自治体関係者、さらに国や民間企業の皆様をはじめとして、報告書の作成にあたり、ご協力をいただきました全ての方に深く御礼申し上げます。

特別区長会調査研究機構

令和7年3月

目次

はじめに

研究を始めるにあたり

～マンション管理全般にわたる幅広い研究の成果を期待して～……………10

第1章 調査研究の概要……………14

1-1 調査研究の背景……………14

 コラム 都心部特有のマンション管理上の問題

 コラム マンションに関する国の制度・施策の主な経緯

1-2 調査研究の目的……………21

1-3 調査研究対象・用語の定義……………21

1-4 老朽マンションや管理不全の兆候のあるマンションへの
 特別区への対応・取組の方向性……………23

 (1) 特別区のマンション施策において目指すべき目標……………25

 (2) 各区が抱える課題……………28

 (3) 管理不全の兆候のあるマンションの発生抑制・管理適正化に
 向けた取組の方向性……………31

第2章 特別区等の老朽マンション対策における現状・課題の把握……………34

2-1 行政による支援の全体像について……………34

 (1) 国・東京都・特別区における老朽マンション対策に
 関する役割、主な取組……………34

 (2) 最近のマンション政策に関する動き……………35

2-2 調査設計……………40

 (1) 調査研究を通じて明らかにしたい事項……………40

 (2) 調査の進め方……………41

2-3 特別区・先進自治体向けアンケート調査……………42

 (1) 調査の概要……………42

 (2) マンション関連業務の担当職員数……………43

 (3) 地域のマンションの現状の把握に向けた取組状況……………45

 (4) 地域のマンションが抱える課題……………50

 (5) 管理不全の兆候のあるマンションに対する調査、助言・指導等……………58

 (6) 課題を抱えるマンションに対する支援の実施状況……………63

(7)	マンションの管理適正化・管理不全の予防に向けた 基礎自治体の権限のあり方	81
(8)	アンケート調査結果の小括	86
2-4	先進自治体におけるマンション支援の取組状況 (ヒアリング調査)	92
(1)	ヒアリング調査の目的	92
(2)	ヒアリング調査結果	92
(3)	ヒアリング調査から得られた示唆	103
	コラム 東京都の管理状況届出を契機に専門家の支援に 至ったマンション	
2-5	マンションの建替え等に関わる制度と現状	107
(1)	調査の目的	107
(2)	マンションの長寿命化・建替え・敷地売却に関する現状	107
	コラム 都心部における建替え事業の例	
	コラム 東京都内における敷地売却事業の実施状況	
(3)	管理組合における合意形成を進める上での留意点等の整理	117
2-6	特別区等の老朽マンション対策の総括	129
第3章	行政の老朽マンション支援策～区・市の取組事例を中心に～	132
3-1	老朽マンションが抱える課題に対応した行政による マンション支援策	132
(1)	管理組合が抱える課題に対応した支援策の整理	132
(2)	行政による老朽マンション支援策の概要	133
	コラム 豊島区 マンション管理に関するチラシの配布	
	コラム 足立区 区内10か所でのセミナーの開催	
	コラム 練馬区 ねりまマンションセミナー“未来塾”	
	コラム 八王子市 マンション管理組合連絡会交流会	
	コラム 尼崎市 マンション管理組合交流会	
	コラム 大田区 マンション管理無料相談会	
	コラム 千葉市 分譲マンション相談会	
	コラム 墨田区 分譲マンション計画修繕調査支援制度	
	コラム 荒川区 木造・非木造建物耐震化推進事業	
	コラム 杉並区 木造以外の建物の耐震化に関する助成	
3-2	行政と関係団体との連携に関する検討	151

(1) 行政と関係団体との連携に関する整理	151
(2) 連携におけるポイント	152
(3) 特別区との連携が期待される団体	154
3-3 行政による老朽マンション支援に関する独自事例の紹介	162
(1) 千葉県千葉市 マンション再生等合意形成支援制度	162
(2) 東京都大田区 管理計画案の予備認定取得の推奨	165
(3) 東京都豊島区 マンション管理推進条例の運用	170
(4) 東京都豊島区 マンション管理支援チーム派遣事業	172
(5) 東京都江戸川区 マンション通信の発行	173
(6) 神奈川県横浜市 管理組合活動活性化支援	174
(7) 神奈川県横浜市 長期修繕計画アドバイザー派遣	177
(8) 京都府京都市 高経年マンション専門家派遣事業	179
(9) 兵庫県尼崎市 尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業	182
3-4 小括	185
第4章 老朽マンション対策の充実強化に向けて	188
4-1 マンションの管理適正化の推進に向けた提言	188
4-2 各主体が担う役割と国等への意見	191
(1) 区（特別区全体を含む）の取組	192
(2) 国・東京都及び各種団体への意見	194
あとかき～マンション管理問題解決の推進を願って～	198
資料編	204
(1) 研究体制	204
(2) 研究会活動実績	205
(3) 特別区・先進自治体向けアンケート調査票	206

目次

図表1	全国のマンションストックに占める特別区部・政令市の構成比 (令和5(2023)年時点).....	14
図表2	1990年以前築の非木造・3階建以上・共同住宅の持ち家の専用住宅数 (令和5(2023)年時点).....	15
図表3	全国の築40年以上のマンションストック数の推移(令和5(2023)年末時点).....	16
図表4	マンションの完成年次別に見た区分所有者の世帯主の年齢.....	16
図表5	区分所有者の永住意識.....	17
図表6	除却の行政代執行が行われたマンションの事例(滋賀県野洲市).....	18
図表7	支援が必要なマンションの発生抑制に向けた取組の効果発現イメージ.....	21
図表8	本調査研究における用語の定義.....	22
図表9	マンションの老朽化・管理不全化の抑制に向けた特別区が抱える課題・ 取組の方向性の全体像.....	24
図表10	マンション管理適正化法における管理組合等の努力規定及び行政の責務.....	25
図表11	マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の概要.....	26
図表12	マンション管理適正化指針の概要.....	27
図表13	管理組合における老朽化対策についての議論の方向性.....	30
図表14	国・東京都・特別区の老朽マンション対策に関する役割、主な取組.....	35
図表15	「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」とりまとめの概要.....	36
図表16	区分所有法制の見直しの概要.....	38
図表17	区分所有法制の見直しにより創設が検討されている財産管理制度と マンション管理適正化法における措置概要.....	39
図表18	本調査研究の調査・検討の流れ.....	41
図表19	アンケート調査の実施概要.....	42
図表20	回答団体のマンション関連業務担当職員数(数値回答、特別区・先進自治体別).....	44
図表21	特別区のマンション関連業務担当職員数(数値回答、区内マンション棟数別).....	44
図表22	特別区のマンション関連業務担当職員数(数値回答、地域別).....	44
図表23	管内のマンションストック数の把握状況(単一回答、特別区・先進自治体別).....	45
図表24	ストック戸数の把握方法(複数回答、特別区・先進自治体別).....	46
図表25	特別区におけるストック戸数の把握方法(複数回答、区内マンション棟数別).....	46
図表26	マンションストック戸数の把握方法(自由回答の抜粋).....	47
図表27	長屋の取扱い(単一回答、全体).....	47
図表28	管理組合の活動状況に関する把握の実施(複数回答、特別区・先進自治体別).....	48
図表29	管理組合の活動状況に関する把握方法(自由回答の抜粋).....	48
図表30	管理状況届出に関する独自の制度の対象となる条件(自由回答の抜粋).....	49
図表31	マンションに関する情報の整理状況(単一回答、特別区・先進自治体別).....	49
図表32	マンションに関する情報の活用状況(複数回答、特別区・先進自治体別).....	50
図表33	情報の活用状況(自由回答の抜粋).....	50
図表34	築40年以上のマンションで現在発生している課題 (複数回答、特別区・先進自治体別).....	51
図表35	築40年以上のマンションで今後懸念される課題 (複数回答、特別区・先進自治体別).....	52

図表目次

図表36	築40年以上のマンションの課題（自由回答の抜粋）	53
図表37	小規模マンションで現在発生している課題（3つまで回答、特別区・ 先進自治体別）	54
図表38	小規模マンションで今後懸念される課題（3つまで回答、特別区・ 先進自治体別）	55
図表39	小規模マンションの課題（自由回答の抜粋）	56
図表40	超高層マンションで現在発生している課題（複数回答、特別区・先進自治体別）	57
図表41	超高層マンションで今後懸念される課題（複数回答、特別区・先進自治体別）	57
図表42	超高層マンションで今後懸念される課題（自由回答の抜粋）	58
図表43	17条調査の実施及び調査結果の活用状況（単一回答、全体・ マンションストックに占める築40年以上の割合別）	59
図表44	17条調査の調査結果の分析・活用方法（自由回答の抜粋）	59
図表45	助言・指導等の実施実績・実施体制（複数回答、特別区・先進自治体別）	60
図表46	助言・指導等の運用上の課題のうち特に該当するもの（3つまで回答、 特別区・先進自治体別）	61
図表47	助言・指導等の運用上の課題（自由回答の抜粋）	62
図表48	管理組合のニーズ把握方法（複数回答、特別区・先進自治体別）	63
図表49	行政が実施するマンションへの支援策（複数回答、全体、実施体制別）	65
図表50	行政が実施するマンションへの支援策（複数回答、特別区・先進自治体別）	66
図表51	行政と専門家が連携して実施しているマンションへの支援策（複数回答、 特別区・先進自治体別）	67
図表52	特別区において行政が実施するマンションへの支援策（複数回答、 築40年以上のマンション棟数別）	68
図表53	特別区において行政と専門家が連携して実施するマンションへの支援策 （複数回答、地域別）	69
図表54	支援策の内容（自由回答の抜粋）	69
図表55	利用後のフォローアップの実施内容（複数回答、特別区・先進自治体別）	71
図表56	特別区における利用後のフォローアップの実施内容（複数回答、 築40年以上のマンション棟数別）	71
図表57	特別区における利用後のフォローアップの実施内容（複数回答、地域別）	72
図表58	利用後のフォローアップの実施内容（自由回答の抜粋）	72
図表59	マンション等への支援_特に効果がある取組（3つまで回答、特別区・ 先進自治体別）	73
図表60	マンション等への支援の取組と特に効果がある取組の回答割合の比較（全体）	74
図表61	支援策の効果：マンション全般への支援（自由回答の抜粋）	75
図表62	支援策の効果：管理組合の運営支援（自由回答の抜粋）	76
図表63	支援策の効果：マンションの修繕に関する支援（自由回答の抜粋）	77
図表64	マンションへの支援に際して直面している課題（複数回答、特別区・ 先進自治体別）	79
図表65	特別区においてマンションへの支援に際して直面している課題（複数回答、 築40年以上のマンション棟数別）	79

図表66	マンションへの支援に際して直面している課題（自由回答の抜粋）	80
図表67	強化してほしい基礎自治体の権限等として特に該当するもの （3つまで回答、特別区・先進自治体別）	82
図表68	強化してほしい基礎自治体の権限等（自由回答の抜粋）	82
図表69	国や都道府県に期待している支援等として特に該当するもの （3つまで回答、特別区・先進自治体別）	84
図表70	国や都道府県に期待している支援等（自由回答の抜粋）	84
図表71	マンションに対する主な支援メニューに関する整理（アンケート結果及び 本研究会メンバーからの情報提供に基づく）	87
図表72	マンションへの支援施策の整理	89
図表73	ヒアリング調査の実施概要	92
図表74	マンション建替え円滑化法の改正	108
図表75	長期修繕計画上と実際の修繕積立金積立額の差	110
図表76	マンション長寿命化促進税制の概要	111
図表77	全国のマンション建替え・敷地売却等の状況	112
図表78	東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく認可年度別の建替え事業件数	112
図表79	東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく築年数別の建替え事業件数	113
図表80	東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく区市別の建替え事業件数	113
図表81	建替え事業の概要	114
図表82	東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく建替え事業における 開発事業者の参加状況	115
図表83	東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく建替え事業事例における 建替え前後での階数・戸数の増加率	115
図表84	東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく敷地売却事業事例 （令和4（2022）年3月時点）	117
図表85	マンションの補修・修繕・改修の概念図	118
図表86	マンション再生に向けた管理組合における準備・検討の流れ	119
図表87	マンション長寿命化・再生に向けた管理組合における準備・検討を 進める上での前提	120
図表88	長期マネジメント計画の計画範囲	121
図表89	マンション再生に向けた管理組合における検討の準備段階	122
図表90	建替えか修繕かの判断の基本フロー	124
図表91	マンション再生の準備・検討プロセス	125
図表92	マンション再生に向けた合意形成の阻害要因として想定されること	126
図表93	行政等による支援・関与のあり方として想定されること	127
図表94	マンションの管理状況と必要な支援の関係	132
図表95	アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要 （チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知）	134
図表96	アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要 （管理組合向けのセミナー・相談会の開催）	136
図表97	分譲マンションミニセミナーの周知チラシ	137

図表98	アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要 (管理組合同士の交流会の開催).....	139
図表99	令和6(2024)年度開催概要.....	140
図表100	アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要 (マンションに関する相談窓口の設置).....	142
図表101	マンション管理無料相談会の案内.....	143
図表102	相談会の様子.....	143
図表103	アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要 (管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施).....	145
図表104	アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要 (劣化診断・耐震診断等の調査費用への財政支援).....	146
図表105	調査支援制度の手続の流れ.....	147
図表106	アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要 (修繕工事費用、耐震工事費用への財政支援).....	148
図表107	支援事業の体系と耐震診断の補助額.....	149
図表108	支援の流れ.....	150
図表109	支援メニューに応じた連携先と目的.....	151
図表110	連携のポイント.....	152
図表111	特別区における東京都マンション管理士会の支部の管轄範囲.....	154
図表112	日本建築家協会関東甲信越支部の地域会の設立状況.....	155
図表113	マンション管理組合への支援のフロー.....	157
図表114	マンション管理組合への支援のフロー.....	158
図表115	マンション管理アドバイザー制度利用における区の助成状況.....	159
図表116	マンション管理センターの概要.....	161
図表117	事例一覧.....	162
図表118	申請から支援の手続の流れ.....	164
図表119	事業者への案内文書及び予備認定取得予定報告書.....	166
図表120	マンション管理計画認定及び予備認定の基準.....	168
図表121	条例の概要.....	170
図表122	条例に基づく支援内容.....	171
図表123	マンション通信 第85号.....	173
図表124	支援実施の例.....	175
図表125	支援利用のきっかけ.....	176
図表126	支援の成果と派遣回数.....	181
図表127	改善事例の紹介.....	181
図表128	申請から支援の手続の流れ.....	184
図表129	マンションの管理適正化の推進に向けたネットワーク構築のイメージ.....	191

研究を始めるにあたり

～マンション管理全般にわたる幅広い研究の成果を期待して～

本研究の成果

本研究会では、「マンションを巡る二つの古い」を取り上げ、行政が如何にこの問題に取り組んでいくべきなのか、現場を担う職員も交えて研究を進めることとなった。

まず、研究を進める前提として、「マンションの適切な管理は、管理組合が適切に意思決定を行い、現に居住するマンションを長期にわたり居住可能な状態を維持できるよう継続的に管理運営を行うことである」とした上で、「老朽マンションや管理不全の兆候のあるマンションへの特別区への対応・取組の方向性」を定め、実態調査などを行いつつ研究会で議論を深めた。この度の研究会の結果は、最終章にまとめられているが、「管理不全化する前に、管理組合が適正な管理を維持できるような、行政支援のあり方」をある程度示せたのではないかと考えている。なお、本研究は、「老朽マンション」を切り口としているが、「マンション管理」全体について広く検討が行われたと考えている。

近年、増加する高経年マンションに関して様々な課題が予見され、また発生しており、特別区のみならず国や東京都も政策・施策のアップデートを行っている現在、区民・区分所有者と一番近い立場で施策を行う研究員（特別区職員）の方々と一緒に、基礎自治体の視点からみたマンション管理の望ましいあり方について考え議論し、本報告にまとめることが出来た。これも偏に、研究員及び特別区長会調査研究機構の皆様、三菱UFJリサーチ&コンサルティングご担当の皆様のご尽力、また当研究会アドバイザーを務めて下さった日本マンション管理士会連合会会長の瀬下義浩様のご支援の賜物と、深く感謝申し上げます。

建築物ストックの維持管理と老朽マンション

マンションは築年数が高くなると、建物の老朽化と、区分所有者の高齢化の両面で維持・管理の難易度が高くなると認知され、社会的に負の資産となる懸念が示されている。

私自身は、日頃の建築設計業務でマンションの耐震化支援に取り組む機会が多く、必然的に築50年前後のマンションの維持管理の現状を見たり、将来計画の検討を支援することがあり、この研究会で定義した「老朽マンション」について、「老朽マンション」にも様々な姿があることを実感している。

区分所有者が誇りと愛着をもって維持管理を行っているマンションもあれば、理事長が孤軍奮闘してもどうにもならないマンション、あるいは区分所有者が管理の主体であるとの認識が乏しく、問題認識が遅れて不具合対応が手遅れになるマンションなど様々あり、それぞれのマンションの置かれた状況や課題、課題の認識状況はまちまちだ。課題をかかえる高経年マンションは、新築時からそうであったわけではなく、そのマンションが住み継がれてきた歴史の中で、維持管理の状況に差異が生じてくる。

ここで、建築物ストックの切り口からマンションストックについて考えるべく、国土交通省公表の平成30年版（現時点で最新のもの）統計データを確認すると、我が国の建築物ストックに占める住宅ストックの割合は約74%（床面積比率）となっている。このうち、非木造の共同住宅が占める割合は総ストック床面積の18%となっており、この半分程度^{*1}は分譲マンションストックであると推定すると、わが国の建築物ストック床面積のうち、おおよそ10%がマンションストックであると考えられる。

持続可能な社会として、建築物ストックの有効活用の必要性が高まっていること、都市部には過密に建築物が存在し、新たに建築物を新築する敷地や資金を調達する事が困難であること、そのような社会情勢から、建築物ストックの長期活用のための維持・管理の必要性がますます高まっていると強く感じている。

広い意味で考えると、全ての建築物ストックは社会資産としての位置付けられるべきであり、これらは適時適切な維持・管理によって社会全体としての持続可能性が担保されるものであると思う。

そこで、建築物ストックの適時適切な維持・管理のあり方を考えるとき、民間所有の建築物ストックの中で、分譲マンションほど合理的に維持管理が行われる社会的仕組みが整った建築物はないのではないかと思われる。マンションは通常、長期修繕計画を作成し、その計画に基づいて修繕積立金を積み立て、適時適切に計画修繕工事を行っている（はずである）。また修繕積立金とは別に管理費を集め、日常的な管理行為の費用を支払い、また管理を行う事業者への委託費用に充てている。さらに維持管理や合意形成に関するルール（管理規約）も整備されており、システムチックに維持・保全・管理が運用可能な仕組みが作られ、国も社会情勢に合わせて仕組みを継続してアップデートしている。

一方で、このように整えられた仕組みが円滑に運用されるかは、運用を行う主体であるマンションの管理組合、意思決定に加わるその時の区分所有者に

* 1 分譲マンションストックの延床面積の統計データが見当たらないため、平成30年時点では653.8万戸（令和5年時点で704.3万戸）から床面積を概略推定して試算
https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000785.html

よって異なる。マンションが高経年化するほど、維持管理を行う期間が延び、管理の担い手の変化も避けられない。その結果として管理不全の傾向が生じ、更に深刻化して管理不全となる場合がある。

本研究は、マンションの管理をめぐる仕組みの運用を円滑に行うために、一番区民に近い位置で支援・施策を行う行政職員の視点でまとめており、特別区におけるマンション管理不全化の予防の仕組みと、マンションの管理の適正化が発展した先に、わが国の建築物ストックの1割程度を占めるマンション全体、さらには広い意味では我が国の建築物ストックの長寿命化にも寄与するのではないかと期待される。

高経年マンションが取り組む共用部分の性能向上や、設備のリニューアル、大規模修繕工事などのハード面での取り組み、更に建替え等による再生が重要であると考えられるが、これらについて、本研究会では詳細な研究は行っていない。現状認識として、まずは、基礎自治体の役割として、管理不全化予防のための支援の入口・ソフト面からのアプローチに関する研究に重点を置くことが現実的であるとの方向性に至ったためである。

一方、建築・建設業界で業務を行う中で日々感じる事は、先に挙げた高経年マンションが取り組むべき性能向上等のストック活用や長寿命化に積極的に取り組む専門家・建築士は決して多くなく、専門人材の不足が慢性化している現状がある。これは、建築物の維持保全・ストック活用の仕事の担い手は、管理会社やリフォーム施工者であると認知されている傾向が強い事が要因の一つであると推測している。現状、これらの業務の担い手が、建築法令や建築技術に必ずしも精通しているとは限らず、高経年マンションが直面する技術面の課題に対して、より魅力的でかつ有効な提案が不足している現状を感じる。ハード面を支援する建築士・専門家の養成も、今後の老朽マンションをめぐる別の課題として存在することを、末尾に記しておきたい。

「特別区における老朽マンション対策の推進」

研究会リーダー

株式会社江守建築設計 代表取締役 江守 美美

第 1 章

調査研究の概要

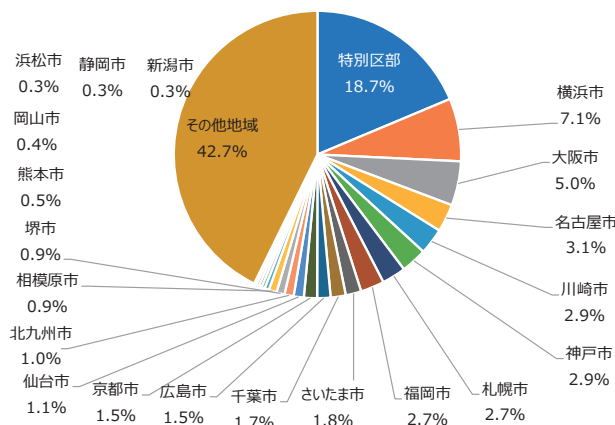
第1章 調査研究の概要

1-1 調査研究の背景

1950年代から、東京都心部を中心に鉄筋コンクリート造の集合住宅の分譲が始まり¹、住宅不足や都市の不燃化への要請を背景に供給も加速し、分譲マンションは都市部の一般的な住まいとして普及してきた。また、マンションは、集合住宅を区分所有するという建物・財産の形態ゆえに、多様な価値観を持った区分所有者間の合意形成の難しさや、権利・利用形態の複雑さ、建物の維持管理等を行う際の技術的判断の難しさ等、その維持管理を行う上での様々な課題が存在することから²、権利義務関係の明確化や、円滑な建物の管理・再生を政策的に誘導するための法制度も整備されてきた³。

現在、全国の分譲マンションの約2割が集中する特別区においては、マンションは区民にとって主要な住まいの形態の1つであり、居住者の住環境や近隣住民の生活環境に大きな影響を与える存在となっている。

図表1 全国のマンションストックに占める特別区部・政令市の構成比(令和5(2023)年時点)



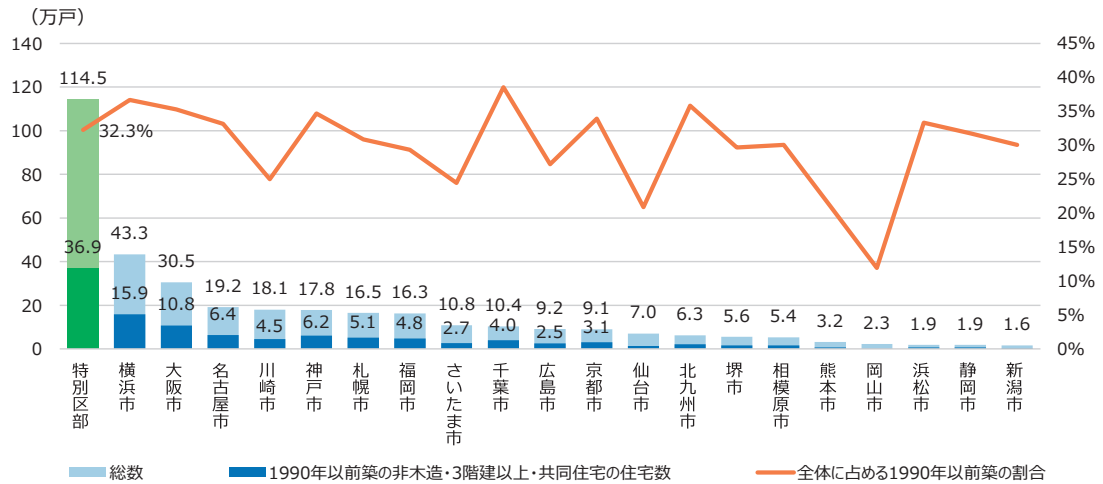
注釈) 「住宅・土地統計調査」においては、マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項に定める定義に基づくマンションの住宅数を把握していない。そのため、ここでは便宜的に、非木造・3階建以上・共同住宅の持ち家の専用住宅数を分譲マンションの戸数として集計した。

出典) 総務省「令和5年住宅・土地統計調査」

1 日本初の分譲マンションは昭和28(1953)年に東京都住宅協会が供給した宮益坂アパートと言われている。
2 「社会資本整備審議会答申 分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」(平成21年3月)
3 マンションの管理や再生に関する主な制度・施策の主な経緯や法体系については、本項のコラム(P.6)で概説している。

「令和5年住宅・土地統計調査」によれば、特別区には約114.5万戸のマンション⁴が存在している。そのうち1990年以前築（築年数34年以上）のマンションが約37万戸存在し、マンションストック全体に占める割合は32.3%と、全国平均（30.7%）や政令市と比べてもやや高い水準である。

図表2 1990年以前築の非木造・3階建以上・共同住宅の持ち家の専用住宅数
(令和5(2023)年時点)

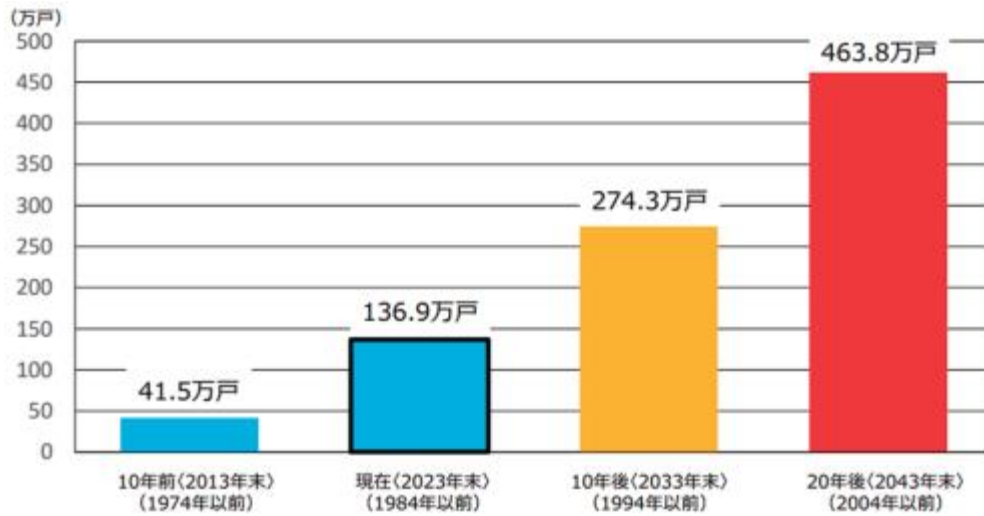


出典) 総務省「令和5年住宅・土地統計調査」より作成

また、国土交通省の推計によれば、令和5(2023)年末時点の築40年以上のマンションは全国に約136.9万戸存在し、今後、10年後には約2.0倍、20年後には約3.4倍に増加すると見込まれており、特別区においても同様にマンションの高経年化が急速に進むものと予想される。

4 図表1の注釈と同様の定義によるもの。

図表3 全国の築40年以上のマンションストック数の推移（令和5（2023）年末時点）



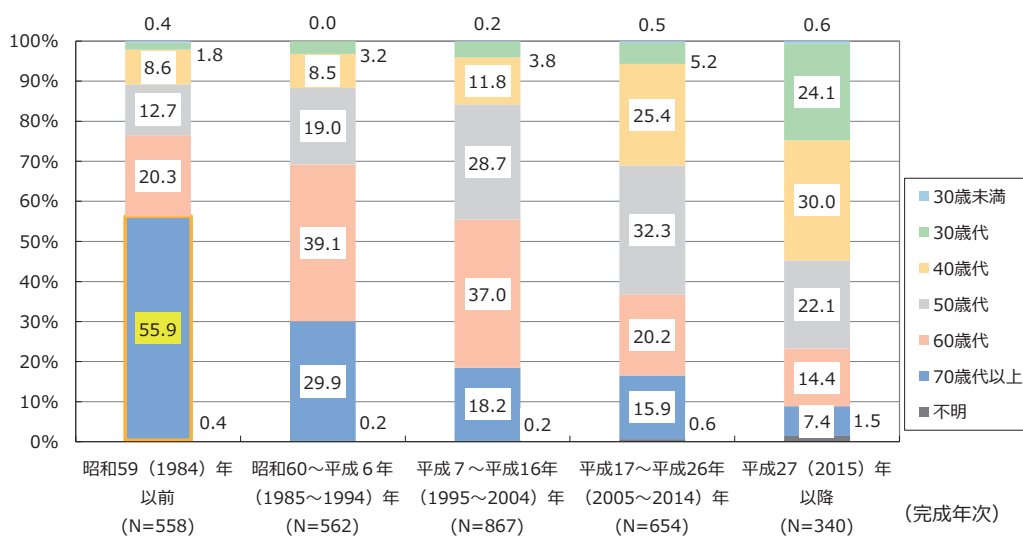
注1) 括弧内は築40年以上となるマンションの築年を示す。

注2) 建築着工統計等をもとに推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

出典) 国土交通省資料

このほか、マンションの高経年化とともに居住者も高齢化する、いわゆる「二つの古い」の進行も、全国のマンションストックが抱える課題である。令和5年度マンション総合調査（国土交通省）によると、完成年次が古いマンションほど区分所有者の世帯主の高齢化が進む傾向にあり、昭和59（1984）年以前に完成した（築40年以上）のマンションでは70歳以上の割合が5割を超えている。

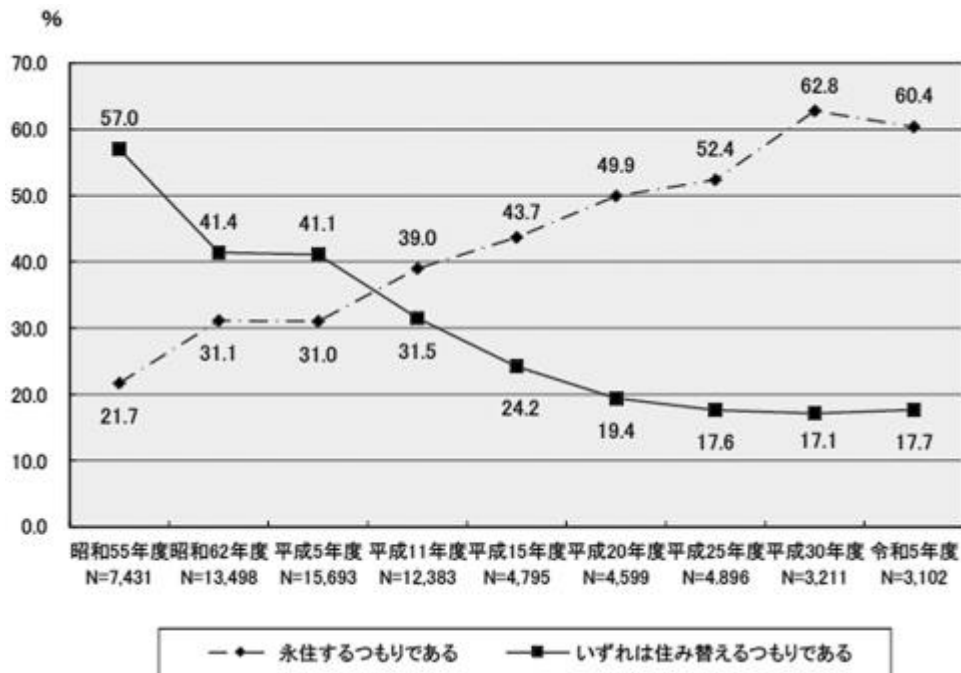
図表4 マンションの完成年次別に見た区分所有者の世帯主の年齢



出典) 国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の現状」より作成

また、近年ではマンションへの永住意識も高まっており、マンションが「終の棲家」としての位置づけが定着し、高齢の居住者が増える背景の一因となっていることも推察される。

図表5 区分所有者の永住意識



出典) 国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の現状」

全国的なマンションの高経年化やマンションでの永住志向の高まりに伴い、特別区においても、区分所有者・居住者の高齢化が進み、行政からの調査や情報提供に参加・反応しない、管理組合（管理組合法人を含む。以下同じ）・管理者が設置されていない、管理費・修繕積立金等の負担が困難となり必要な修繕費用を確保できず計画的な修繕が実施されていないといった管理不全の兆候のあるマンションの増加も懸念されている。

管理が適切に行われないマンションでは、外壁等の剥落、不適切なごみの投棄等による悪臭、害虫等の発生や、防犯上のリスクの増大といった外部不経済も生じるおそれがある。

また、一定の耐震性能が確保できていない、長期修繕計画が作成されていない、必要な修繕費用が確保できないなどの理由から建物の適時適切な維持管理が行われていない等のマンションでは、災害発生時に地域に生じうる建物の倒壊や輸送道路の閉塞等の被害が発生する可能性もある。

管理不全状態に陥ったマンションでは、区分所有者の管理に対する意識が希薄化しているほか、計画的な修繕やそのために必要な修繕費用の確保が実施で

きないこと等により建物の維持管理のための経済的負担が増大し、管理組合等による自主的な管理の立て直しが困難となりやすい。建物の劣化状態が深刻なマンションでは、行政代執行による除却が行われた事例も存在する。マンションの除却には戸建て住宅の除却と比べても多額の費用を要するほか、代執行費用の回収が困難となるなど、問題の解決のためには多大な行政コストが生じてしまう。

図表6 除却の行政代執行が行われたマンションの事例（滋賀県野洲市）



注釈) 行政代執行費用1.18億円は区分所有者8名へ請求され、令和2年8月時点では区分所有者3名から0.39億円を納付があったものの、5名に対して督促が行われることとなった。

出典) 国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第4回資料（令和5年2月20日）

こうしたマンションの発生を抑制するためには、問題が深刻化する前の段階での予防的なアプローチによる取組が必要であり、特別区において、適切な修繕がなされないまま放置されるなどの状況にあるマンションへの対応は早急に取り組むべき課題である。

このほか、特別区では、供給が進む投資用の分譲賃貸マンションや超高層マンションにおいて、今後管理上の課題が顕在化するおそれがあるなど、区分所有者や不動産事業者に対して新築・管理開始時点から適正な管理を行うための体制づくりを求めていくなどの対応も必要となっている。

コラム

都心部特有のマンションの管理上の問題

交通利便性の高い地域や商業地に近接した地域を中心に、主に区分所有による不動産投資を想定した単身者向けの分譲賃貸マンションの供給が続いている。また、主に臨海部などでは、再開発等により多数の超高層マンション（階数20階以上のマンション）の建設が進められてきた。

こうしたマンションでは、賃貸目的で自らは居住しない区分所有者や外国人の居住者など、所有・利用の多様化が進んでいる。

賃貸目的の区分所有者は、合意形成に際して維持管理への費用負担を抑え、利回りを追求する意見に賛成する傾向が指摘され⁵、自己居住目的で永住意識の高い区分所有者に比べても管理に対する関心が低く、管理組合としての意思決定が難しくなる場合もある。

海外在住の区分所有者は、購入を仲介した不動産事業者が連絡先となっている場合が多いものの、実務上特定するのが困難との指摘もある⁶。また、管理規約や細則等で定められた事項への理解不足から、総会での意思表示や管理費・修繕積立金の負担等が適切に行われない場合がある。さらに、外国人居住者と日本人居住者との間で、文化や習慣の違いから、騒音やゴミ出しなど居住のルール・マナーをめぐるトラブルが生じ⁷、マンション管理上の課題となる場合もある。

コラム

マンションに関する国の制度・施策の主な経緯

1950年代以降、分譲マンションが増えるとともに、所有者の権利義務関係や、管理・再生に関するルールとして昭和37（1962）年に区分所有法が制定された⁸。同法では、一棟の建物を区分所有権が及び専有部分と区分所有者の共有となる共用部分に区別し、共用部分の管理や変更についての規約や管理者を置くことができるとし、共用部分の管理については共有者の持分の過半数決議で、共用部分の変更は全員合意を原則とするなど、集会についてのルールが規定された。しかし、区分所有者による管理を目的とした団体の位置づけについての明確な規定がなく、管理運営を行う上でのトラブルが生じていた。

こうした状況を受け、昭和58（1983）年に同法の大規模な改正が行われ、建物の管理の充実を図るため、区分所有者全員で、建物やその敷地、附属施設の管理を行うための団体を構成し、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができるとされた。このほか、区分所有法の改正を経る過程で、共用部分の変更や建替えに必要な合意要件が緩和されることとなった。

その後、マンションの管理水準の向上に向けた政策誘導の必要性から、平成13（2001）年にはマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）が制定され、マンション管理士制度が創設された。マンション管理士は、管理組合の運営等に関して区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする国家資格者と位置付けられる。

5 国土交通省「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」P.120

6 国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会 第4回資料3 P.13（令和5年2月20日）」

7 「大家さん、不動産事業者のための外国人の受入れガイド」（国土交通省）

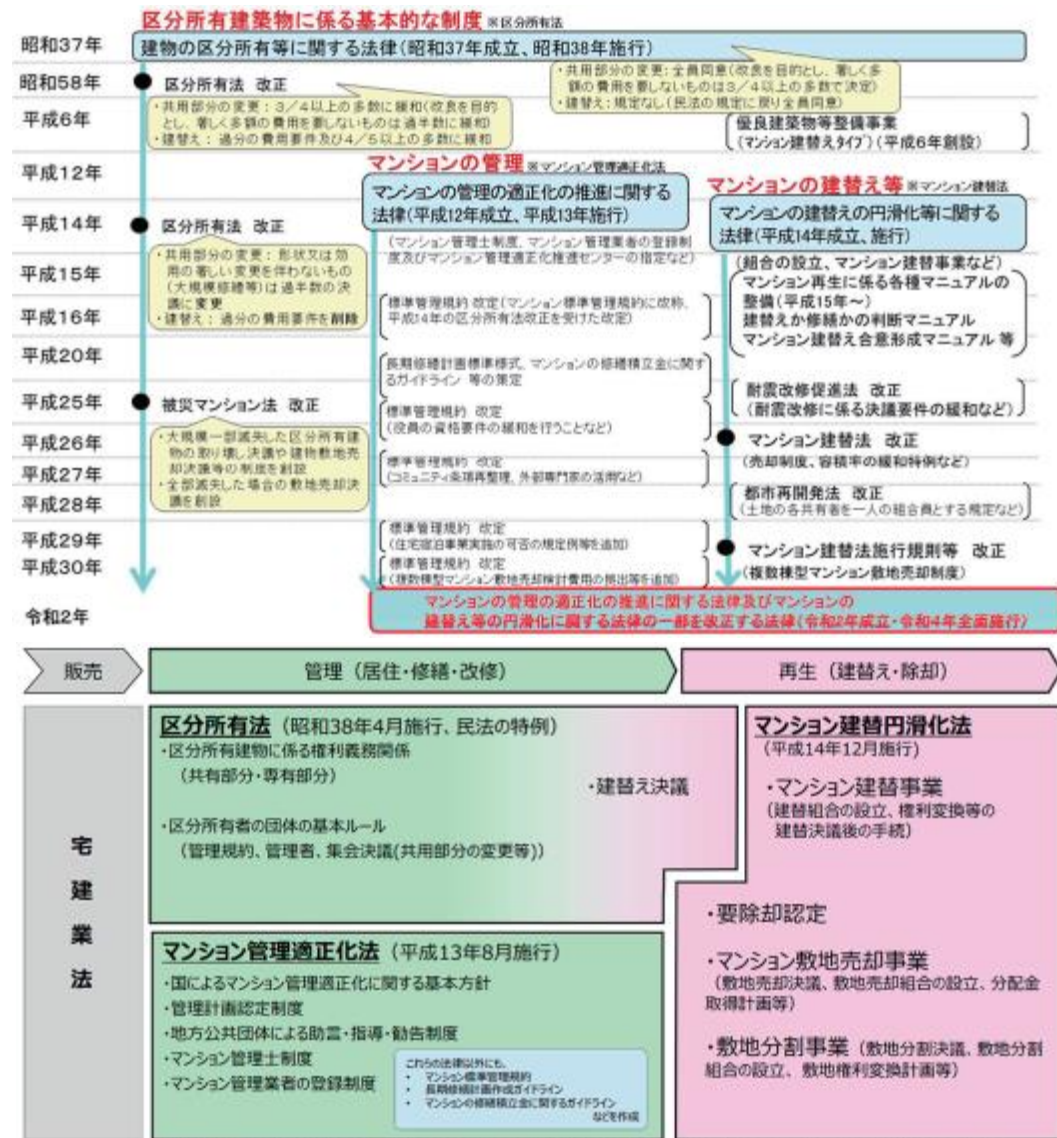
8 同法施行以前は、明治時代に制定された民法により、共用部分が共有に属することやその修繕費等の負担が各自の所有部分の価格によるものと規定されていた。（小林秀樹「マンションの登場と発展 -法はどこまで未来を先取りできるか」『高経年マンションの影と光 その誕生から再生まで』（プロGRESS、令和2年9月））

コラム (続)

また、平成14 (2002) 年にはマンションの建替え等の円滑化に関する法律 (以下、「マンション建替え円滑化法」という。) が制定され、建替え事業の合意形成の促進に向けた特例や、建替えやマンション敷地売却等の事業手続きに関して定められることとなった。

区分所有者やマンション管理適正化法においては、管理組合の主な役割は区分所有者の財産である建物等の共用部分の管理と位置付けており、適切な改修や再生が円滑に進むためには、管理組合の運営が健全になされることが前提となる。さらに、多くのマンションが立地する特別区においては、地域の防災、防犯、住環境の観点からも管理組合に期待される役割も大きく、私的財産の管理や区分所有者による自治が適切に行われない場合には、行政による支援・介入が求められる局面も生じうる。今後の老朽マンションの増加とともに、行政による対策業務も増大すると見込まれるため、早急に各区における実施体制の構築に取り組む必要がある。

マンションに関する主な制度・施策の経緯と法体系



※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

出典) 国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第1回資料(令和4年10月31日)

1-2 調査研究の目的

本調査研究では、マンションが管理不全に陥らないよう、いかにして適正な管理を誘導することができるか、先進自治体の取組事例などの調査及び特別区の特徴を生かした施策展開の可能性を研究し、支援が必要な老朽マンションへの対策やその発生抑制のための取組、そのための体制構築、国や都との関わり方など、特別区としての取組を推進する上での方向性を示すことを目的とする。

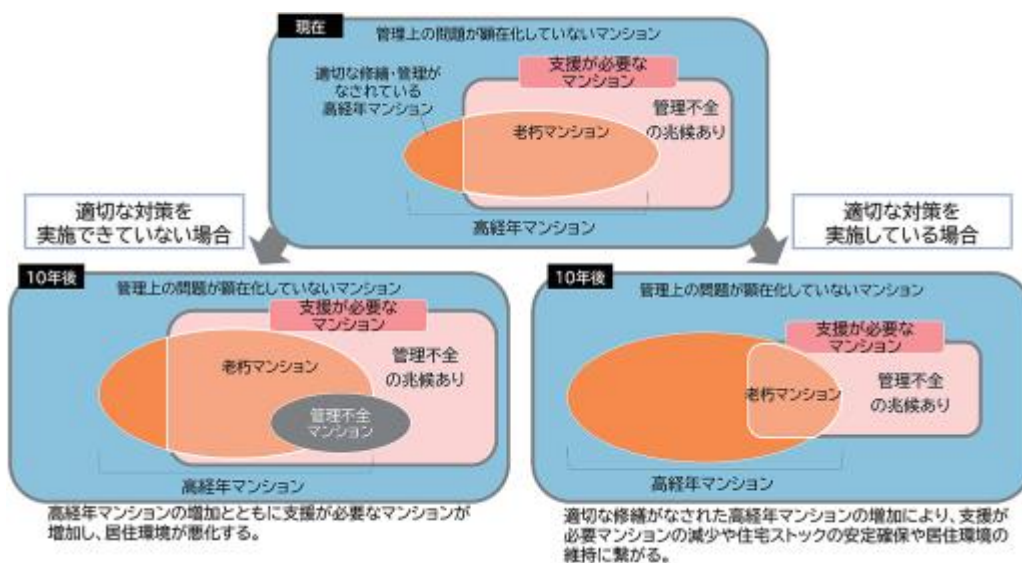
1-3 調査研究対象・用語の定義

本調査研究では、マンションの老朽化への対策に取り組む基礎自治体を中心とした行政における取組のあり方を対象に実態把握や今後実現が期待される方向性について検討を行った。

マンションの老朽化は、主に建物の経年劣化と管理不全に起因する。マンションの老朽化への対策を推進するためには、上記2つの観点を踏まえたうえで、自治体の特性や地域のマンションが抱える課題の状況に応じた支援施策を展開する必要がある。

今後、老朽化したマンションの増加が見込まれる状況の中で、良好な居住環境を確保するためには、管理上の支援が必要とされるマンションを早期に把握するとともに、支援が必要なマンションの抑制につながる施策の推進が求められる。

図表7 支援が必要なマンションの発生抑制に向けた取組の効果発現イメージ



本調査研究で用いる用語の定義は以下のとおりとする。なお、各調査対象となる団体が別の定義を定めている場合は、この定義によらない場合がある。

図表8 本調査研究における用語の定義

マンション	分譲マンションのうち、居住の用に供する独立部分が6戸以上のものを指す。
高経年マンション	昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションを指す。なお、「旧耐震基準のマンション」を指す場合は、昭和56（1981）年5月31日までに建築確認を受けているマンションのことである。
老朽マンション	東京都「東京 マンション管理・再生促進計画」（令和4（2022）年3月改定。以下「東京都計画」という。）の定義に準じ、建築後相当の年数を経ることなどにより、躯体や設備の劣化、性能や機能の陳腐化が進行したマンションを指す。
管理不全マンション	東京都計画の定義に準じ、維持・管理や修繕が適切に行われず、外壁が落下するなど周辺にも悪影響を与えている状態のマンションを指す。
管理不全の兆候のあるマンション	東京都計画の定義に準じ、管理運営における体制の未整備や資金不足等により、マンションの維持・管理が適切に行われておらず、そのまま放置すると管理不全に陥るおそれがある状態のマンションを指す。 具体的には、「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」で定める「管理不全を予防するための必須事項」のうち、①管理組合の設置、②管理者の設置、③管理規約の制定、④総会の開催・議事録の作成、⑤管理費の設定、⑥修繕積立金、⑦修繕の計画的な実施、について満たしていない項目が1つ以上ある状態を想定する。
小規模マンション	1棟の戸数が概ね30戸以下のマンション

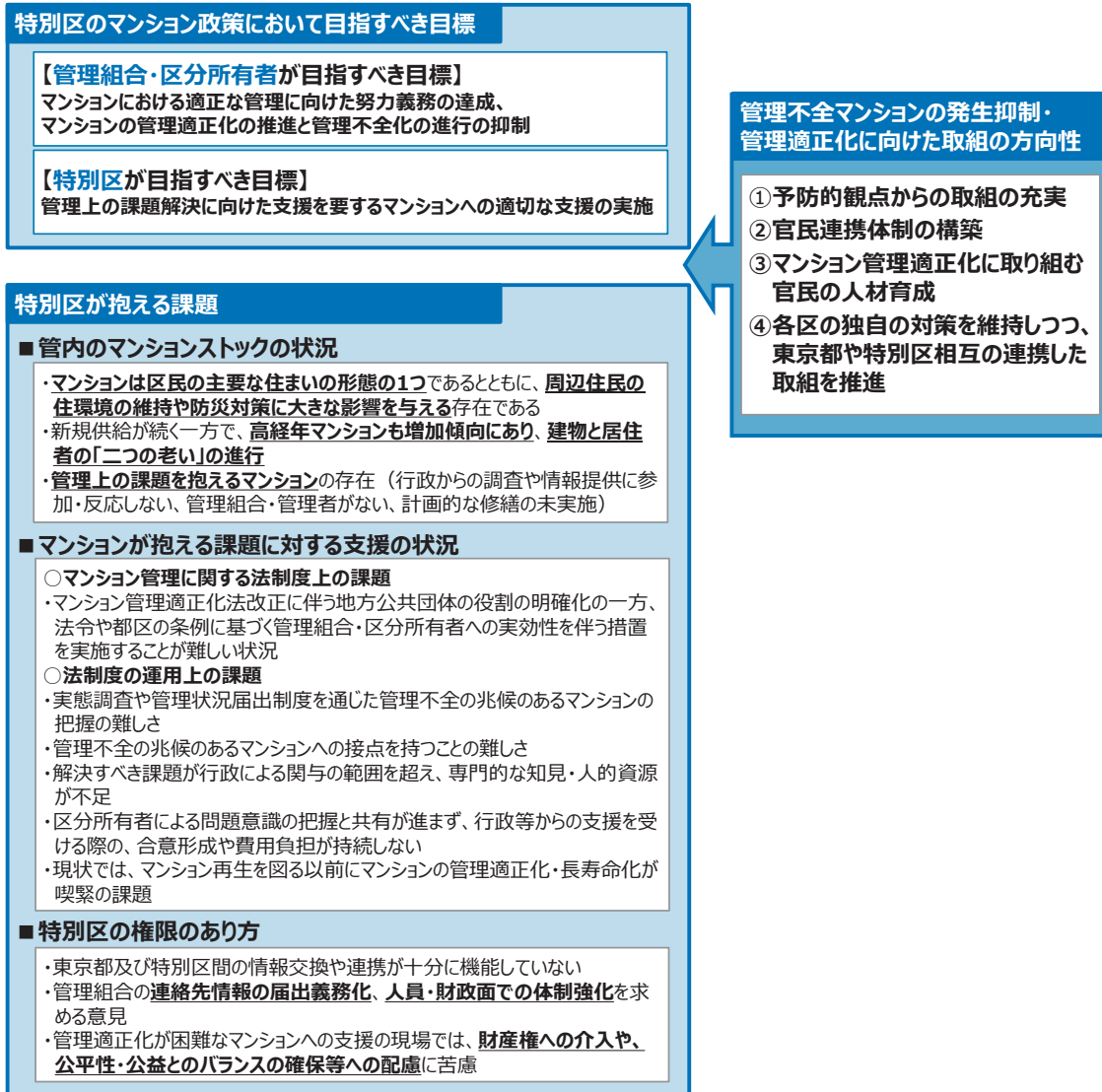
1-4 老朽マンションや管理不全の兆候のあるマンションへの特別区の対応・取組の方向性

マンションの適切な管理は、管理組合が適切に意思決定を行い、マンションを長期にわたり居住可能な状態を維持できるよう継続的に管理運営を行うことであると言える。しかし、意思決定を行う上で、区分所有者間の合意形成の難しさや、管理者等⁹が設置されていないマンションや管理組合の実態のないマンション等において管理運営を中心的に担う運営執行部の不在や意思決定の手段が不明確といった問題も存在し、管理を主体的に行うことができない状態に陥ったり、行政からの支援を行う際の連絡先や窓口が明らかでなかったりする場合もある。本調査研究では、管理組合が適切な意思決定や管理運営を行うための環境をいかに整備できるかという視点から、特別区に立地するマンションの管理の適正化を推進するために行政が担うべき役割を探る。

調査研究の背景や目的で触れた特別区が抱える課題を踏まえ、老朽マンションや管理不全の兆候のあるマンションへの特別区の対応として目指すべき目標やその実現のための取組の方向性を示したものが図表9である。

9 区分所有法第25条第1項（同法第66条において準用する場合を含む。）の規定により選任された管理者又は同法第49条第1項（同法第66条において準用する場合を含む。）の規定により管理組合法人に置かれる理事をいう（以下同様）。

図表9 マンションの老朽化・管理不全化の抑制に向けた特別区が抱える課題・取組の方向性の全体像



(1) 特別区のマンション施策において目指すべき目標

マンション管理適正化法において、管理組合及び区分所有者等の努力義務や、国及び地方公共団体の責務が定められている。

図表10 マンション管理適正化法における管理組合等の努力規定及び行政の責務

管理組合の努力	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの適正な管理に自ら努め、国、地方公共団体が講ずる管理適正化の推進に関する施策へ協力すること(法第5条第1項)
区分所有者等の努力	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理に関して管理組合の一員としての役割を適切に果たすこと(法第5条第2項)
国及び地方公共団体の責務	<ul style="list-style-type: none"> ・管理適正化の推進を図るための必要な施策を講ずること ・管理適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報、資料の提供等の措置を講ずること(法第4条)

また、マンション管理適正化法第3条に基づき国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」(令和3(2021)年9月28日国土交通省告示第1286号)においては、管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針(マンション管理適正化指針)に関する事項として、マンションの管理適正化に向けて管理組合や区分所有者等が留意すべき事項が示されている。

図表11 マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の概要

<p>前文</p> <p>マンションは都市部を中心に重要な居住形態となっている一方、その維持管理には多くの課題があることを踏まえ、管理組合がマンションを適正に管理するとともに、行政がマンションの管理状況等を踏まえて、管理適正化の推進のための施策を講じることが必要であることを記載。</p>
<p>一 マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項</p> <p>管理組合、国、地方公共団体、マンション管理士、マンション管理業者等の関係者について、それぞれの役割を記載するとともに、相互に連携してマンションの管理適正化の推進に取り組む必要があることを記載。</p>
<p>二 マンションの管理の適正化に関する目標の設定に関する事項</p> <p>地方公共団体は、国の目標を参考にしつつ、区域内のマンションの状況を把握し、実情に応じた適切な目標を設定することが望ましいことを記載。</p>
<p>三 管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に関する基本的な指針（マンション管理適正化指針）に関する事項</p> <p>マンションの管理の適正化のために管理組合及び区分所有者等が留意すべき事項等を記載するとともに、地方公共団体が助言、指導等を行う場合の判断基準の目安及び管理計画の認定基準を記載。</p>
<p>四 マンションがその建設後相当の期間が経過した場合その他の場合において当該マンションの建替えその他の措置に向けたマンションの区分所有者等の合意形成の促進に関する事項</p> <p>建設後相当の期間が経過したマンションについて、修繕等のほか、要除却認定に係る容積率特例等を活用した建替等を含め、どのような措置をとるべきかを区分所有者と調整して合意形成を図ることが重要であることを記載。</p>
<p>五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する基本的な事項</p> <p>国、地方公共団体、マンション管理適正化推進センター、マンション管理士等は、相互に連携し、ネットワークを整備するとともに、管理組合等に対する必要な情報提供及び相談体制の構築等を行う必要があることを記載。</p>
<p>六 マンション管理適正化推進計画の策定に関する基本的な事項</p> <p>地方公共団体においては、地域の実情を踏まえた上で関係団体等と連携しつつマンション管理適正化推進計画を策定することが望ましいことを記載し、同計画策定にあたって留意すべき事項を記載。</p>
<p>七 その他マンションの管理の適正化の推進に関する重要事項</p> <p>その他、マンション管理士制度の一層の普及促進や管理計画認定制度の適切な運用等のマンションの管理の適正化の推進に関する重要事項を記載。</p>

出典) 国土交通省報道発表「「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」の策定について ～新たに開始されるマンション管理計画認定制度の認定基準などを定めます～」(令和3年9月28日)より抜粋

図表12 マンション管理適正化指針の概要

1. 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向	
<ul style="list-style-type: none"> 管理組合による適切な運営や区分所有者等による管理組合の運営への参加、外部専門家の活用時の適正な業務監視等 	
2. マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項	
①管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 情報開示や運営の透明化、必要な資料の整備、誠実な職務執行
②管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 規約や使用細則等を定め、十分な周知が重要。 管理費等の滞納などの違反行為に対する法的措置等
③共用部分の範囲及び管理費用の明確化	<ul style="list-style-type: none"> 専有部分と共用部分の区分・範囲やこれに係る負担の明確化
④管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費と修繕積立金等の区分経理、帳票類の作成等による経理の透明性の確保
⑤長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画の作成と必要な修繕積立金の積立、区分所有者等への周知、設計図書等の保管 建設後相当の期間が経過したマンションにおける建替え等の検討
⑥発注等の適正化	<ul style="list-style-type: none"> 利益相反等への注意、発注等に係るルールの整備
⑦良好な居住環境の維持及び向上	<ul style="list-style-type: none"> 防災・減災、防犯への取組、コミュニティ形成 管理組合と自治会等との活動範囲等の整理
⑧その他配慮すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> 団地における全棟の連携や複合用途型マンションにおける住宅部分と非住宅部分との利害調整への適切な配慮 組合員・居住者名簿の管理
3. マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項	
<ul style="list-style-type: none"> マンションの買主は、管理の重要性に対する認識とともに、管理規約・使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等への十分な留意 管理組合及び区分所有者等から買主に対する情報提供への配慮 区分所有者等による管理組合の運営への参加、管理規約や集会決議等の遵守 	
4. マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項	
<ul style="list-style-type: none"> 書面又は電磁的方法による管理委託契約の締結 管理者等は、管理委託契約先の選定に必要な資料収集等に努め、選定時には、説明会等を通じて区分所有者等に対し契約内容の周知等に努める 	

特別区のマンション施策の推進にあたっては、地域のマンション（管理組合・区分所有者）には、適正な管理に向けた努力義務を達成し、管理不全化の進行の抑制に努めることが求められる。また、マンション施策に関わる都及び各区に管理上の課題解決に向けた支援を要するマンションへの適切な支援の実施を行うことが求められる。

特別区が取り組むマンション施策のあるべき姿としては、区のみならず地域のマンション管理士、建築士等の専門家との連携を通じて管理不全の兆候を早期に把握し、状況が深刻化する前の段階から対策を講じることが望まれる。また、国、東京都、各区においてマンションの管理適正化に向けた様々な対策が講じられる中で、各区の独自性を確保しつつ連携した取組を推進することが期待される。

(2) 各区が抱える課題

① マンションストックの状況

マンションは区分所有者の資産であると同時に、地域における社会資本（インフラ）に準じた存在であり、居住者の住環境の維持や近隣住民の生活環境に大きな影響を与えている。

また、新規供給が続く一方で、築40年以上のストックも増加傾向にある。マンションの高経年化のほか、区分所有者の高齢化、行政からの調査や情報提供に参加・反応しない、管理組合・管理者がない、計画的な修繕が実施されていないといった管理不全の兆候のあるマンションも見られる。

② マンションが抱える課題に対する行政からの支援の状況

ア) マンション管理に関する法制度上の課題

令和2（2020）年のマンション管理適正化法改正に伴い、地方公共団体の役割が明確化され、同法に基づく助言、指導及び勧告が可能となったほか、マンションの管理状況の実態把握方法や管理適正化の推進施策等の取組の方向性を示すマンション管理適正化推進計画を策定することが可能となった。また、同計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができることとなった。

改正法施行から2年が経過した現在において、既にすべての区においてマンション管理適正化推進計画を策定し、同法の下で施策が展開されている一方で、同法に基づく助言、指導の適用は進んでいるとはいいがたい。同法では、勧告に応じず管理・運営状況の改善が見られないマンションに対して、命令や罰則等の強制力を伴う措置が定められていない。また、助言、指導等の対象が

マンションの管理・運営といったソフト面に限られ、建物の状態に問題が生じている場合などハード面に対しては、建築基準法¹⁰や空家等対策の推進に関する特別措置法¹¹に基づく措置を行うしかなく、その適用に際してはマンション管理適正化法との整合が十分に図られているとはいえない。さらに、マンション管理適正化法に基づく助言・指導等の対象が管理者等に限られ、区分所有者は宛先となっていないため、助言・指導等への対応を行う前に区分所有者が住戸を売却し、区分所有関係から離脱することができるため、実効性が担保されない可能性も指摘されている。

イ) マンション管理に関する法制度の運用上の課題

実態調査や都区の条例に基づく届出制度により得られた情報は、行政からの情報提供や専門家派遣等に活用されているものの、管理不全の兆候のあるマンションの把握が困難な状況である。また、豊島区、墨田区、板橋区において、東京都に先行してマンションの適正管理を目的とした管理状況の届出を義務付ける条例が制定されているほか、東京都においても、条例に基づき、一定の築年数・戸数規模のマンションには管理状況の届出が義務付けられ、届出への対応状況によっては、必要な措置を講ずるよう指導、勧告が行うことができる。しかし、こうした条例に基づき、管理組合等に対して強制力のある措置が行われた実績はない。

マンションへの助言・指導等に際して、管理不全の兆候のあるマンションは、行政からの情報提供や調査協力依頼に応じないなど、管理適正化に向けた接点を持つことの難しさが指摘されている。特に、現状において多くの区が取り組んでいる各種の支援策は、管理組合・区分所有者から活用の意思表示がなされたことを起点に開始される。そのため、管理上の課題を抱えながらも意思表示をしないマンションには十分な支援が行き届かず、行政からの積極的な働きかけによる支援の実施のあり方についても検討が必要である。また、管理不全の状態が深刻で、解決すべき課題が行政による関与の範囲を超えるような課題については、専任できる行政職員が限られ、専門的な知見・人的リソースが不足

10 建築基準法では、既存不適格建築物について、保安上危険等のおそれがあると認める場合は、特定行政庁は所有者等に対して維持保全に関し必要な指導・助言ができる（第9条の4）。また、定期報告対象建築物（同法第6条第1項第1号の特殊建築物又は階数が5以上で延べ面積が1,000㎡を超える建築物）のうち既存不適格であるものについて、著しく保安上危険等のおそれがあると認められる場合には、所有者等に対して必要な措置を勧告・命令できる（同法第10条第1項）ほか、定期報告対象建築物かどうかによらず、既存不適格建築物に対し、現に著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められる場合においては、特定行政庁が、所有者等に対して必要な措置を命ずることができる（同法第10条第3項）。いずれの規定も、助言・指導、勧告・命令の対象が既存不適格建築物であることが前提となっている。

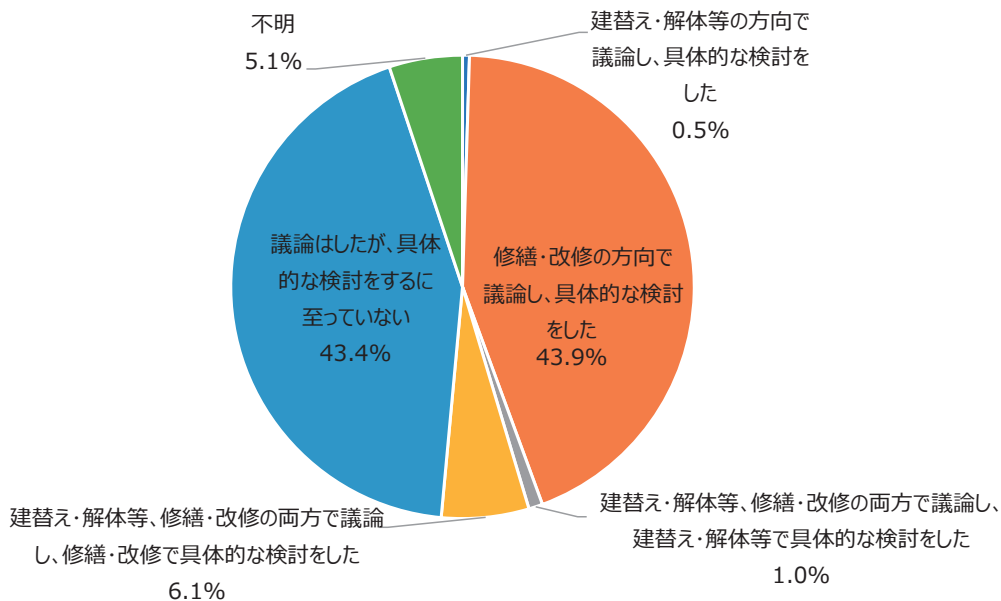
11 法に基づく措置の対象となるのは全ての住戸が空き家であることが前提であり、1戸でも居住している住戸があるマンションは法に規定する措置の対象とはならない。

しているとの課題も示されている。

管理不全の兆候のあるマンションに対する支援を行う現場では、区分所有者による問題意識の把握と共有が進まず、行政等からの支援を受ける際の、合意形成や管理上の課題解決のための費用負担が持続しないことへの課題認識が強く示されている。

このほか、今後、マンションストックの高経年化に伴い、建替え等のマンション再生を視野に入れて検討を行う管理組合も増加することが見込まれるものの、現状において、建替え・解体等について議論を行う管理組合は少なく、マンションの将来の方向性について具体的な検討に至っていない、あるいは、修繕・改修の方向で検討を行う管理組合がほとんどである。このため、各区が主に取り組んでいる支援策も、マンション管理適正化全般に対するソフト支援が中心であり、建物の維持管理面での支援も建替え・解体等に比べると長寿命化を目的としたものが多く、再生を図る以前に管理適正化や長寿命化への対応が喫緊の課題となっていると言える。

図表13 管理組合における老朽化対策についての議論の方向性



注釈) 調査に回答した1,589管理組合のうち、老朽化対策について議論を行った410管理組合を集計対象とした。

出典) 国土交通省「令和5年度マンション総合調査」より作成

③特別区の権限について

基礎自治体である特別区は、地域の実情を詳細に把握しており、管理組合や区分所有者にとって相談窓口が近いなど最も身近な存在であるとともに、マンション管理適正化法においても、マンション管理適正化を推進する主体として位置づけられている。

一方で、本研究会における議論において、東京都及び特別区間の情報共有が十分に機能していない点や、東京都及び特別区が同様の支援策を取り組んでいるものの、それぞれの支援策間の連携が機能していない場合がある点、マンションの管理適正化を推進するために必要となる具体的な知見・ノウハウの共有が十分でない点などが課題として指摘されている。

また、管理適正化が困難なマンションへの支援の現場では、区分所有者の財産権への介入や、公平性・公益とのバランスの確保等への配慮に苦慮している。

管理不全マンションの発生抑制や早期の解決に向けては、国・東京都との連携を深めるとともに、特別区の権限強化についても検討の余地がある。

(3) 管理不全の兆候のあるマンションの発生抑制・管理適正化に向けた取組の方向性

①予防的観点からの取組の充実

- ・地域のマンションストックの管理状況・支援策の実施履歴の把握及び把握した情報の整理・活用
- ・支援開始のきっかけづくり
- ・一般的な情報提供（セミナー・勉強会）から個別マンションの課題解決・管理組合運営の自立に向けた切れ目のない支援メニューの展開
- ・将来の区分所有者や分譲事業者等への啓発（マンション購入予定者に対するセミナーの開催や入居時におけるパンフレット等の送付等を通じた情報提供、予備認定制度¹²の運用による新築時からの啓発）

②官民連携体制の構築

- ・管理不全に陥る状況を回避し、外部不経済を生じさせないことを目標に、管理不全の兆候を早期に把握できる行政及び専門家等による体制の構築
- ・管理適正化推進計画の実効性を担保できる行政のみならずマンション管理士、建築士等専門家も含めた体制の構築
- ・行政から管理会社（の団体）に対する各種情報提供や行政が取り組む支援策への協力依頼のほか相互の情報共有のためのネットワークの構築

12 マンション管理センターが実施している新築マンションの管理計画案を認定する仕組みであり、マンション管理計画認定制度と同時に令和4年4月に開始した。

③ マンション管理適正化に取り組む官民の人材育成

- ・マンション管理士等の専門家の認知度の向上、次世代の支援の担い手となる若手専門家の育成機会の提供
- ・特別区のマンション施策担当者に対する研修機会の提供

④ 各区の独自の対策を維持しつつ、東京都や特別区相互の連携した取組を推進

- ・先進自治体の取組などを参考に、マンション管理適正化に向けた助言・指導に資する担当者向けの参考資料等の整備
- ・各区の実情に応じた独自の規程の整備
- ・特別区担当者間の課題、ノウハウの共有を目的とした情報交換の機会の充実
- ・マンション支援に関する東京都・区・関係団体との連携の推進
- ・地域特性が類似した区相互の情報共有、施策実施上の連携
- ・特別区が、大都市経営の推進に当たり、従来から協力してきた区相互の関係を活用しながら、マンション対策に対する情報の共有と意見交換を推進

【情報の共有、意見交換の例】

- －東京都や関係機関との情報交換の充実
- －各区のマンション対策部門間の情報交換の充実
- －交通網やまちづくりなどから隣接する自治体間での協議
- －地域ごとのマンション立地の特徴を共有する自治体間での協議 など

第 2 章

特別区等の老朽マンション 対策における 現状・課題の把握

2-1 行政による支援の全体像について

(1) 国・東京都・特別区における老朽マンション対策に関する役割、主な取組

国、東京都、特別区がそれぞれ以下に示す通り、老朽マンション対策に取り組んでいる。

国においては、関連法令の整備とともに、その枠組みの下で、マンション管理適正化や再生の推進に向けた方針やガイドライン等を整備し、適正な管理のために管理組合等や地方公共団体が行うべき標準的な対応について示している。また、全国のマンションの管理状況や地方公共団体の取組状況に関する実態把握や今後のマンション施策の方向性についての検討や、マンションをめぐる課題解決のノウハウの全国展開を目的とした個別の取組に対するモデル事業も行われている。

東京都においては、マンションの管理不全の予防や適正な管理の促進のため、独自の条例を制定し、その目的の実現を具体化するための計画を策定している。また、区市町村と連携して、条例に基づく管理状況届出制度の運用や、マニュアル・パンフレット等の公表、総合相談窓口、専門家派遣、修繕や建替えに対する助成をはじめとした管理組合に対する直接的な支援や、こうした支援を行う区市町村に対する予算面からの支援等に取り組んでいる。

特別区においては、マンション管理適正化推進計画の制定や管理計画認定制度の運用にも取り組んでいる。同制度開始以前から、マンション施策に関する条例等の制定・改正やこれらに基づく届出や支援、助言等を実施する区も見られる。また、管理組合にとって最も身近な行政機関として、東京都との連携も図りつつ、管内のマンションの立地や管理状況に関する実態把握とともに、相談窓口、セミナー・相談会等の開催、専門家派遣、修繕の実施のための調査・工事費用に関する助成等のきめ細やかな支援事業に取り組んでいる。

図表14 国・東京都・特別区の老朽マンション対策に関する役割、主な取組

取組主体	役割	主な取組施策
国	<ul style="list-style-type: none"> ■ 立法、法改正、税制特例・補助制度の創設、ガイドラインの公開等によるマンション政策の推進 ■ 全国的なマンション政策の推進状況・目標の達成状況の把握、情報の公開 ■ 今後の施策のあり方に関する調査・検討 ■ モデル事業等の実施 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有法、マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法等の改正・運用 ・ マンション長寿命化促進税制の創設 ・ マンション標準管理規約、長期修繕計画標準様式等の、マンション管理・再生に関する方針・ガイドライン等の公開 ・ マンション総合調査ほか各種実態調査の実施、地方公共団体等への情報提供 ・ マンション政策に関する検討会等の開催 ・ 課題解決に向けた管理組合等の活動や地方公共団体等による施策を支援し、その成功事例やノウハウの全国的な水平展開を目的としたモデル事業の実施
東京都	<ul style="list-style-type: none"> ■ 東京都内のマンション管理に関する条例、指針、計画の制定、改定、運用 ■ 東京都内のマンション施策に関する検討 ■ 市区と連携した管内のマンション管理状況の把握 ■ マンション管理組合への情報提供 ■ 外部団体、市区とも連携した個別のマンションへの支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「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」の制定及び「東京 マンション管理・再生促進計画」の策定、並びにそれらの改定・運用 ・ 町村区域での管理計画認定制度の運用 ・ マンション施策検討会議等の会議・検討会の開催 ・ 条例に基づく管理状況届出制度の運用 ・ 東京都内のマンションに関する実態調査の実施 ・ 調査結果等を踏まえたマニュアル・パンフレット等の各種資料の公開、セミナーの実施等 ・ 東京都内のマンション管理組合に対する支援事業の実施（分譲マンション総合相談窓口の設置、分譲マンションの修繕への助成、マンション管理アドバイザー制度、マンション耐震化促進事業、マンション建替え等に伴う助成等）
特別区	<ul style="list-style-type: none"> ■ 管内のマンション管理に関する条例、要綱、計画等の策定、各種制度の運用 ■ マンション管理に問題を有する管理組合への助言・指導・勧告の実施 ■ 管内のマンション管理状況の把握、調査 ■ 都や外部団体とも連携した個別のマンションへの支援 	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションに関する条例等の制定・改正やそれらに基づく届出等の実施、マンション管理適正化推進計画の制定や管理計画認定制度の運用 ・ マンション建替え円滑化法に基づく要除却認定や組合・事業の認可手続き ・ マンション管理適正化法や区条例等に基づく管理組合の調査及び助言・指導・勧告等の実施 ・ 管理状況届出制度の運用、都と連携した届出結果や管理状況に応じた調査、支援、助言・指導等の実施 ・ 管内のマンションに関するデータ整理、現地訪問、アンケート調査等による実態調査の実施 ・ 管理組合向けの支援制度の展開（マンションに関する相談窓口の設置、セミナー・相談会・交流会の開催、専門家派遣、修繕の実施のための調査・工事費用に関する助成・融資のあっせんや債務保証料への助成等）

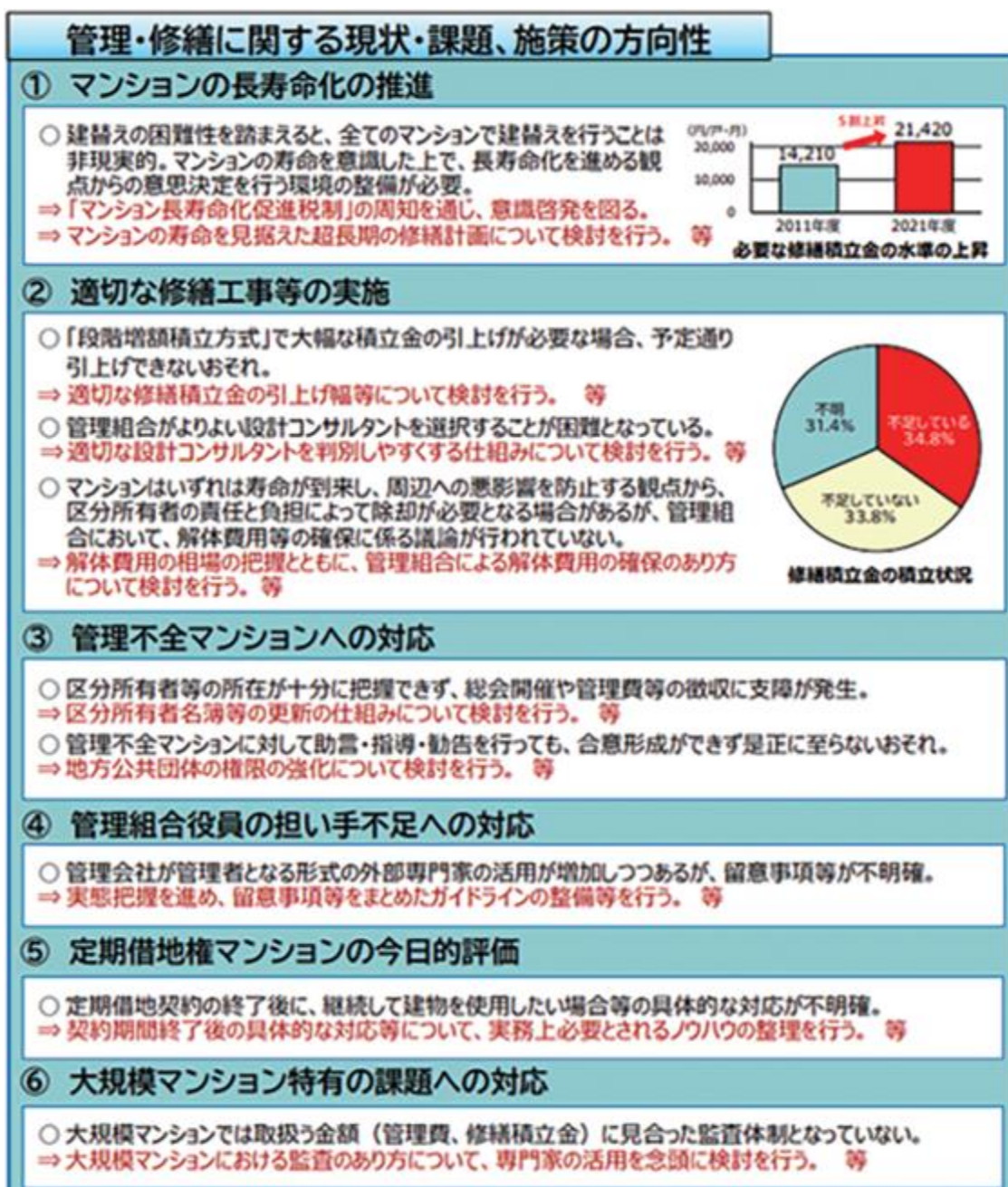
(2) 最近のマンション政策に関する動き

① 国におけるこれまでのマンション政策と今後の方向性

マンションの高経年化や居住者の高齢化の「二つの老い」に対応するため、令和4（2022）年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」が設置され、マンションの管理・修繕、再生のための施策について総合的に検討が行われ、令和5（2023）年8月には政策の方向性をとりまとめ、国によるマンション政策全般の大綱として位置づけられることとなった。

ここでは、管理・修繕に関する施策の方向性として、マンションの長寿命化の推進や、適切な修繕工事等の実施、管理不全マンションへの対応、管理組合役員の担い手不足への対応などが挙げられている。建替え等についても、円滑な事業実施に向けた環境整備や事業手法の検討等の方向性が示されている。

図表15 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」とりまとめの概要



建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等

建替えにおける区分所有者の平均負担額 (万円)

期間	平均負担額 (万円)
～2001年	357
2002～2011年	817
2012～2016年	1,106
2017～2021年	1,941

② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を引き起こす視点から、国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集を行う。

資料) 国土交通省「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 概要」(令和5年8月)

上記検討会での議論を踏まえて、令和6(2024)年6月にはマンション管理に関する各種ガイドライン等の作成・見直し等が行われた。「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」が改定され、管理計画認定制度における「段階増額積立方式」における適切な引き上げ幅に関する考え方が具体的に示された。また、外部専門家等がマンション管理組合の管理者等に就任する際の管理組合の合意形成の進め方や留意点等を整理した「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」が策定

- 第1章
 - 1-1
 - 1-2
 - 1-3
 - 1-4
- 第2章
 - 2-1
 - 2-2
 - 2-3
 - 2-4
 - 2-5
 - 2-6
- 第3章
 - 3-1
 - 3-2
 - 3-3
 - 3-4
- 第4章
 - 4-1
 - 4-2

資料編

されたほか、高経年マンションの非居住化や所在等不明区分所有者の発生への対応や、マンションの管理情報の見える化の推進等に対応したマンション標準管理規約の改正が行われた。さらに、改正マンション管理適正化法による助言・指導・勧告制度を地方公共団体にとって運用しやすいものとする観点から、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」の見直しが行われ、助言・指導・勧告を行うための判断基準の目安の具体化、管理者等の特定方法、マンションの管理状況を整理する台帳の様式等が拡充された。

②区分所有法等マンション関連法制の見直し

法務省法制審議会区分所有法制部会においても、マンションの「二つの老い」への対応として、令和4（2022）年10月から、区分所有建物の管理の円滑化、区分所有建物の再生の円滑化、並びに被災した区分所有建物の再生の円滑化を図る観点から、区分所有法制の見直しに向けた検討が進められてきた。

図表16 区分所有法制の見直しの概要



出典) 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第10回会議法務省資料(令和6年2月)

区分所有法制の見直しに関する要綱（令和6（2024）年2月時点）では、建替え決議を円滑化するための仕組みとして、耐震性不足など一定の客観的要件を満たした場合には多数決割合を区分所有者及び議決権の各5分の4以上から各4分の3以上とする案が盛り込まれている。

また、同要綱案では、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みとして、建物敷地売却制度や建物取壊し敷地売却制度などが盛り込まれており、多数決による一括売却や建物の取壊し等が可能となっている。

このほか、区分所有法制の見直しの一つとして、区分所有建物の管理の円滑化を図る措置として、区分所有建物の管理に特化した、裁判所の関与による財産管理制度の創設が予定されている。この制度は、所有者不明の専有部分、管理不全の専有部分、及び管理不全の共用部分について、各管理人による管理を命ずる処分が行われるものであり、地方公共団体の管理不全マンションに対する権限の強化として、マンション管理適正化法において、地方公共団体からの管理人専任の申立てが可能な特例の創設が検討されている。

図表17 区分所有法制の見直しにより創設が検討されている財産管理制度とマンション管理適正化法における措置概要



出典) 「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第11回会議資料（令和6年6月）

2-2 調査設計

(1) 調査研究を通じて明らかにしたい事項

第1章で整理したとおり、特別区でも区分所有者・居住者の高齢化が進行するほか、一部の地域では、ひとたび管理上の問題が発生すると、解決が困難となりやすく、地域の住環境への影響が及ぶ超高層マンションや投資用の分譲賃貸マンションなどが多く立地し、大都市部特有の状況を抱えている。

また、老朽マンション対策は比較的新しい行政課題であり、団体によって実施体制・内容・ノウハウ等に差が大きい。

そこで、本調査研究では、以下に示す①～④の観点から、各種調査検討を行い、今後の特別区総体及び各区が施策を実施していく上での示唆を得ることとする。

①区における老朽マンションの現状及び課題の整理

- 1) 各区における分譲マンションの実態把握の実施状況
- 2) 各区の分譲マンションの状況及び老朽マンション等の管理上の課題の発生状況
- 3) 管理不全の兆候のあるマンションに関する行政担当者の課題認識
- 4) 各区における老朽マンションに対する支援策の取組状況

②行政が実施する老朽マンション支援策の先進事例の把握

- 1) 管理適正化や管理不全化の予防に有効な支援策の内容
- 2) 効果的な支援の実施方法

③マンションの管理適正化・再生に向けた合意形成のあり方の検討

- 1) 管理組合内の合意形成に向けた支援方法の検討
- 2) マンションの長寿命化・建替え・再生等に関する現状

④老朽マンション対策における区の役割、国・東京都との連携のあり方の検討

- 1) 特別区全体または各区による取組として期待される事項の検討
- 2) 各区の実情に応じたマンション対策を推進する上で国・東京都に期待する事項の検討

(2) 調査の進め方

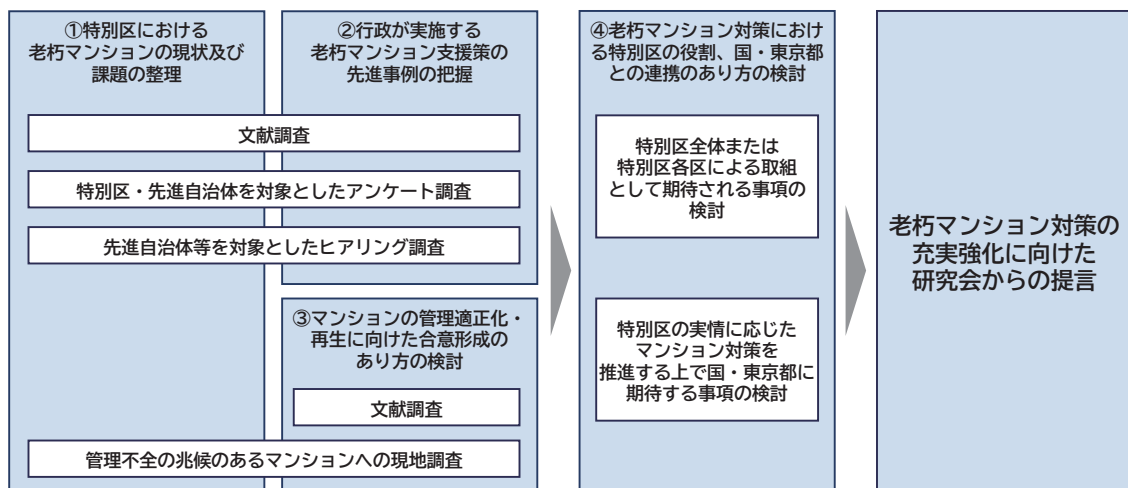
本調査研究の進め方は図表 18に示すとおりである。

まず、各区における老朽マンションの現状及び課題を整理するとともに、老朽マンションの支援策に関する先進事例を把握するため、文献などにより、老朽マンション対策に先進的に取り組む自治体を選定し、各区と併せてアンケート調査を実施した。さらに、これらの先進自治体に対するヒアリング調査を実施し、文献調査やアンケート調査を踏まえた深掘りを目的として、老朽マンション対策に対する各団体の課題認識や取組方針のほか、個々の支援策を取り組む際の工夫等について情報収集を行った。

次に、マンションの管理適正化・再生に向けた合意形成のあり方の検討を目的として、管理組合における合意形成に関する文献調査とともに、特別区内の管理不全の兆候のあるマンションを対象とした現地調査（支援を行う行政担当者、専門家及び支援を受けるマンションの関係者を対象としたヒアリング調査）を実施し、調査から得られた示唆を踏まえて、マンション内で合意形成の進め方や、行政等が合意形成を支援する上での留意点等について整理した。

さらに、これらの各調査結果を踏まえて、老朽マンション対策の推進に向けた施策の方向性を検討し、特別区全体及び各区の役割や、国・東京都との連携のあり方から、今後期待される事項として提言等を取りまとめた。

図表18 本調査研究の調査・検討の流れ



2-3 特別区・先進自治体向けアンケート調査

(1) 調査の概要

①実施概要

特別区・先進自治体におけるマンションの現状把握に向けた取組の状況と課題、管理不全の兆候のあるマンションに対する調査、助言・指導等の実態、マンションの管理の適正化や管理不全の予防に関する施策の取組状況と課題等を把握するため、以下に示す概要のとおり、アンケート調査を実施した。

図表19 アンケート調査の実施概要

調査目的	本アンケートは、行政による支援が必要なマンションに向けた先進的な取組等を参考としつつ、マンション支援に関する施策展開の可能性を研究するために実施する。
調査対象	①特別区 ②文献調査により把握できた、マンション施策に関する先進的な取組を実施している地方公共団体（以下、先進自治体、とする。）6団体
調査期間	令和6（2024）年5月
調査項目	・管内のマンションの現状について ・マンション支援施策に関する取組 等
有効回答数	29団体（回収率100%）

②主な調査結果

調査項目	調査結果の概要
地域のマンションの現状の把握に向けた取組状況	・ほぼすべての回答団体が管内のマンションストック戸数を把握し、全回答団体が管理組合の有無を把握。主な把握方法は「届出制度の運用及びその回答内容」、「マンションへのアンケート調査の実施」。 ・多くの回答団体が管内のマンションに関して把握した情報を何らかの方法で整理している。
地域のマンションが抱える課題	・築40年以上のマンション、小規模マンションで現在発生している主な課題は、区分所有者の高齢化による適正管理への支障、行政からの情報提供に参加・反応しない、管理組合・管理者が未設置または管理者と連絡がつかない、計画的な修繕や管理規約の整備への対応が不十分な状況等。 ・現状では、超高層マンションの課題は特になし、または未把握の団体が多い。

調査項目	調査結果の概要
管理不全の兆候のあるマンションに対する調査、助言・指導等	<ul style="list-style-type: none"> ・実施実績・実施体制について、11団体が助言・指導等の実績を有し、多くは職員のみで実施しているが、専門家への委託や、職員と専門家の連携により実施する例もある。 ・運用上の主な課題は、助言・指導等の対象となり得るマンションが未届となりやすく把握が困難、管理者と連絡がとれない、助言・指導等の原因となる問題が行政として関与できる範囲を超えている等。
課題を抱えるマンションに対する支援の実施状況	<ul style="list-style-type: none"> ・現在多くの団体が取り組む支援策は、修繕・改修や再生などハード面に比べて管理適正化を目的としたソフト面に比重が置かれている。 ・管理組合へのアドバイザー・専門家派遣、管理組合向けのセミナー・相談会、相談窓口では、行政と専門家（団体）との連携による実施が進んでいる。 ・支援に際して直面している主な課題は、管理組合運営に課題があるマンションでは支援策利用への意思決定が難しく利用につながらない、本来の支援対象に比して支援制度の利用実績が少ない等。
マンションの管理適正化・管理不全の予防に向けた基礎自治体の権限のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ・強化が期待される基礎自治体の権限等としては、管理組合・管理会社に対する管理組合連絡先情報の届出義務化、関連施策を実施する上での体制強化、支援策の取組に際しての都道府県・近隣自治体や外部団体との連携強化等。 ・国や都道府県に期待している支援等としては、関連施策を実施する上での、国・都道府県からの予算上の支援、研修や意見交換の機会創出、都道府県としての管内のマンションストックの現状把握・市区への情報提供等。

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

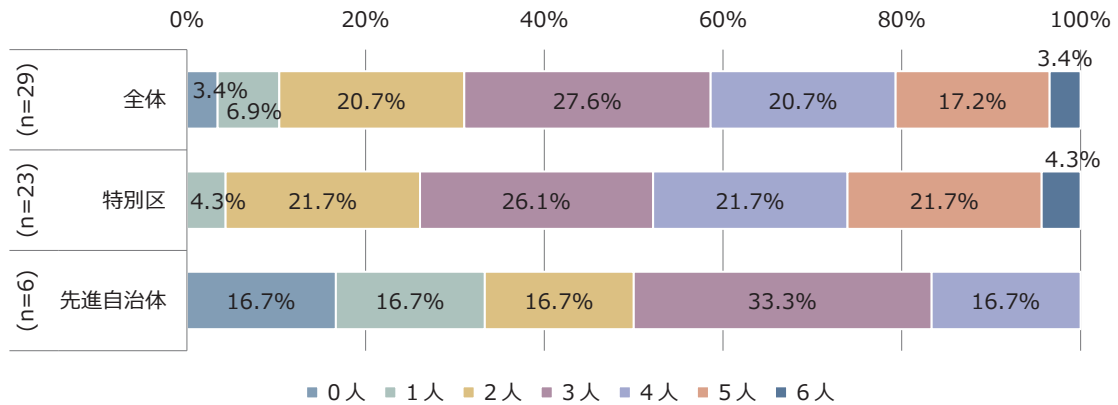
資料編

(2) マンション関連業務の担当職員数

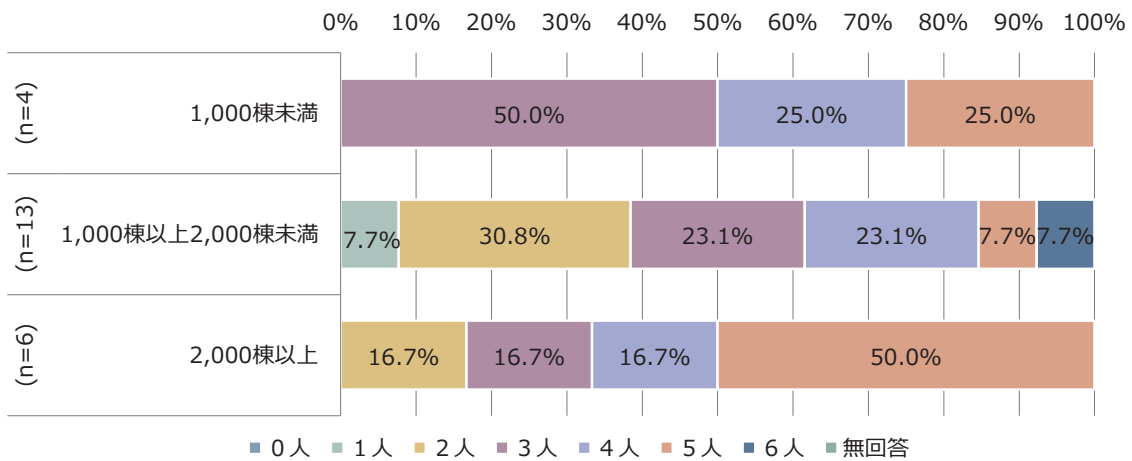
マンション関連業務を担当する職員数は、「3人」の団体が最も多く8団体（27.6%）、次いで「4人」が6団体（20.7%）である。なお、職員数が0人の団体、6人の団体が各1団体（3.4%）となっている。

特別区内の特徴としては、立地するマンションが多い、または都心部の区ほど職員数が多い傾向が見られる。

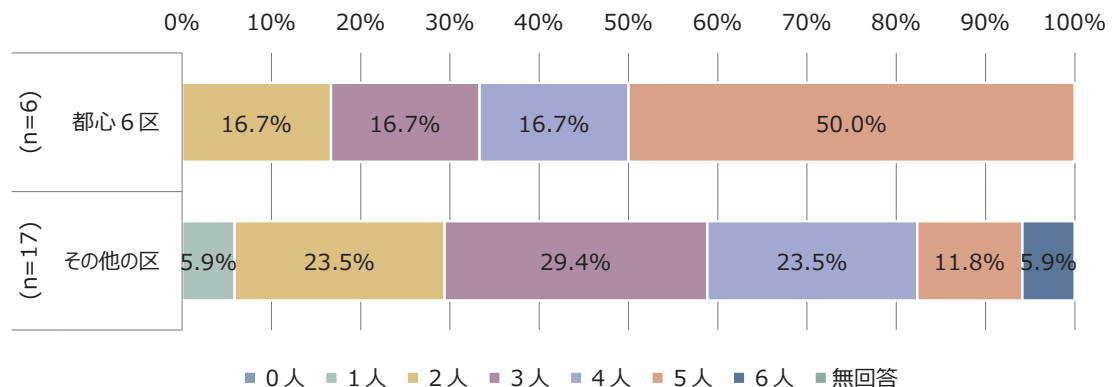
図表20 回答団体のマンション関連業務担当職員数
(数値回答、特別区・先進自治体別)



図表21 特別区のマンション関連業務担当職員数 (数値回答、区内マンション棟数別)



図表22 特別区のマンション関連業務担当職員数 (数値回答、地域別)



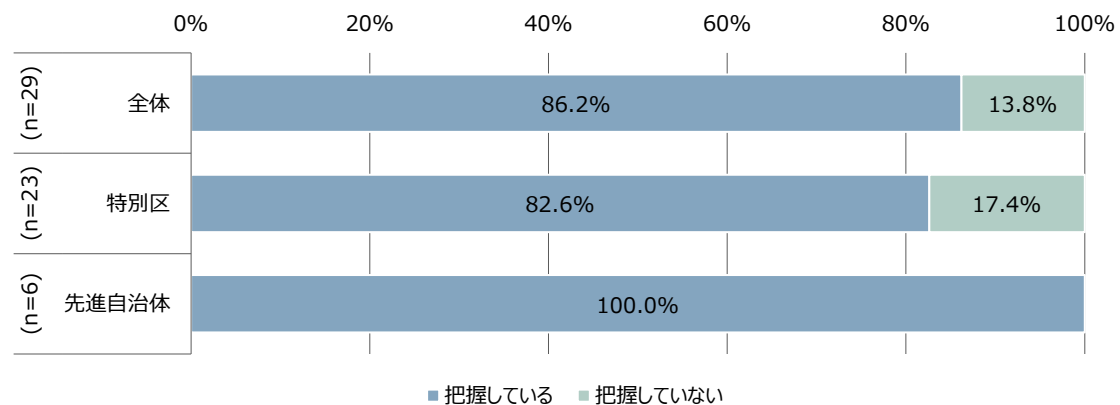
注釈) 都心6区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区を指す (以降同様)。

(3) 地域のマンションの現状の把握に向けた取組状況

① マンションストック戸数の把握状況・把握方法

管内のマンションストック戸数について、何らかの形で把握している団体は25団体（86.2%）、把握していない団体は4団体（17.4%）である。先進自治体では全ての団体がマンションストック戸数を把握している。

図表23 管内のマンションストック数の把握状況（単一回答、特別区・先進自治体別）



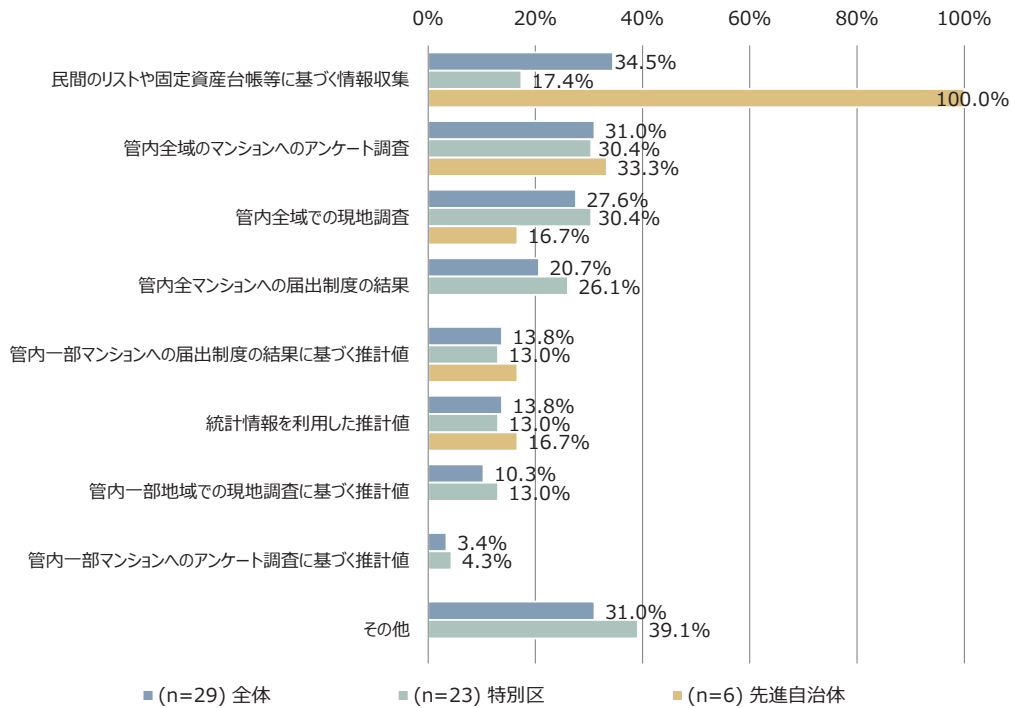
マンションストック戸数の把握方法については、「民間のリストや固定資産台帳等に基づく情報収集」の割合が最も高く34.5%である。次いで、「その他」を除いて、「管内全域のマンションへのアンケート調査（31.0%）」、「管内全域での現地調査（27.6%）」、「管内全マンションへの届出制度の結果（20.7%）」の順である。その他の回答としては、建築確認申請、建築計画概要書、届出書などのマンションの建築・修繕時に行政が取得する届出・申請情報の利用や、主要管理会社からの情報収集、外郭団体による調査結果の利用等が挙げられた。

特別区では、「民間のリストや固定資産台帳等に基づく情報収集」の回答割合が全体より約17ポイント低い¹³のに対し、先進自治体は全ての団体がこの方法による情報収集を実施している。

特別区内の特徴としては、立地するマンションが少ない区では管内全域を対象とした調査や現地調査を行い、マンションが多い区では、届出制度の結果の活用、ストック戸数を把握していないといった傾向の違いが見られる。

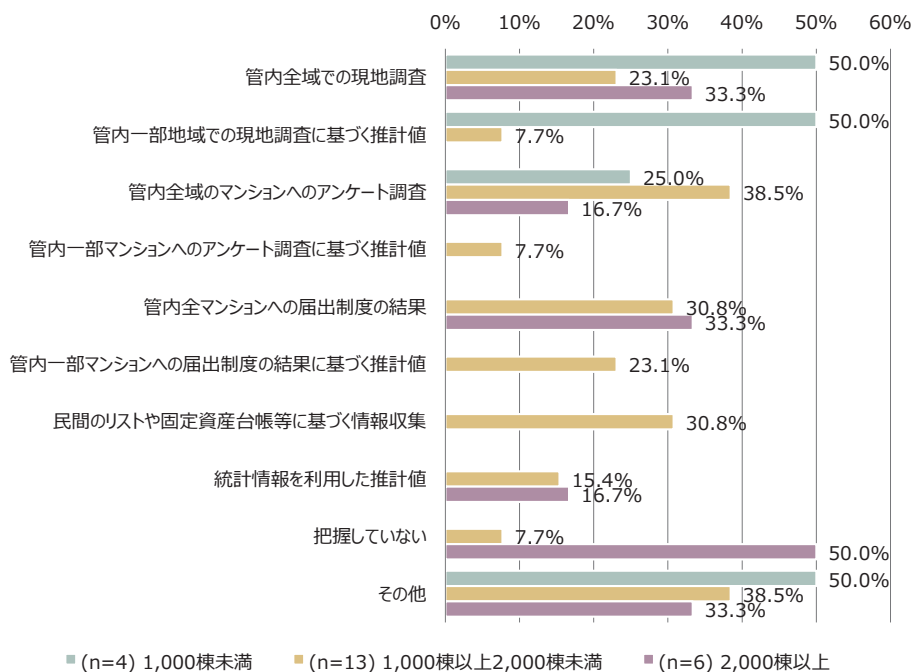
13 特別区では、特別区には固定資産税の賦課徴収の権能がないことから、マンションストック戸数を把握するには民間のリストによる情報収集が行われているものと推察される。

図表24 ストック戸数の把握方法（複数回答、特別区・先進自治体別）



注釈) 回答率が0%の場合は非表示としている（以下同様）。

図表25 特別区におけるストック戸数の把握方法（複数回答、区内マンション棟数別）



マンションストック戸数の把握方法についてのその他の内容には、条例に基づく管理状況届出や、過去に実施した実態調査、東京都が整備するマンションに関するデータベース、建築確認申請などに基づく情報等が挙げられた。

図表26 マンションストック戸数の把握方法（自由回答の抜粋）

<ul style="list-style-type: none"> ・区及び都のマンション条例に基づく届出制度や調査等 ・過去に実施した実態調査や東京都のマンションデータベース ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく届出書による情報収集 ・管内全域の超高層マンションを対象とした実態調査 ・建築確認申請をベースに過去に実施した実態調査及び届出制度等のデータ ・建築基準法に基づく建築計画概要書による情報収集 ・建築確認済建築物で区条例の対象マンションの登記簿を確認 ・主要管理会社より入手した受託管理組合情報、理事長連絡会名簿、現地調査等

注釈) 上記に掲載した内容は、実際の回答内容より趣旨を変えない程度に表記の適正化を図り抜粋したものである(以下同様)。

②長屋の取扱い

長屋¹⁴については、「マンションとは別に取扱っている」の割合が72.4% (21団体)、「マンションに含めて取扱っている (20.7%、6団体)」、「その他 (6.9%、2団体)」である。その他の回答としては、「長屋であって、区分所有されているものはマンションに含めるが、区分所有されていなければ含めない」、「現在は長屋をマンション施策の対象として扱っていないが、今後適正化法の要件を満たす長屋が判明したときは、長屋もマンションに含めて取扱う」という回答が挙げられた。

図表27 長屋の取扱い（単一回答、全体）

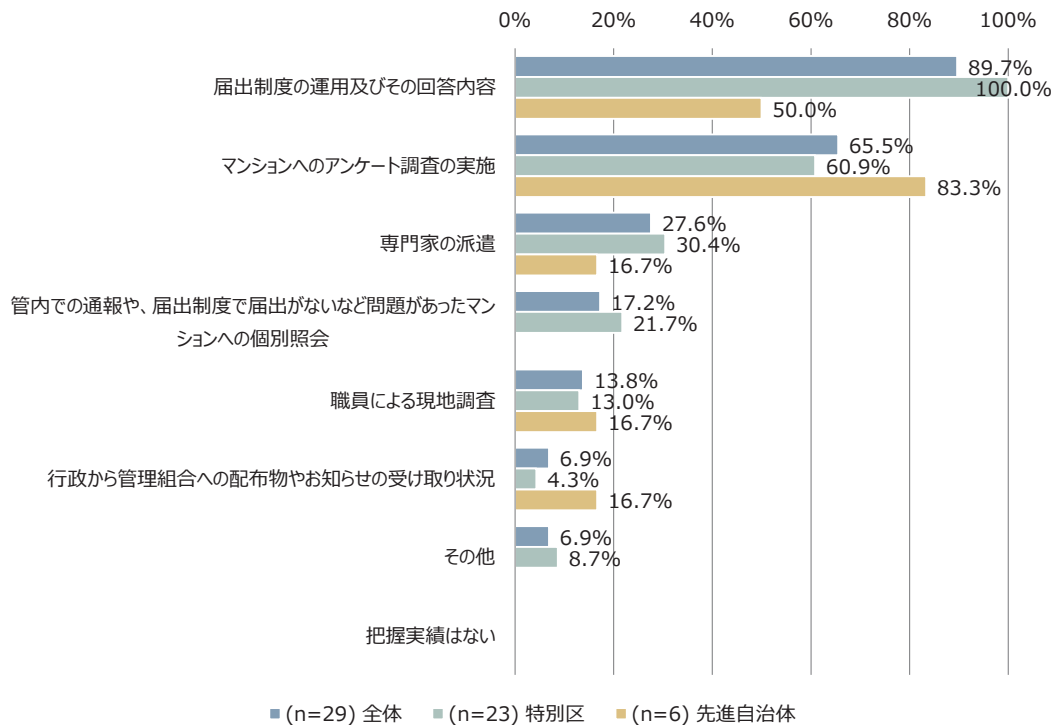


14 2以上の区分所有者が存する建物で隣接する住戸が開口部のない壁又は床を共有しているもの（連棟式建物）

③管理組合の活動状況に関する把握

管理組合の活動状況に関する把握はすべての団体で実施している。具体的な把握方法は、「届出制度の運用及びその回答内容」の割合が最も高く89.7%であり、次いで、「マンションへのアンケート調査の実施（65.5%）」、「専門家の派遣（27.6%）」である。

図表28 管理組合の活動状況に関する把握の実施（複数回答、特別区・先進自治体別）



管理組合の活動状況の把握方法は、マンション管理士等の専門家の協力を得ているとの回答が複数挙げられた。

図表29 管理組合の活動状況に関する把握方法（自由回答の抜粋）

- ・東京都マンション管理士会に調査の委託を行い実施
- ・職員と専門家がペアを組んでマンションを訪問（平成27（2015）年度以降延べ950件のマンションを訪問）
- ・届出のない管理組合にマンション管理士の派遣を行い、ヒアリング調査を実施した。
- ・東京におけるマンションの適正な管理に関する条例第17条に基づく調査¹⁵等

15 東京都の「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」の第17条に基づくマンションへの立ち入り調査を指す（以下同様）。

④独自の管理状況届出制度の運用状況

先進自治体も含む24団体（うち特別区23団体）のうち、団体内で独自に届出制度を運用している団体は8団体（うち特別区7団体）ある。届出の対象とする条件については、建物の階数・戸数・敷地面積等で対象を定めている団体がみられた。

図表30 管理状況届出に関する独自の制度の対象となる条件（自由回答の抜粋）

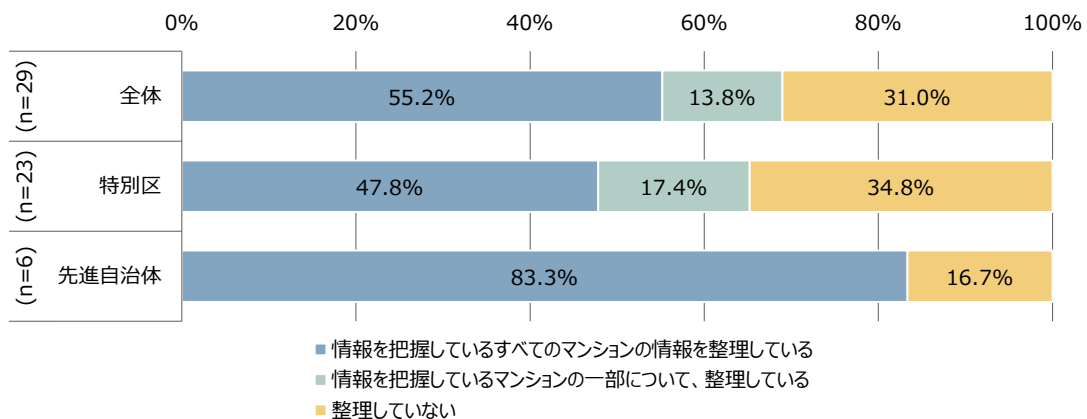
- ・管内に存在する分譲マンション（マンション管理適正化法の第2条第1号に規定するマンション）であること（5団体）。
- ・地下を除く、3階以上の非木造建築物で、住戸の数が6戸以上、区分所有者が2人以上いるマンション
- ・地上3階以上かつ住戸を10戸以上含むファミリーマンション、ワンルームマンション又は小規模マンションの建設を計画している場合
- ・地上3階以上かつ敷地面積1,000㎡以上かつ延べ床面積3,000㎡以上の建築物であり、主として事務所の用途に供する業務用建築物の建設を計画している場合
- ・3階・10戸以上の分譲共同住宅は管理組合の設立等に関する届出をする。

⑤把握した情報の整理状況

マンションに関して把握した情報について、「情報を把握しているすべてのマンションの情報を整理している（55.2%、16団体）」、「情報を把握しているマンションの一部について、整理している（13.8%、4団体）」の一方、「整理していない（31.0%、9団体）」となっている。

先進自治体では、情報を整理している団体の割合が特別区よりも高い。

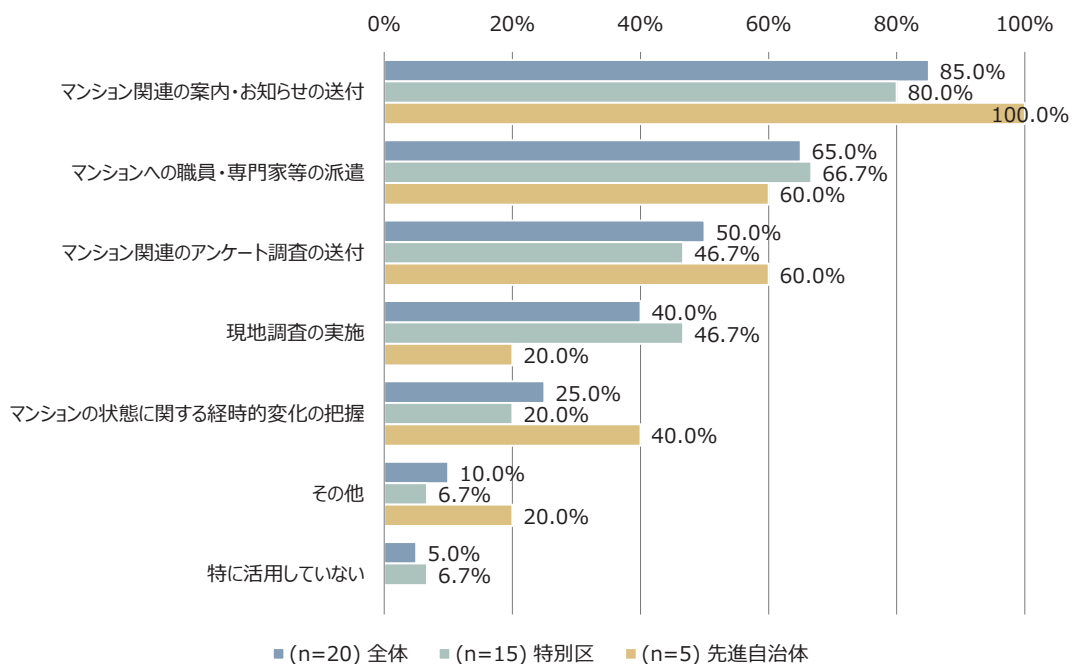
図表31 マンションに関する情報の整理状況（単一回答、特別区・先進自治体別）



⑥情報の活用状況

把握した情報について、「整理している」または「一部整理している」と回答があった20団体（うち特別区15団体）に、整理した情報の活用状況を確認したところ、「マンション関連の案内・お知らせの送付」の割合が最も高く85.0%である。次いで、「マンションへの職員・専門家等の派遣（65.0%）」、「マンション関連のアンケート調査の送付（50.0%）」となっている。

図表32 マンションに関する情報の活用状況（複数回答、特別区・先進自治体別）



情報の活用方法についてのその他自由回答では、管理組合の登録制度の利用を補助・助成事業の対象要件に含める事例や、支援制度の活用の働きかけを行う対象として活用する取組が挙げられた。

図表33 情報の活用状況（自由回答の抜粋）

- ・区が実施する分譲マンションへの補助・助成事業の一部を受ける際の条件にマンション管理組合登録制度への登録することを位置付けている。
- ・電話等による支援制度活用の働きかけ

（４）地域のマンションが抱える課題

①築40年以上のマンションの課題

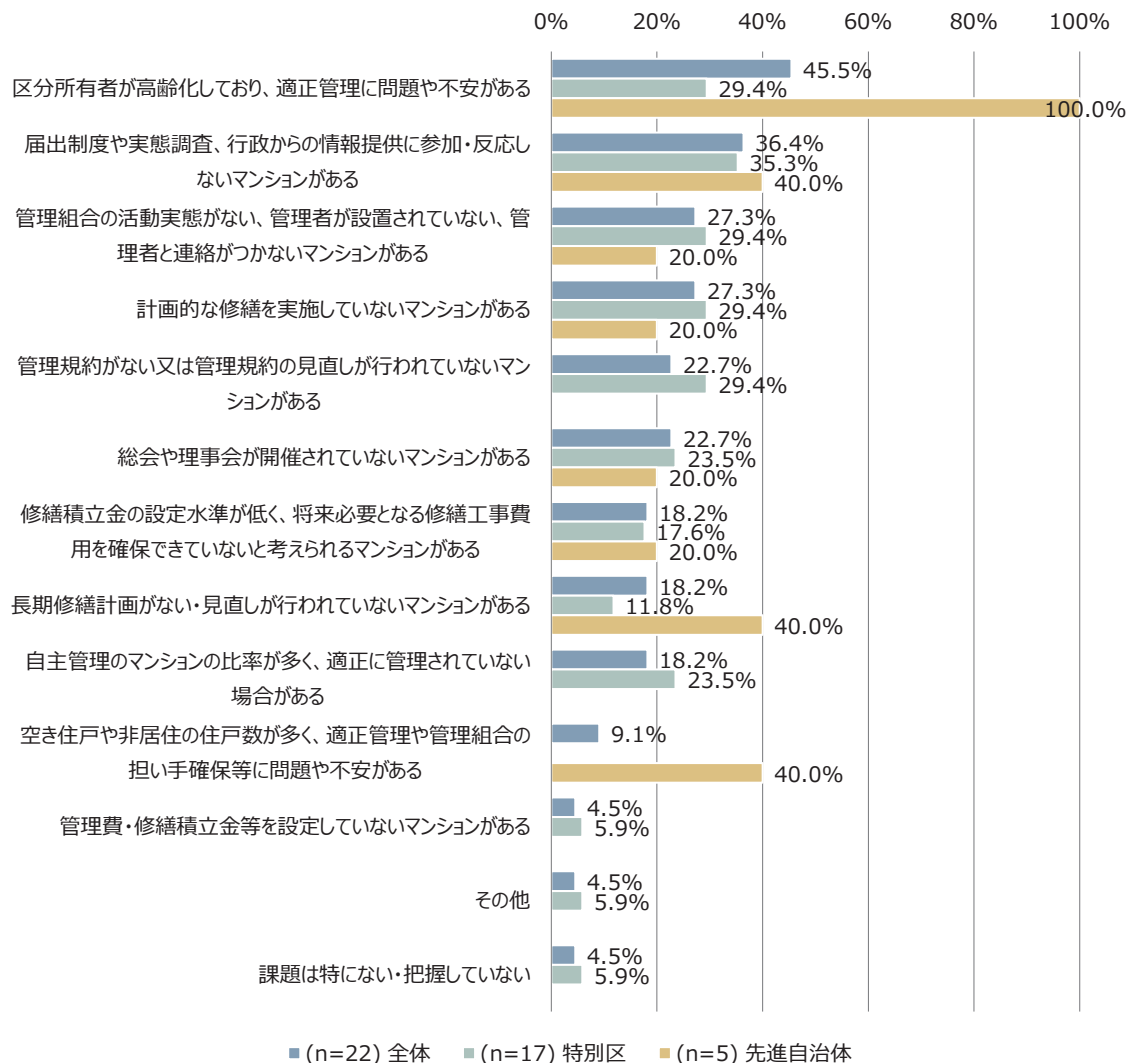
築40年以上のマンションを把握している団体22団体（うち特別区17団体）に対し、現在発生している課題及び今後懸念される課題について確認を行った。

ア) 現在発生している課題

「区分所有者が高齢化しており、適正管理に問題や不安がある」の割合が最も高く45.5%であり、「届出制度や実態調査、行政からの情報提供に参加・反応しないマンションがある(36.4%)」、「管理組合の活動実態がない、管理者が設置されていない、管理者と連絡がつかないマンションがある(27.3%)」、「計画的な修繕を実施していないマンションがある(27.3%)」が挙げられた。

先進自治体では「区分所有者が高齢化しており、適正管理に問題や不安がある」の回答割合が特別区よりも特に高い。

図表34 築40年以上のマンションで現在発生している課題
(複数回答、特別区・先進自治体別)

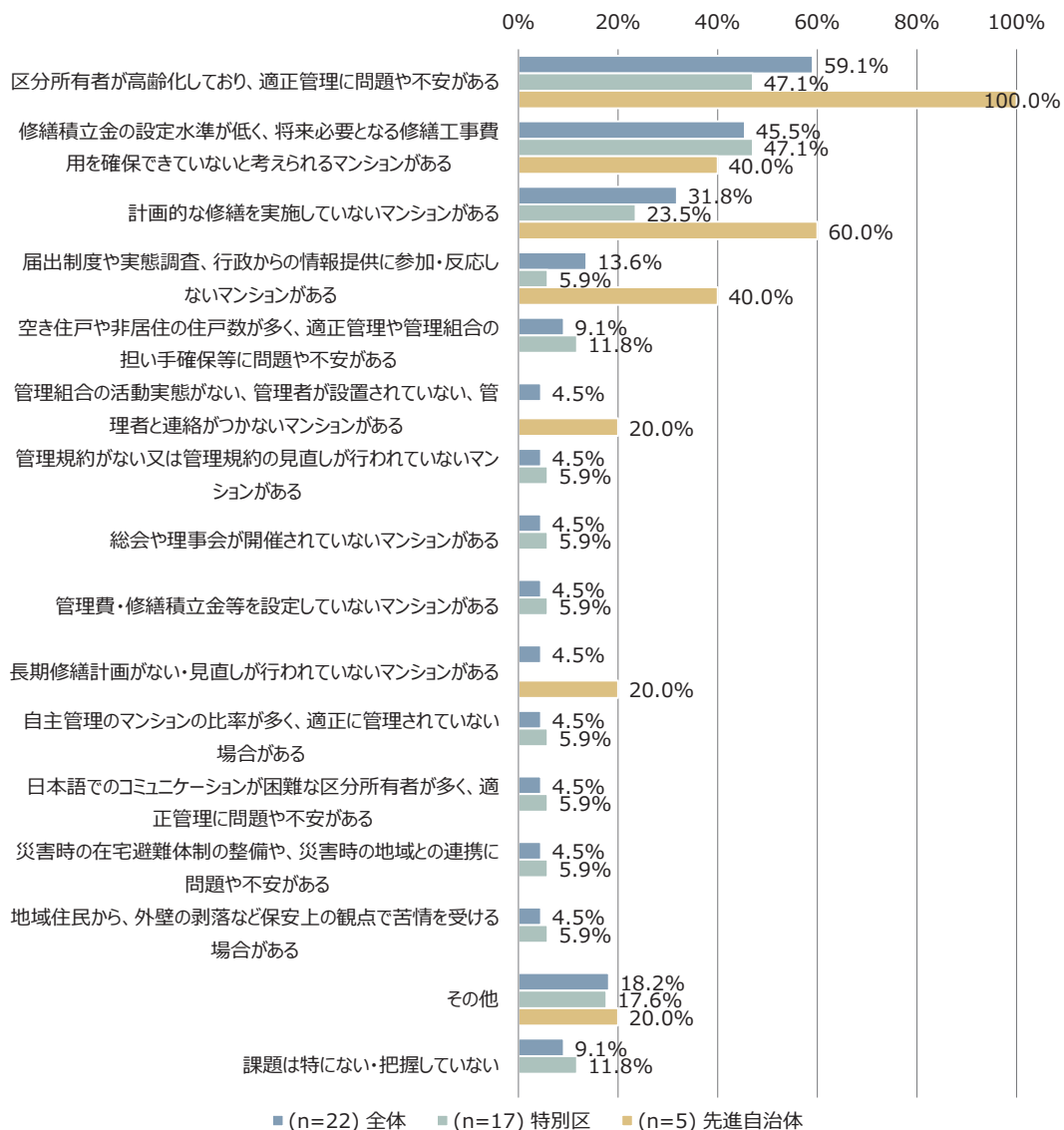


イ) 今後懸念される課題

「区分所有者が高齢化しており、適正管理に問題や不安がある」の割合が最も高く59.1%である。次いで、「修繕積立金の設定水準が低く、将来必要となる修繕工事費用を確保できていないと考えられるマンションがある(45.5%)」、「計画的な修繕を実施していないマンションがある(31.8%)」、が挙げられた。

先進自治体では「区分所有者が高齢化しており、適正管理に問題や不安がある」、「計画的な修繕を実施していないマンションがある」、「届出制度や実態調査、行政からの情報提供に参加・反応しないマンションがある」の回答割合が特別区よりも特に高い。

図表35 築40年以上のマンションで今後懸念される課題（複数回答、特別区・先進自治体別）



築40年以上のマンションの課題のうち、その他の自由回答では、高齢化による役員等の担い手不足、居住者の実態を把握できていない、所有者不明等の空き住戸の増加、管理会社が管理受託を辞退する事例の発生、再生に向けた方針が未定といった点が挙げられた。

図表36 築40年以上のマンションの課題（自由回答の抜粋）

- ・高齢化による役員の担い手不足
- ・居住者名簿や区分所有者名簿の未整備により、居住者の実態が把握できていないマンションがある。
- ・孤独死や所有者（相続人）不明の空き住戸の増加が懸念される。
- ・高経年化しているにもかかわらず、将来的にマンションをどうするのか（改修による長寿命化、建替え、敷地売却または除却）方針が定まっていないマンションが少なからず存在する。
- ・耐震改修や建替えなど、大規模修繕以外の計画がなく、必要な費用も積み立てられていない。
- ・小規模マンションの管理受託を断る管理会社が出始めている。
- ・部外者が管理組合活動に参加し、マンションの改修工事でスーパーリニューアルを提案。数十億円の借入を伴う工事が臨時総会で議決される直前まで進展した事例がある（これまでに関西方面で発生していたことが東京でも発生するようになった）。
- ・新たに外国人区分所有者が増えた結果、マンション内に外国人のコミュニティが形成され、管理組合の運営に苦慮するおそれのある事例がある。

②小規模マンションの課題

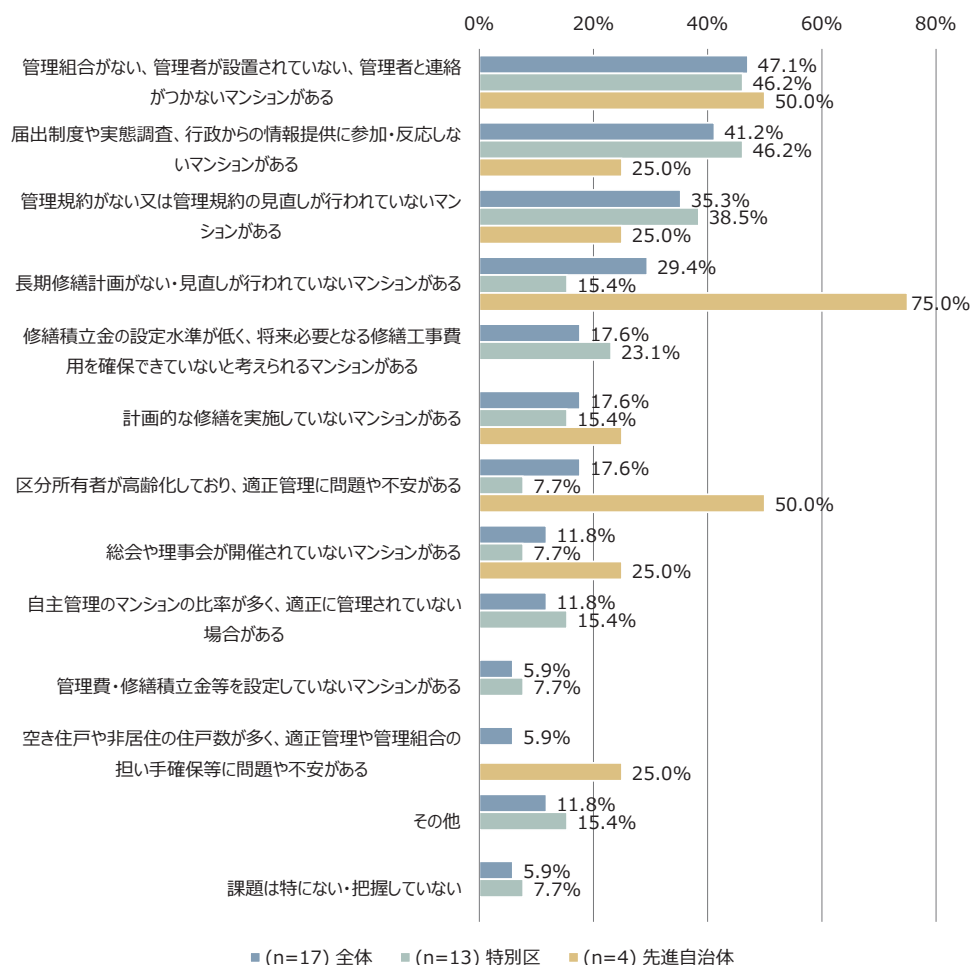
小規模マンションの戸数を把握している団体17団体（うち特別区13団体）に対し、現在発生している課題及び今後懸念される課題について確認を行った。

ア) 現在発生している課題

「管理組合の活動実態がない、管理者が設置されていない、管理者と連絡がつかないマンションがある」の割合が最も高く47.1%、次いで、「届出制度や実態調査、行政からの情報提供に参加・反応しないマンションがある（41.2%）」、「管理規約がない又は管理規約の見直しが行われていないマンションがある（35.3%）」である。

先進自治体では「長期修繕計画がない・見直しが行われていないマンションがある」、「区分所有者が高齢化しており、適正管理に問題や不安がある」の回答割合が特別区よりも高い。

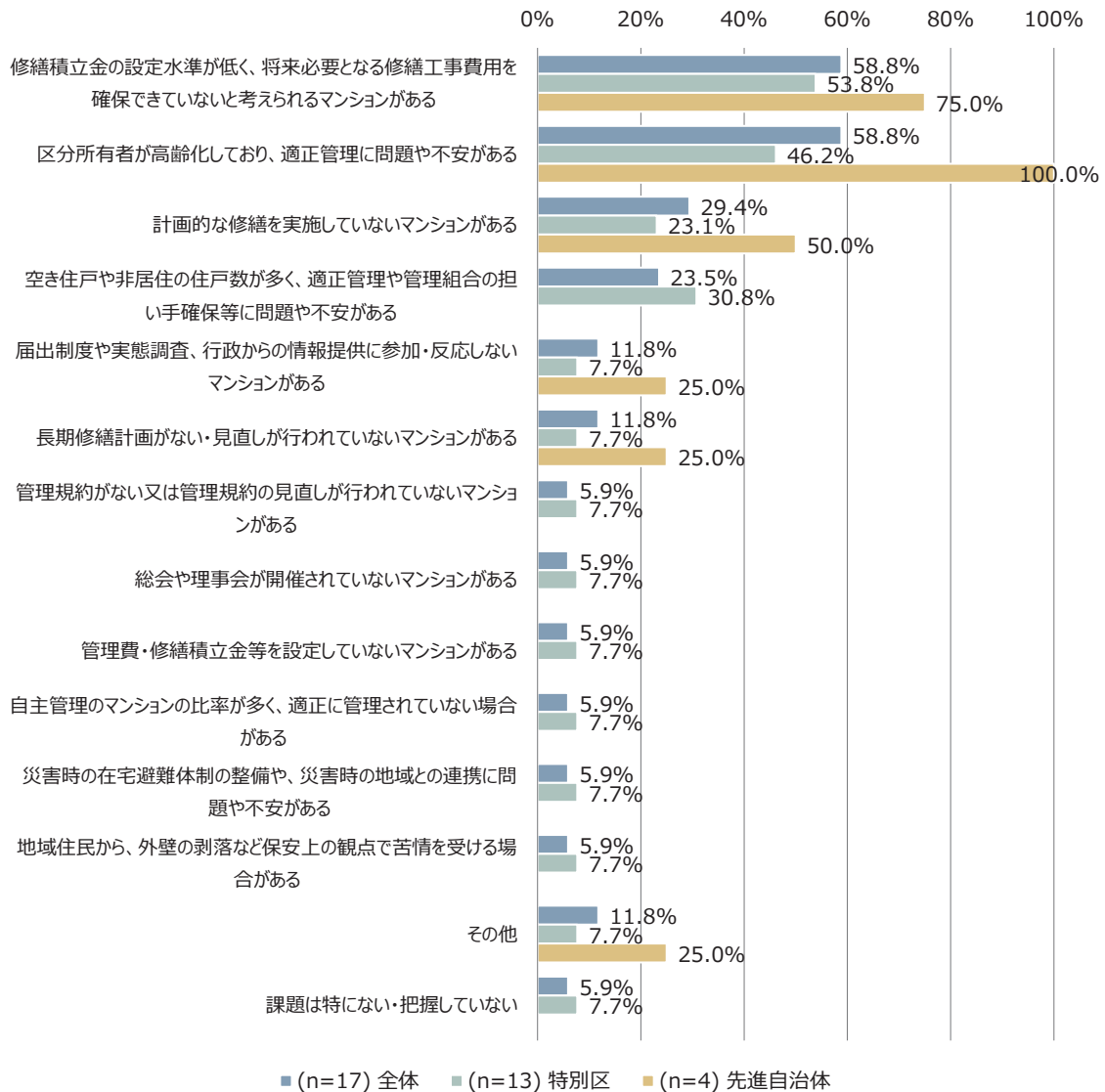
図表37 小規模マンションで現在発生している課題（3つまで回答、特別区・先進自治体別）



イ) 今後懸念される課題

「修繕積立金の設定水準が低く、将来必要となる修繕工事費用を確保できていないと考えられるマンションがある」、「区分所有者が高齢化しており、適正管理に問題や不安がある」の割合が特に高く、それぞれ58.8%である。次いで、「計画的な修繕を実施していないマンションがある（29.4%）」、「空き住戸や非居住の住戸数が多く、適正管理や管理組合の担い手確保等に問題や不安がある（23.5%）」である。

図表38 小規模マンションで今後懸念される課題（3つまで回答、特別区・先進自治体別）



小規模マンションの課題のうち、その他の自由回答では、区分所有者に分譲マンションを所有しているとの認識がない、マンション内での大規模修繕等の計画が立てられていない、管理不全の項目が多岐にわたると再建が困難といった点が挙げられた。

図表39 小規模マンションの課題（自由回答の抜粋）

- ・小規模マンションの中には、その実態は賃貸マンションや雑居ビルを切り売りした結果複数の区分所有者が存在し、その一部または全部において居住用途となっているものが含まれている。このような建物の場合、所有者には分譲マンションを区分所有しているとの意識がなく（共同所有と考えている場合もあった）、そのため管理者や管理組合の活動実態が無かったり、管理費・修繕積立金などの設定が無かったりするケースがみられる。
- ・耐震改修や建替えなど、大規模修繕以外の計画がなく、必要な費用も積み立てられていない。
- ・管理不全内容が多岐に渡り、再建の手の打ちようがないマンションがある（その後、区分所有者が再建に着手したが、他の区分所有者がマンションに見切りをつけて売却し、状況が更に悪化した）。
- ・マンション内に再建の中心となる人材がいいため、再建に着手する目途が立たないマンションがある。
- ・マンション管理への課題に小規模、大規模の区別はなく、マンション全般に共通する課題はある。

③超高層マンションの課題

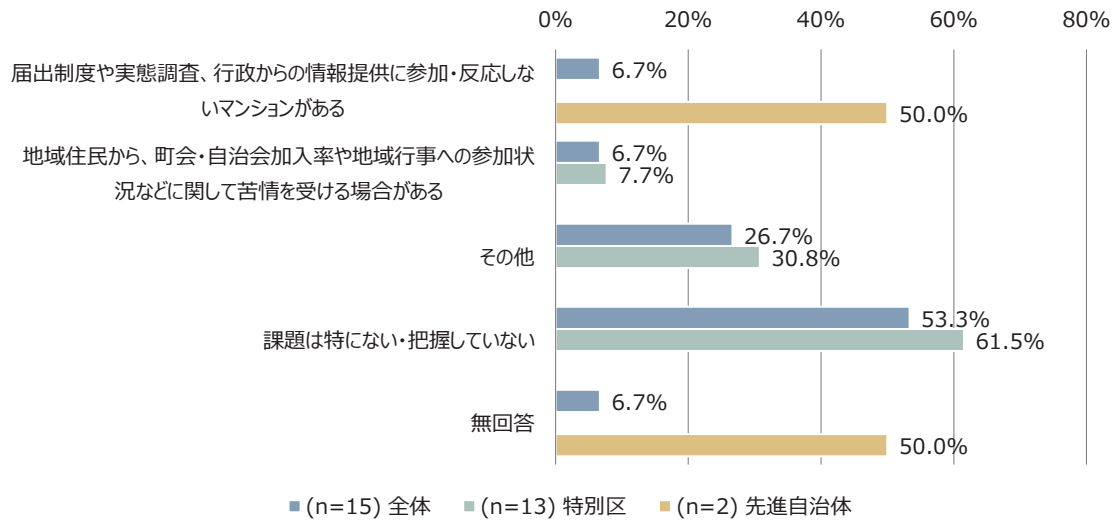
超高層マンション¹⁶の戸数を把握している団体15団体（うち特別区13団体）に対し、現在発生している課題及び今後懸念される課題について確認を行った。

ア) 現在発生している課題

「課題は特になし・把握していない」の割合が最も高く53.3%である。「その他」を除いて、「届出制度や実態調査、行政からの情報提供に参加・反応しないマンションがある（6.7%）」、「地域住民から、町会・自治会加入率や地域行事への参加状況などに関して苦情を受ける場合がある（6.7%）」が挙げられた。

16 以下では階数20階以上のマンションを指す。

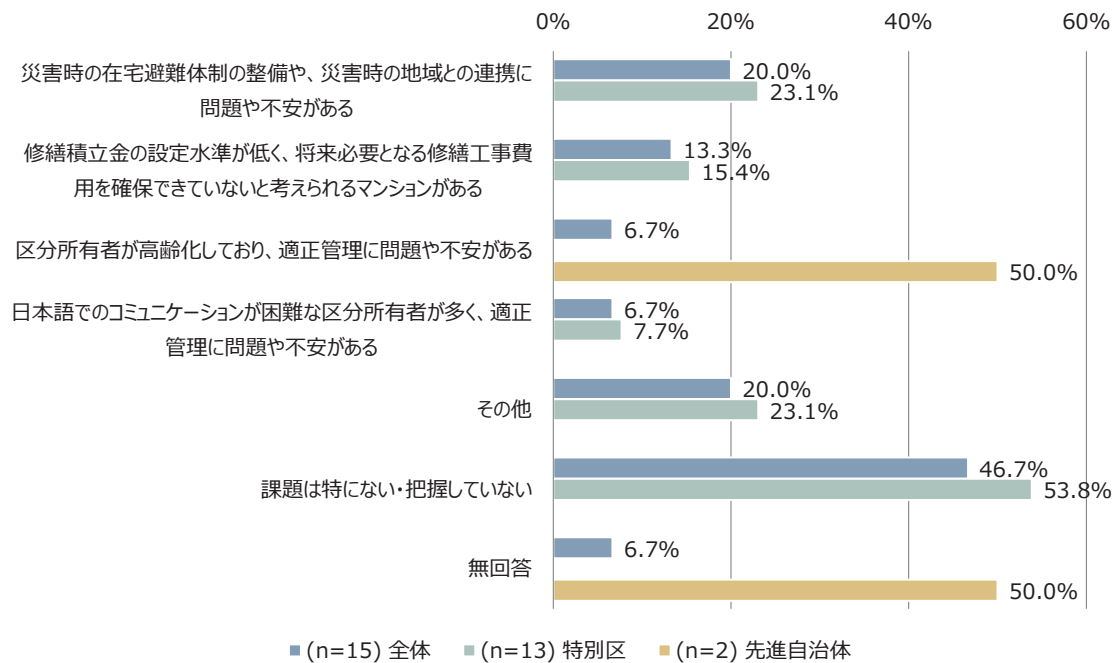
図表40 超高層マンションで現在発生している課題（複数回答、特別区・先進自治体別）



イ) 今後懸念される課題

「課題は特になし・把握していない」の割合が最も高く46.7%である。「その他」を除き、「災害時の在宅避難体制の整備や、災害時の地域との連携に問題や不安がある（20.0%）」、「修繕積立金の設定水準が低く、将来必要となる修繕工事費用を確保できていないと考えられるマンションがある（13.3%）」がこれに続く。

図表41 超高層マンションで今後懸念される課題（複数回答、特別区・先進自治体別）



超高層マンションの課題のうち、その他の自由回答では、役員等の担い手不足、工事業者による管理組合内での不適切な営業活動、建替え時の合意形成が困難になるおそれ等が挙げられた。

図表42 超高層マンションで今後懸念される課題（自由回答の抜粋）

- ・「役員等の担い手不足」「居住ルールを守らない居住者の増加」「管理組合活動に無関心な居住者の増加」（超高層マンションに対する実態調査で把握された「日頃のマンション管理運営で困っていること」の回答上位3項目）
- ・工事業者が自社で大規模修繕工事を受注することを目的に、関係者を区分所有者として送り込もうとしたことが発覚した事例がある。再発防止のため、発覚したマンションとその近隣のマンション管理組合間で情報共有する動きが見られる。
- ・建替えによる増床が望めないため、建替えに係る合意形成が困難になるとと思われる。
- ・特に建築前に、日照権関係や電波障害関係の近隣苦情が出る場合がある。
- ・超高層マンションの数が少なく、特有の課題はないがマンション全般に共通する課題はある。

（5）管理不全の兆候のあるマンションに対する調査、助言・指導等

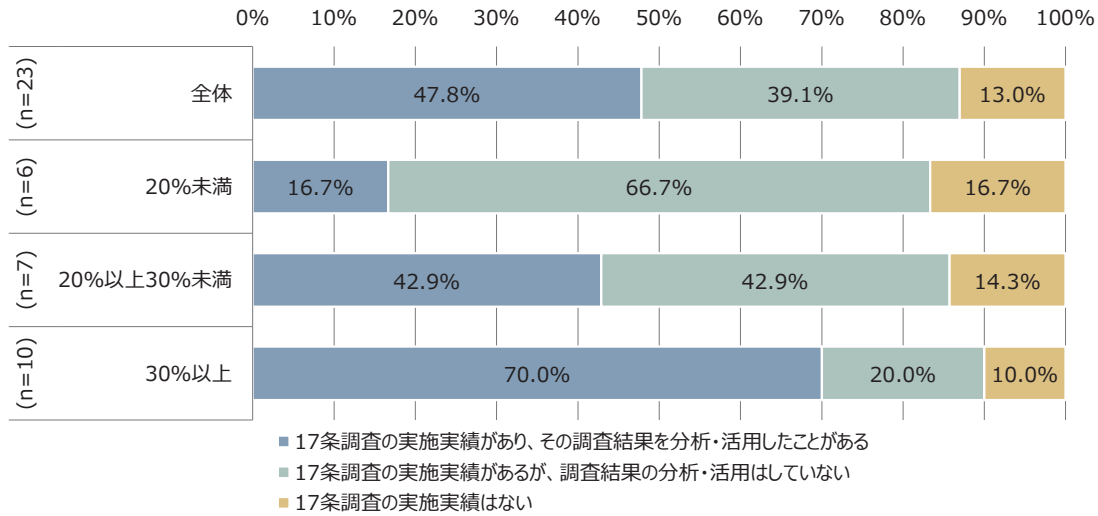
①東京都の条例に基づく調査の実施及び調査結果の活用状況

回答対象団体のうち東京都内区市25団体を対象に、東京都の「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」の第17条に基づくマンションへの立ち入り調査（以降、「17条調査」という。）の実績について確認したところ、「17条調査の実施実績があり、その調査結果を分析・活用したことがある（47.8%、11団体）」、「17条調査の実施実績があるが、調査結果の分析・活用はしていない（39.1%、9団体）」、「17条調査の実施実績はない（13.0%、4団体）」である。

マンションストックに占める築40年以上の割合の高い区ほど17条調査を実施し、その結果の分析・活用が進む傾向が見られる。

図表43 17条調査の実施及び調査結果の活用状況

(単一回答、全体・マンションストックに占める築40年以上の割合別)



17条調査結果の活用状況についての自由回答では、管理不全の兆候のあるマンションへの支援の働きかけや情報提供、実態調査等を実施する際の参考とする等の取組が挙げられた。

図表44 17条調査の調査結果の分析・活用方法（自由回答の抜粋）

- ・「管理不全のマンション」、「管理状況に課題のあるマンション」に対し、区から能動的に働きかけ、管理アドバイザーを派遣するとともに、各マンションの個別事情に即しながら、管理組合の設立、管理規約の改訂、長期修繕計画の作成など管理組合が自ら適正な維持管理に取り組める体制づくりを支援している。
- ・17条調査によって取得した「管理不全の兆候があるマンション」の情報を管理不全の兆候の傾向の分析に使用している。また、これらの管理不全の兆候があるマンションに対して、区の事業等を周知し管理状況の改善に役立ててもらえるよう図った。
- ・区主催のセミナーや交流会の案内送付の際、送付先の選定に利用している。また、分譲マンション計画修繕調査費用に対する区の助成事業の対象になりうるマンションの詳細を、調査履歴の情報から得ている。
- ・長期修繕計画未策定マンションの抽出及び、それらに対する啓発資料の送付（17条調査対象マンションを含めた区条例・都条例対象の全マンションを対象とした抽出）

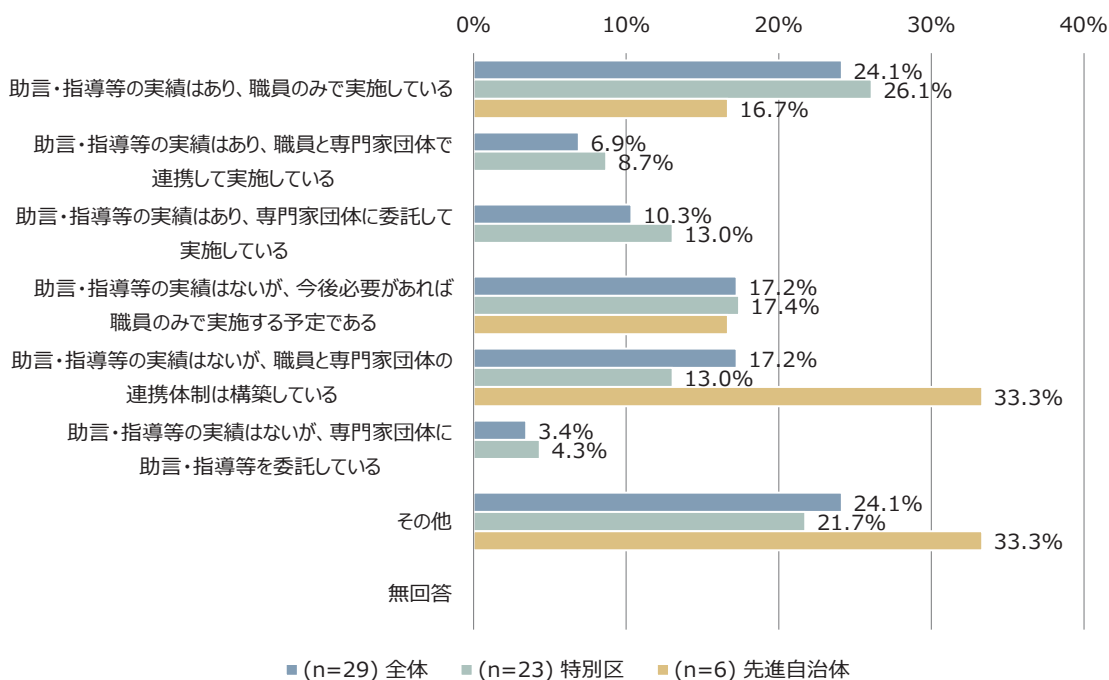
- ・管理不全に陥る危険性を有しているマンションの区分所有者の多くは、当該マンションの問題に気付いていない傾向にあった。また、問題に気付いている区分所有者が一部にとどまり、行動に移すことができない例もあった。管理不全を未然に防ぐためには、区分所有者全員が、当事者意識を持ってマンションの問題を捉えることが必要である。そのため、管理不全に陥るおそれのあるマンションには、マンション管理士が管理状況等を診断し、その課題及び改善策等を報告することによって、区分所有者の管理改善意識の醸成を図る事業を創設した。
- ・管理不全の兆候のあるマンションの傾向の分析
- ・翌年の調査対象や、調査数の把握に活用
- ・マンション実態調査に活用
- ・要支援マンションの個票管理
- ・課題抽出、庁内の情報共有

②助言・指導等の実施実績・実施体制

管内のマンションを対象とした令和6（2024）年3月末時点での助言・指導等の実施実績及び実施体制について確認したところ、11団体で助言・指導等を実施した実績があり、「助言・指導等の実績はあり、職員のみで実施している」が7団体（回答団体のうち24.1%）となっている。委託先・連携先としては、当該地域のマンション管理士会を挙げる回答が複数みられた。

また、その他の自由回答では「助言・指導等の実績はないが、今後必要があれば職員のみで実施する予定である」、「助言・指導等の実績はないが、職員と専門家団体の連携体制は構築している」、「助言・指導等の実績はないが、専門家団体に助言・指導等を委託している」が挙げられた。

図表45 助言・指導等の実施実績・実施体制（複数回答、特別区・先進自治体別）

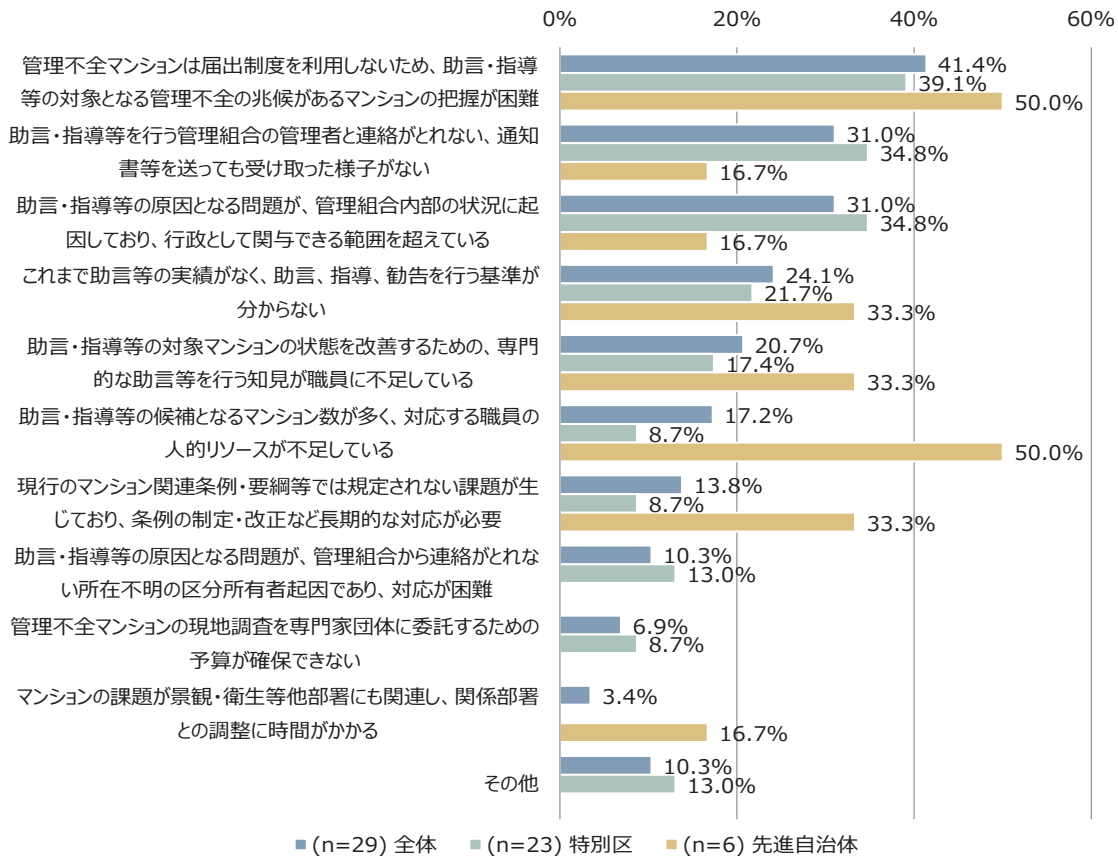


③助言・指導等に関する運用上の課題

法令に基づく助言・指導等に関する運用上の課題のうち、特に該当するものを確認したところ、「管理不全マンションは届出制度を利用しないため、助言・指導等の対象となる管理不全の兆候があるマンションの把握が困難」の割合が最も高く41.4%であり、「助言・指導等を行う管理組合の管理者と連絡がとれない、通知書等を送っても受け取った様子がない（31.0%）」、「助言・指導等の原因となる問題が、管理組合内部の状況に起因しており、行政として関与できる範囲を超えている（31.0%）」、「これまで助言等の実績がなく、助言・指導、勧告を行う基準が分からない（24.1%）」である。

先進自治体では「助言・指導等の候補となるマンション数が多く、対応する職員の人的リソースが不足している」、「これまで助言等の実績がなく、助言、指導、勧告を行う基準が分からない」、「現行のマンション関連条例・要綱等では規定されない課題が生じており、条例の制定・改正など長期的な対応が必要」、「助言・指導等の対象マンションの状態を改善するための、専門的な助言等を行う知見が職員に不足している」の回答割合が特別区よりも特に高い。

図表46 助言・指導等の運用上の課題のうち特に該当するもの
(3つまで回答、特別区・先進自治体別)



図表47 助言・指導等の運用上の課題（自由回答の抜粋）

- ・マンション管理適正化法に基づく助言、指導、勧告の運用事例を把握できておらず、委託内容を含め運用体制の構築に苦慮している。
- ・理事長の不在が多く連絡が取れないため、管理状況の届出がされず助言・指導の必要性を判断しかねるマンションがある。
- ・助言・指導等を行ったとしても直接的な効果は期待できない。例えば、管理不全の兆候のあるマンションの多くは資金面に課題を有する 경우가ほとんどであるが、助言・指導等を実施したとしても、資金不足という根本的な問題の解決には至らないため、実施する理由に乏しい。
- ・賃貸投資マンションのように区分所有者が居住せず、かつ、管理組合の存在が確認できないような場合は、誰に指導・助言を行えばよいかわからない。
- ・高齢化に伴う役員の担い手や資金の不足等の課題があり、助言・指導項目の改善に取り組む体制が整わないマンションへの対応に苦慮している。今後、法令に基づく助言・指導・勧告のみでは抜本的な解決には至らない管理不全マンションが顕在化する恐れがある。マンションの管理の適正化、再生の円滑化に向けた取組については、国の主導により推進し、法制度、税制、融資、ガイドライン等の各種政策ツールの構築を図られたい。
- ・管理不全化にはマンション管理適正化法、危険家屋には建築基準法、非居住化・廃墟化したマンションには空家法での措置が行われる。その上で、行政指導・処分の対象と行政指導・処分の連続性の2つの課題を整理する必要がある。
行政指導の対象：ソフトとハードの両面から行政指導が必要なマンションには、マンション管理適正化法と建築基準法の両面から指導する必要がある。しかし、マンション管理適正化法では行政指導の対象が「管理者等」に限定され、行政指導の事実を区分所有者に知らしめる規定もなく、個々の区分所有者には建築基準法のみ効力を発することになる。
行政指導・処分の連続性：マンション管理適正化法、建築基準法、空家法のいずれにも行政指導（助言・指導・勧告）に係る罰則はない。行政処分に係る罰則は、建築基準法が懲役又は罰金で、空家法が過料であり、建築基準法、空家法の順に適用を検討することが想定されるが、建築基準法のみ刑事罰が位置付けられるなど、行政指導・処分の連続性について整理が必要である。建築基準法や空家法との連携には区分所有者の特定が必要となるが、マンション管理適正化法の枠組みでは、行政が区分所有者名簿の開示を求めることが可能か不明確である。また、マンション管理適正化法で勧告が行われたマンションで事態が急変し、速やかな行政処分が求められる程度に危険な状況に至った場合でも、別途、建築基準法や空家法による勧告が必要となり、迅速な対応ができない可能性がある。

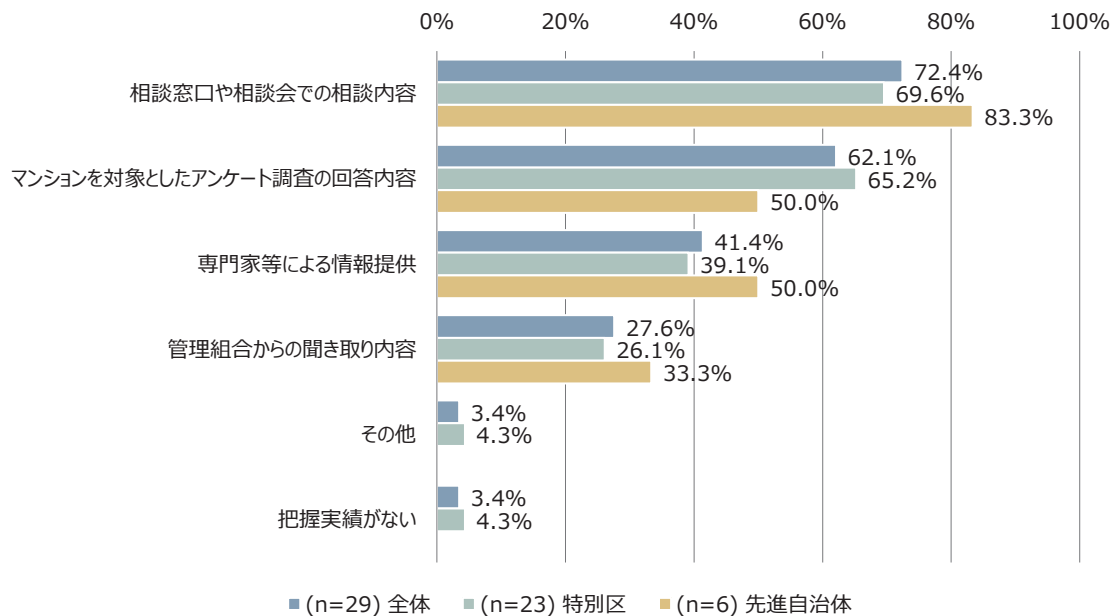
(6) 課題を抱えるマンションに対する支援の実施状況

① 管理組合のニーズに関する把握方法

マンション支援施策に関するニーズの把握方法を確認したところ、全体の96.6%（28団体）が何らかの形でニーズを把握している。

把握方法としては、「相談窓口や相談会での相談内容」の割合が最も高く72.4%であり、次いで「マンションを対象としたアンケート調査の回答内容（62.1%）」、「専門家等による情報提供（41.4%）」が挙げられた。希望する専門家は「マンション管理士」、「マンション管理士会」の回答が多い。

図表48 管理組合のニーズ把握方法（複数回答、特別区・先進自治体別）



② 課題を抱えるマンションへの支援の実施状況

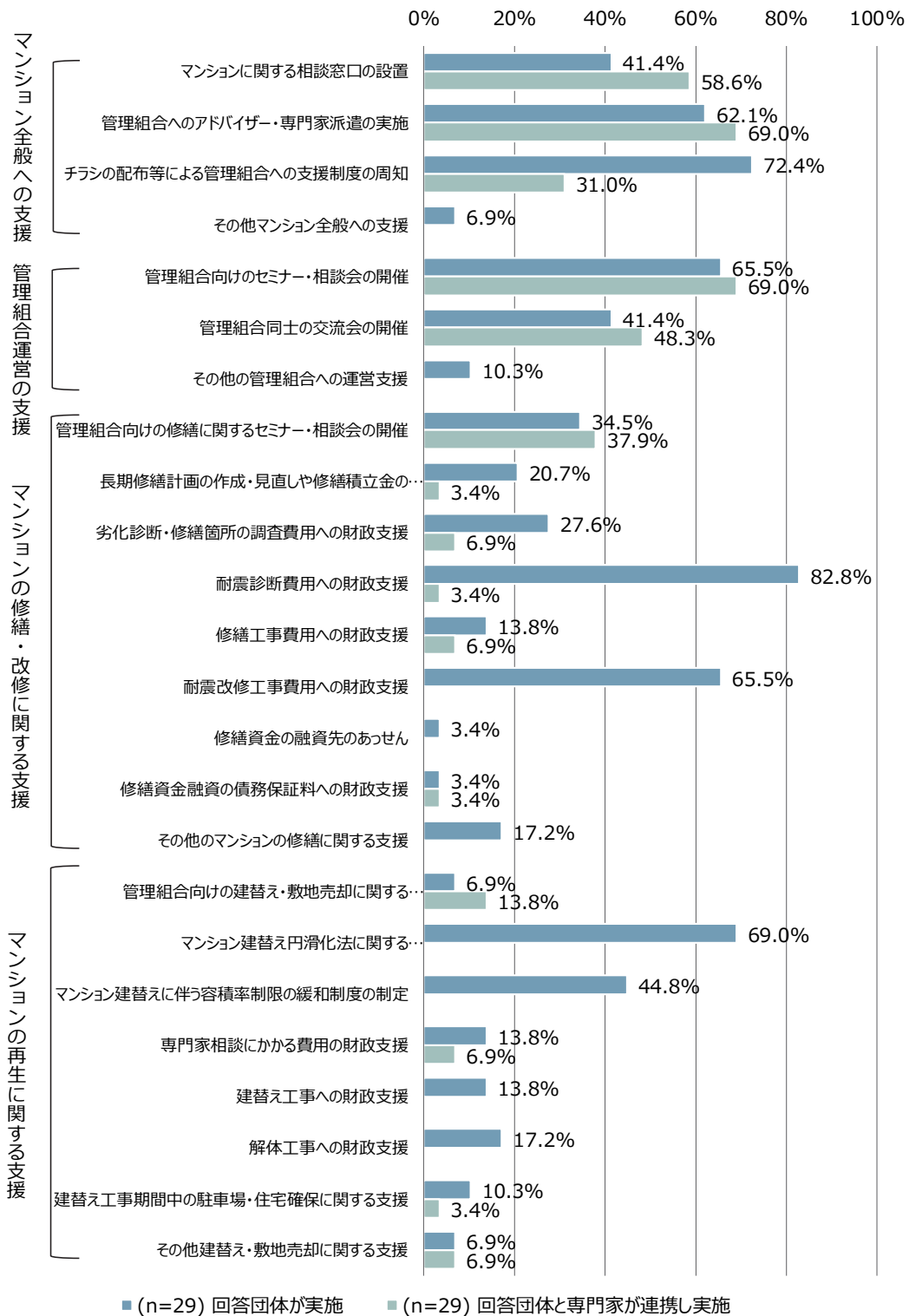
回答団体が実施しているマンションへの支援に関する取組は、「耐震診断費用への財政支援（82.8%）」、「チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知（72.4%）」、「マンション建替え円滑化法に関する認定・認可事務の実施（69.0%）」、「管理組合向けのセミナー・相談会の開催（65.5%）」、「耐震改修工事費用への財政支援（65.5%）」の回答割合が高い。

一方で、回答団体と専門家が連携し実施している取組は、「管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施（69.0%）」、「管理組合向けのセミナー・相談会の開催（69.0%）」、「マンションに関する相談窓口の設置（58.6%）」、「管理組合同士の交流会の開催（48.3%）」の回答割合が高い。

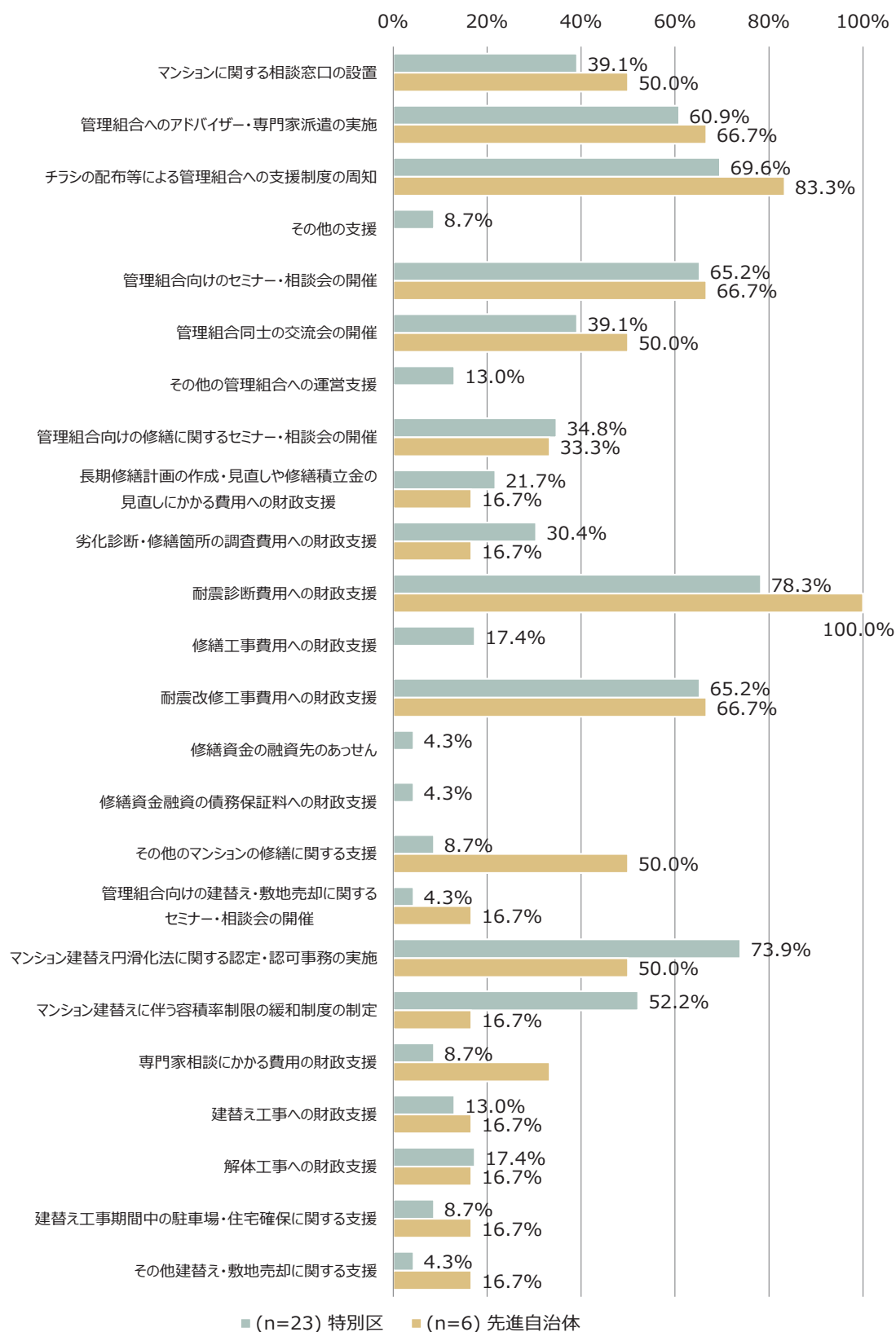
支援の目的別に見ると、マンション管理全般や管理組合運営に対する支援など、管理適正化を目的とした取組は、修繕・改修や再生などハード面に対する支援策に比べて多く実施される傾向にある。また、ハード面に対する支援の中では、耐震化に要する費用への財政支援や、マンション建替えに関する制度の制定・運用面での対応を行う団体が多い。

支援の提供体制から見ると、専門性が求められるセミナー・相談会や専門家派遣、相談窓口の設置等の分野では専門家と連携して実施する割合が高く、行政が実施すべき制度の制定・運用に関する取組のほか、財政支援に関する取組については、行政単独での実施割合が高い傾向にある。

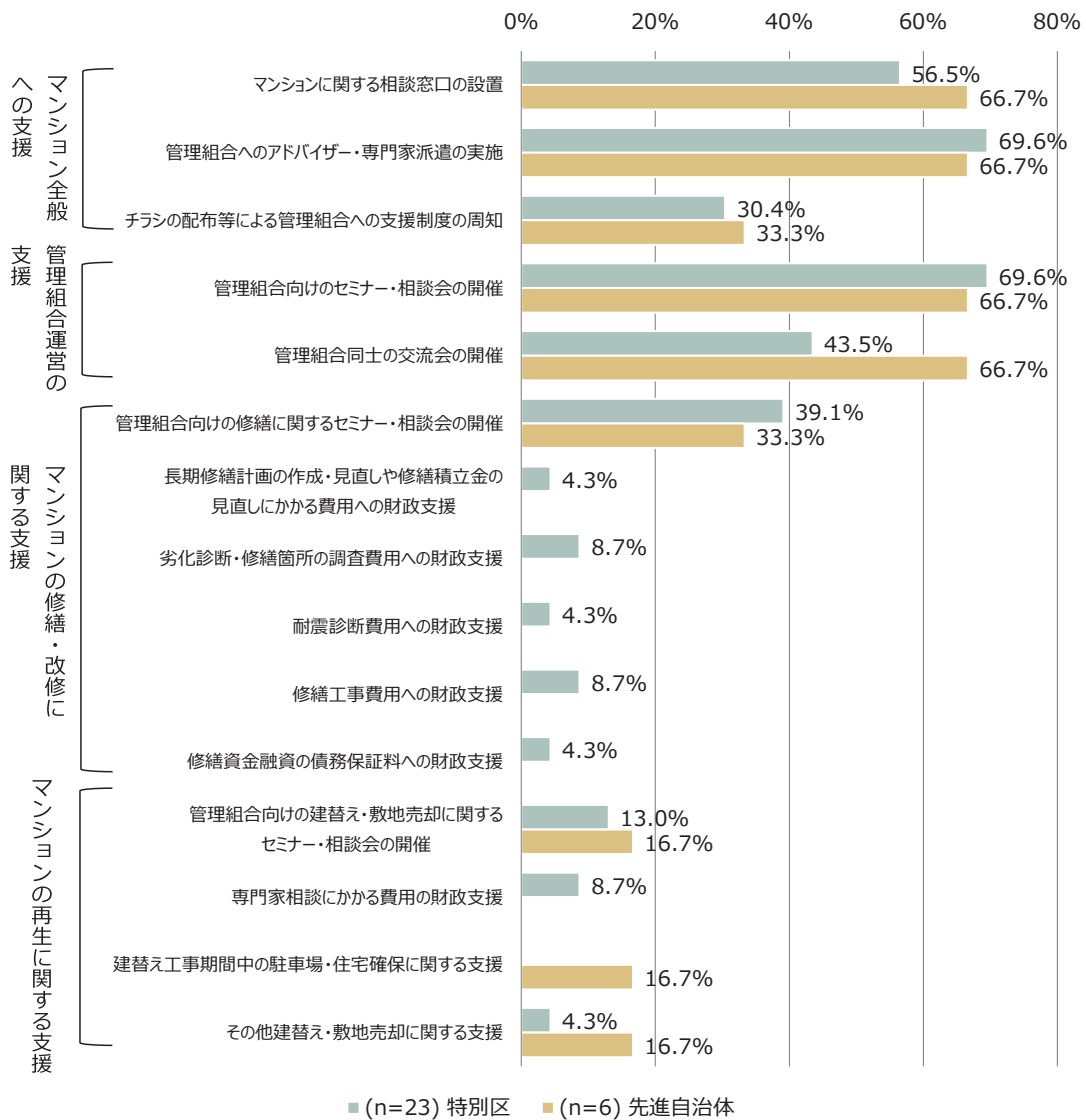
図表49 行政が実施するマンションへの支援策（複数回答、全体、実施体制別）



図表50 行政が実施するマンションへの支援策（複数回答、特別区・先進自治体別）

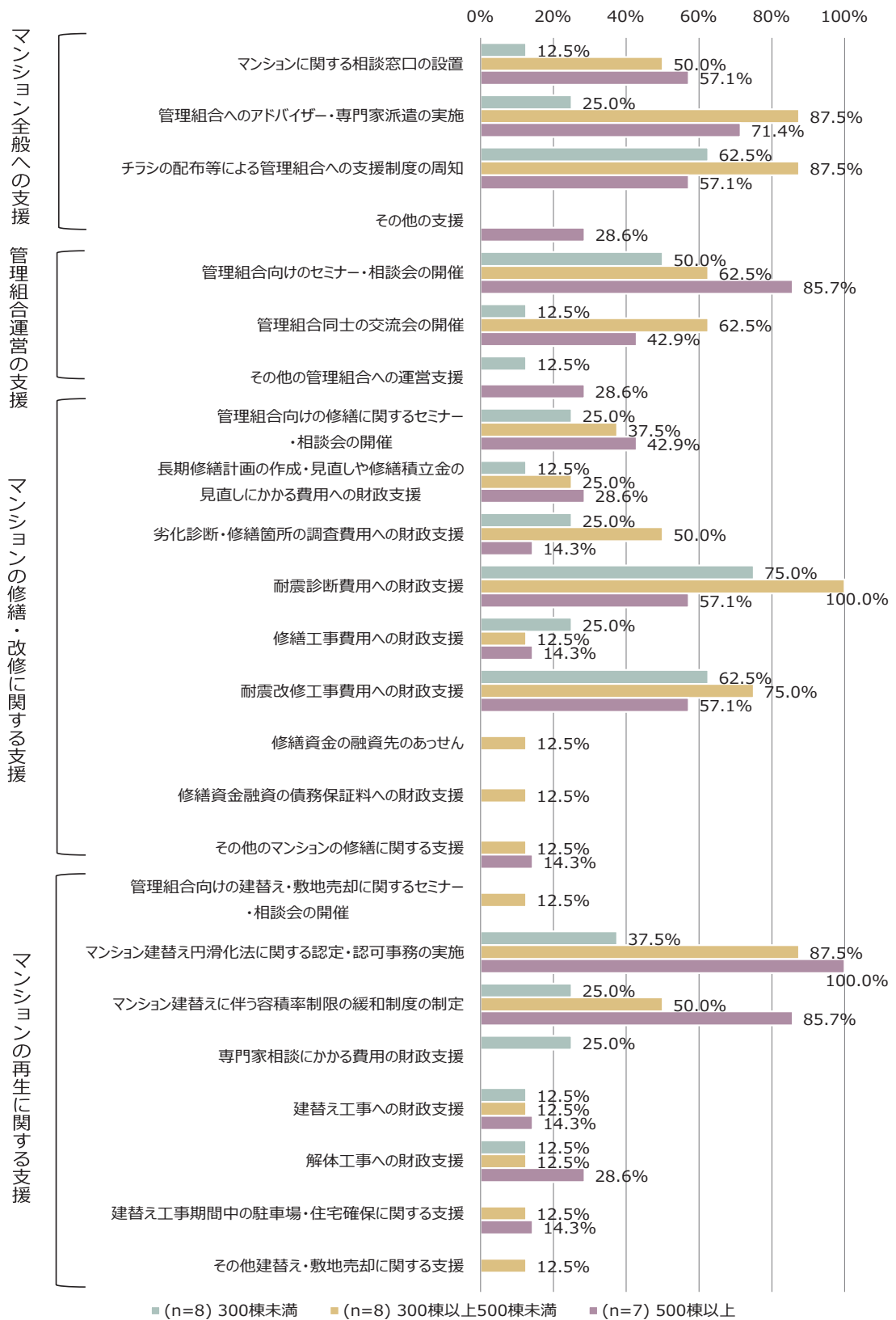


図表51 行政と専門家が連携して実施しているマンションへの支援策
(複数回答、特別区・先進自治体別)

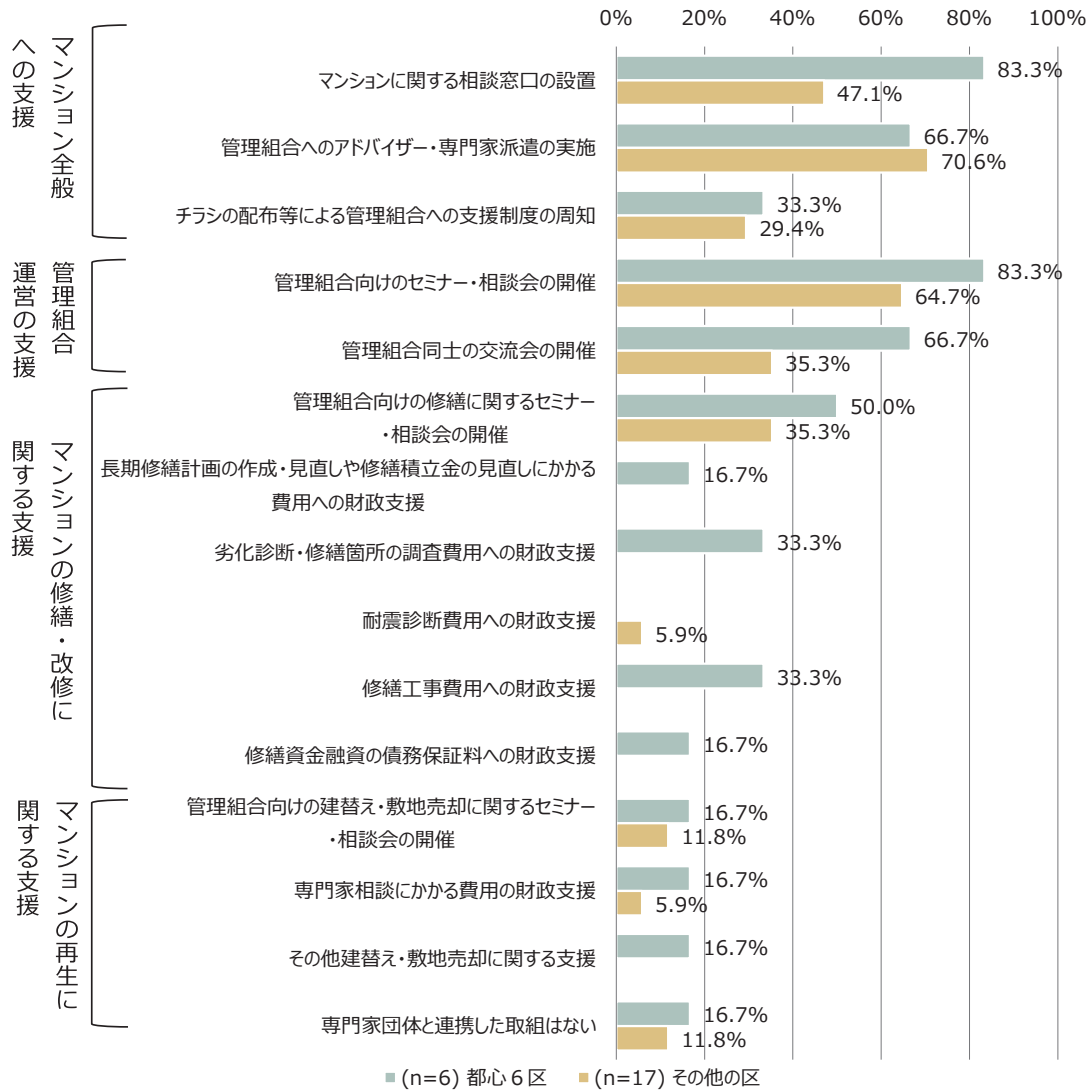


特別区における傾向の違いについてみると、築40年以上のマンション棟数が多い区で、行政と専門家が連携して実施する支援策は、都心部の区で各支援策の実施割合が高い傾向がみられる。

図表52 特別区において行政が実施するマンションへの支援策
(複数回答、築40年以上のマンション棟数別)



図表53 特別区において行政と専門家が連携して実施するマンションへの支援策
(複数回答、地域別)



図表54 支援策の内容 (自由回答の抜粋)

- 【マンション全般への支援】**
- ・マンション管理会社向けのマンション管理計画認定制度セミナーを実施
 - ・職員がマンションを訪問
- 【管理組合の運営に関する支援】**
- ・区内分譲マンション区分所有者により運営される交流会があり、区が運営の支援を行っている。
 - ・職員がマンションを訪問
 - ・情報誌「マンション通信」を定期的に発行

第1章
1-1
1-2
1-3
1-4

第2章
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第3章
3-1
3-2
3-3
3-4

第4章
4-1
4-2

資料編

【マンションの建物の維持管理や修繕に対する支援】

- ・高経年化したマンションの性能・機能向上や長寿命化を図る際の共用部分の改修工事費、事前調査、建築設計費等に対する助成
- ・マンション共用部分バリアフリー化の工事費用に対する助成
- ・分譲マンション共用部分LED化改修工事に対する助成
- ・止水板の設置工事費用に対する助成

【マンションの建替え等の再生に向けた検討に対する支援】

- ・建替え及び耐震改修についての勉強会等における講演、指導及び助言を行うコンサルタントを無料で派遣
- ・耐震化が必要なマンションで建替えや耐震改修を検討するため計画案等作成費用に対する助成
- ・老朽化したマンションの再生等の取組への財政支援

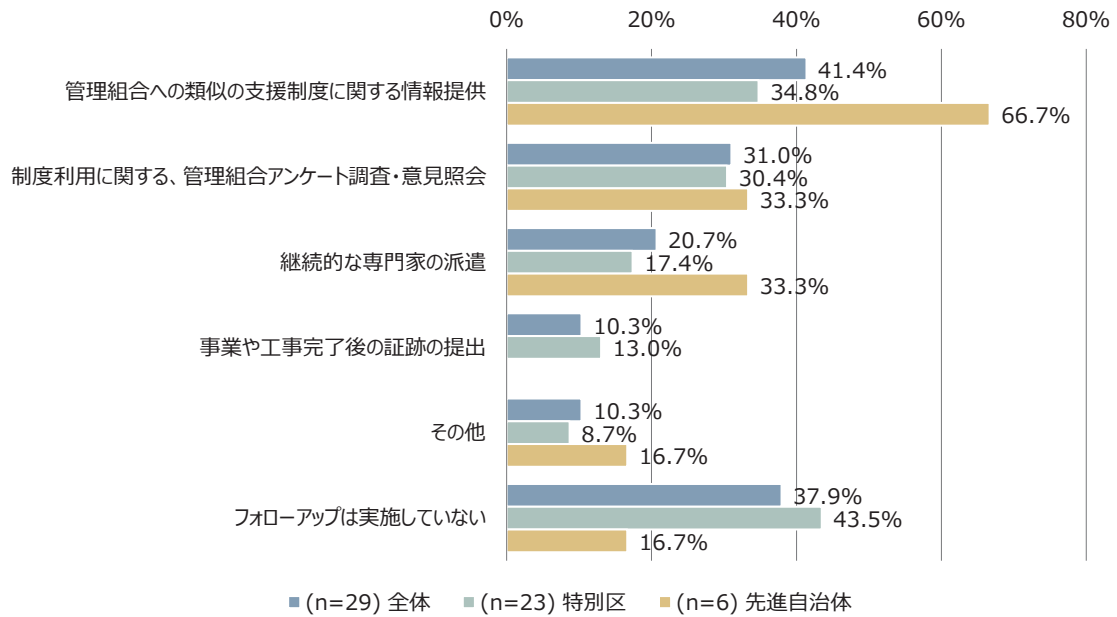
③支援後のフォローアップについて

支援制度を利用した管理組合へのフォローアップの実施状況を確認したところ、何らかのフォローアップに関する取組を実施している団体は62.1%である。具体的な取組としては、「管理組合への類似の支援制度に関する情報提供（41.4%）」、「制度利用に関する、管理組合アンケート調査・意見照会（31.0%）」、「継続的な専門家の派遣（20.7%）」である。

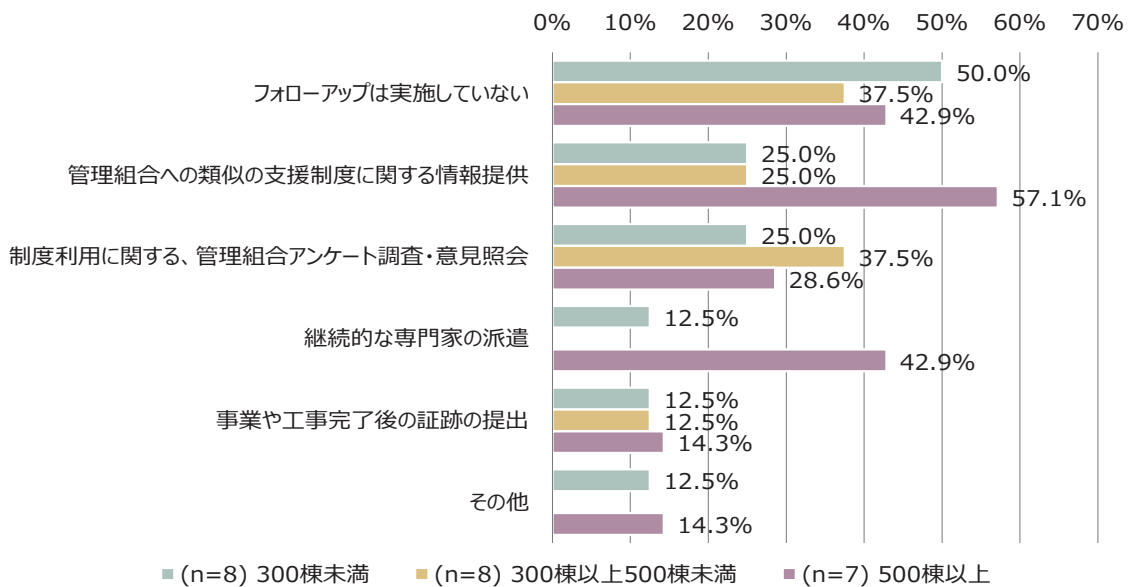
先進自治体では、「管理組合への類似の支援制度に関する情報提供」、「継続的な専門家の派遣」をはじめとして、フォローアップを実施している割合が特別区よりも高い。

特別区内の特徴としては、築40年以上のマンション棟数が多い区では「管理組合への類似の支援制度に関する情報提供」、「継続的な専門家の派遣」の実施割合が高く、または都心部以外の区ではフォローアップを実施していない割合が高い傾向が見られる。

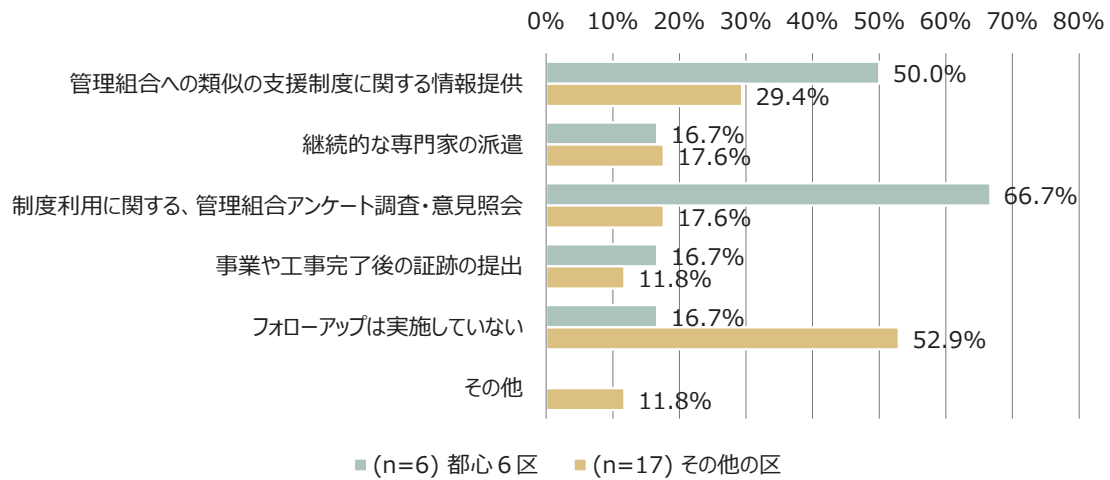
図表55 利用後のフォローアップの実施内容（複数回答、特別区・先進自治体別）



図表56 特別区における利用後のフォローアップの実施内容（複数回答、築40年以上のマンション棟数別）



図表57 特別区における利用後のフォローアップの実施内容（複数回答、地域別）



図表58 利用後のフォローアップの実施内容（自由回答の抜粋）

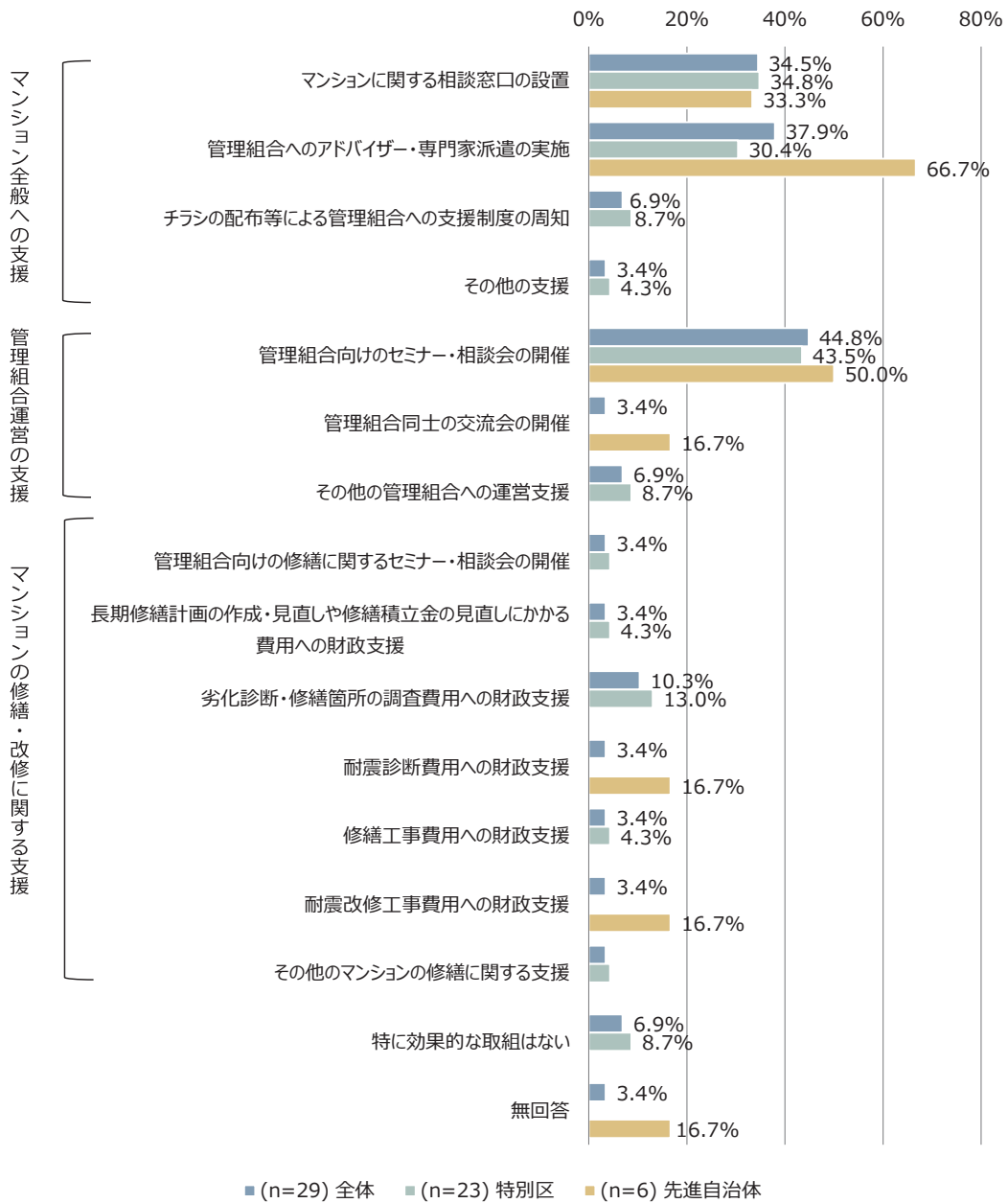
- ・管理組合向けのセミナーでは、参加者にアンケートをお願いしている。
- ・支援制度の活用成果と適正管理されているかを確認している。
- ・次回のセミナーの開催案内のDMを送付している。
- ・支援を終了したマンションについても、支援後の経過確認のため報告書の提出を求めている。

④ 支援策の効果

回答団体が実施しているマンション等への支援のうち、特に効果がある取組（上限3つまで回答）を確認したところ、「管理組合向けのセミナー・相談会の開催（44.8%）」、「管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施（37.9%）」、「マンションに関する相談窓口の設置（34.5%）」の回答割合が特に高い。

先進自治体では「管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施」の回答割合が特別区よりも特に高い傾向にある。

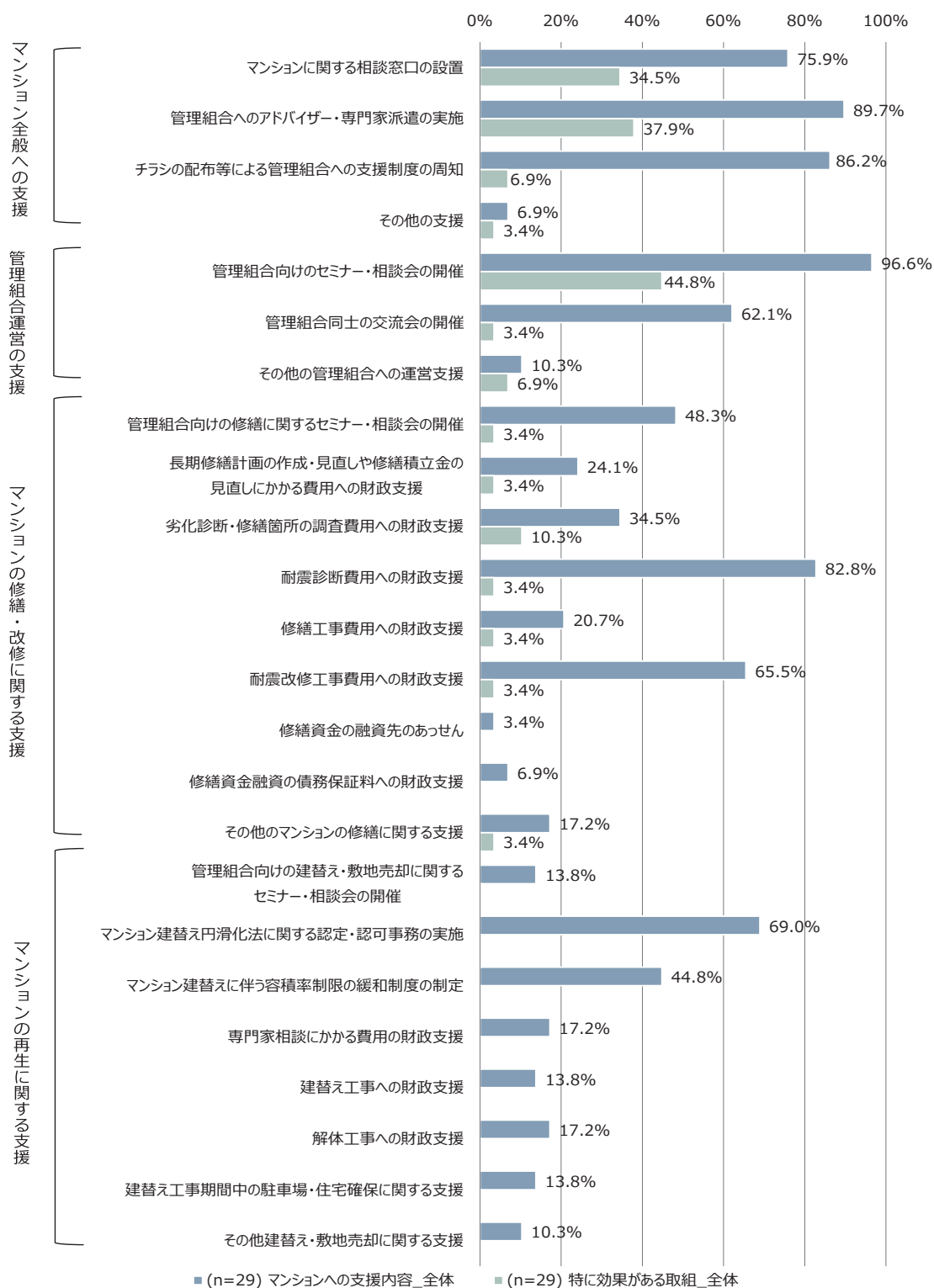
図表59 マンション等への支援_特に効果がある取組 (3つまで回答、特別区・先進自治体別)



また、マンション等に対する支援策の実施状況と、特に効果があるものについて比較した。全回答団体の5割を超える団体が実施している取組のうち、「マンションに関する相談窓口の設置」、「管理組合向けのセミナー・相談会の開催」、「管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施」等は、実施割合と効果があるとの回答割合の乖離が比較的小さく、行政担当者からは効果の高い支援策と評価されている。一方で、「チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知」、「耐震診断費用への財政支援」、「マンション建替え円滑化法に関する認定・認可事務の実施」等は、実施割合と特に効果があるとの回答割合との差が大きい。

- 第1章
 - 1-1
 - 1-2
 - 1-3
 - 1-4
- 第2章
 - 2-1
 - 2-2
 - 2-3
 - 2-4
 - 2-5
 - 2-6
- 第3章
 - 3-1
 - 3-2
 - 3-3
 - 3-4
- 第4章
 - 4-1
 - 4-2
- 資料編

図表60 マンション等への支援の取組と特に効果がある取組の回答割合の比較（全体）



支援策の効果に関しては多くの団体から自由回答が寄せられ、以下では支援策の内容別に具体的な効果について整理した。

相談窓口の設置により専門家の派遣やセミナー等の他の支援策の利用につながるなどの効果が挙げられた。また、相談会や専門家派遣を利用したマンションでは、当該マンションが抱える課題の具体的な解決に至ったほか、耐震診断の実施や管理状況の届出などの行動につながった等の点が挙げられた。チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知についても、問い合わせの増加等につながるとの回答が挙げられた。

図表61 支援策の効果：マンション全般への支援（自由回答の抜粋）

【マンションに関する相談窓口の設置】

- ・毎月2回開催するマンション管理相談は、ほぼ毎回予約が埋まり、相談内容は管理組合の運営から建物の維持管理まで多岐に渡る。当相談にて区が実施する各種マンション施策（相談員派遣や管理セミナー、管理組合交流会等）の紹介を行い、施策の活用に至った例も多い。
- ・住宅供給公社にワンストップ窓口を設けることにより、相談内容に適した他のサービスや制度への案内ができています。
- ・無料相談を利用したマンションから、アドバイザー派遣やセミナーの参加につながるようになった。
- ・相談会を行った結果、参加したマンションの管理に関する問題解決につながった。

【管理組合へのアドバイザー・専門家派遣】

- ・個々のマンションに応じた問題や対応策について専門家の知見により適正管理に繋ぐことができています。
- ・専門家派遣の結果、建替え・改修の比較検討が行え、また、管理規約の整備等にも繋がった管理組合がある。
- ・相談会での短時間（30分）では解決に至らなかった諸問題に対し、マンション管理士を派遣し、2時間の相談で、より具体的な助言が可能となった。
- ・東京都の管理状況届出制度において、届出があったマンション管理組合のうち、耐震診断を実施していない180のマンション管理組合に対して、耐震診断のアドバイザー派遣等に関するDMを送付したところ、10件の管理組合から申込みがあり、その内3件が簡易耐震診断を実施した。
- ・区条例に基づく管理状況届出書の届出率が伸び悩んでいたが、区職員と専門家（マンション管理士・建築士・税理士）がペアを組んで未届のマンションを中心に現地訪問を行う事業を開始し、届出率の向上に寄与した。

- ・年々申請件数の実績が上がっており、需要の高まりを感じる。
- ・一度利用した管理組合がその後も複数回、本制度の利用申し込みがあり、大変効果があったものと思料する。
- ・分譲マンション管理アドバイザーを派遣する事業により、管理組合のニーズを把握できる。また、高経年マンションを対象とした専門家派遣事業により、要支援マンションの状態を把握できる。
- ・工事の労務単価上昇という背景もあり、大規模修繕工事費に関する派遣相談が増加するなど、管理組合のニーズに合う支援を行うことができた。

【チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知】

- ・分譲マンション全棟に支援制度に関するチラシを配布したところ、問合せ等が増えた。
- ・管理組合へのチラシの配布により、マンション事業への理解促進に繋がった。

【その他の支援】

- ・職員がマンションを訪問し管理状況や問題点を把握、適切な支援方策を提案している。

自由回答では、セミナー・相談会、管理組合同士の交流会の開催により、管理適正化に至った事例や、他の支援制度の利用につながった、参加した管理組合間の情報交換の場となった等の効果が挙げられた。

図表62 支援策の効果：管理組合の運営支援（自由回答の抜粋）

【管理組合向けのセミナー・相談会の開催】

- ・マンション管理セミナーに参加後、専門家派遣を利用し、管理の適正化に繋がった管理組合がある。
- ・管理組合のお悩み相談会を開催し、支援制度の活用につながった
- ・セミナー開催の結果、管理運営の適正化への関心が高まり専門家派遣利用へつながった組合などがあつた。
- ・セミナーの開催日と同日に交流会を開催したところ、会員登録を希望される方が増えた。
- ・セミナーの参加者同士の交流会にて、マンションでの課題について活発な話し合いが行われ良い情報交換の場になっている。参加者アンケートをみても好評である。
- ・マンションの適正な維持管理のための専門的知識を管理組合が学ぶ場として活用でき、かつ交流会を通して管理組合同士の抱える課題を共有できる場ができた。

- ・年2回開催しているセミナーでは、第1回では、はじめて理事になった人向けの基礎知識、第2回では大規模修繕工事を取り上げており、大変参考になったとの声が多数あった。個別相談会では、マンションに関するあらゆる相談にマンション管理士が対応しており、リピートする管理組合もあり、問題解決に役立っている。
- ・専門家との個別相談会を開催したところ募集枠に対して申込期日を待たず定員となったことから、管理組合からのニーズは高いと考えられる。
- ・開催のたびに数十人の参加があり、高い関心がうかがえる。
- ・年2回様々なテーマで開催しており、多くの区民に参加いただいている。

【管理組合同士の交流会の開催】

- ・交流会開催により、管理組合のニーズの把握や有効な周知の機会となっている。

【その他の管理組合への運営支援】

- ・定期的に「マンション通信」を発行し、読者から参考になる、バックナンバーが欲しいなどの要望がある。

マンションの修繕に関する支援に関しては、セミナー・相談会の開催による参加者間の課題・解決策の共有につながったほか、長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の見直し、劣化診断・修繕箇所の調査費用に対する経済的な支援を通じて、計画的な修繕の実施に寄与したとの効果が挙げられた。

図表63 支援策の効果：マンションの修繕に関する支援（自由回答の抜粋）

【管理組合向けの修繕に関するセミナー・相談会の開催】

- ・区内マンションの管理組合役員や区分所有者同士の交流会を行った結果、区内マンション間で悩み・解決策の共有ができた。

【長期修繕計画の作成・見直しや修繕積立金の見直しにかかる費用への財政支援】

- ・建物劣化診断、長期修繕計画の作成等に係る費用の一部を補助する事業を実施しており、年間20件程度の申請がある。本事業を活用したマンションにとって、本事業の存在がどの程度当該調査を実施するに際して影響力を有していたかは定かではないが、少なくとも一定程度は、計画的な修繕の促進に寄与していることと思われる。

【劣化診断・修繕箇所の調査費用への財政支援】

- ・大規模修繕工事の調査費助成は、毎年度、予算額に達するほどの申請を受け付けており、計画的な工事を行うための前段階としての建物調査の実施に寄与している。
- ・毎年コンスタントに申請があり、ニーズを拾えている実感がある。申請の添付資料としている理事会資料などを確認する中で、各マンションの管理状況の一端を把握することができる。

【修繕工事費用への財政支援】

- ・分譲マンションの共用部分に関する改修費用の一部を助成することで共用部分の改修実績が増えるようになった。

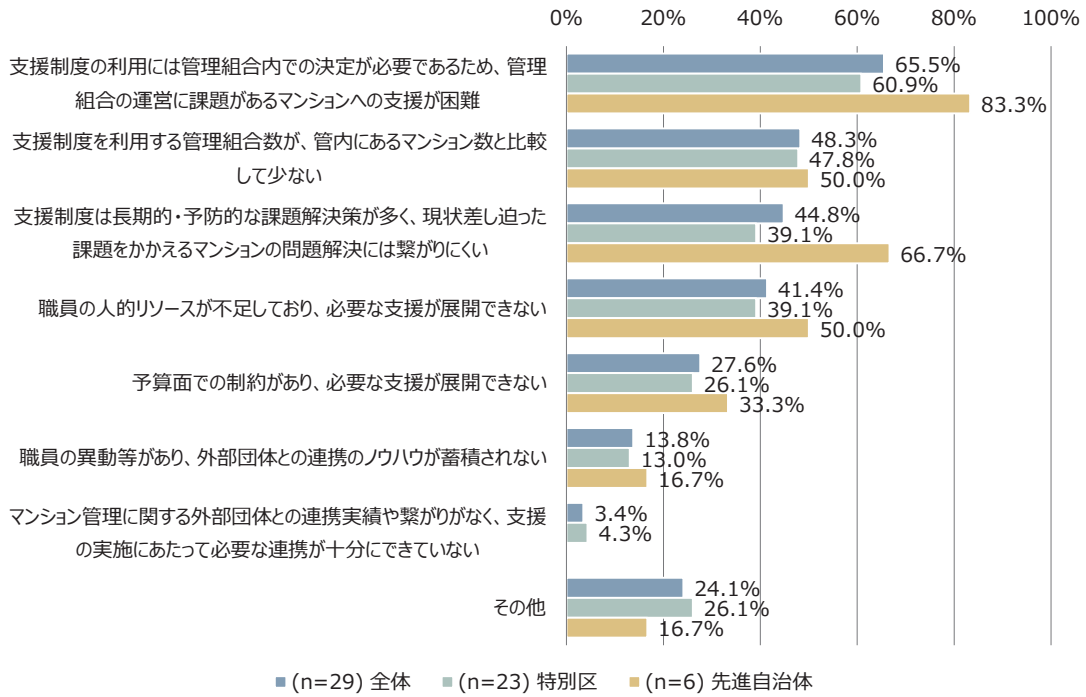
⑤ マンションへの支援に際して直面している課題

マンションへの支援に際して直面している課題について確認したところ、「支援制度の利用には管理組合内での決定が必要であるため、管理組合の運営に課題があるマンションへの支援が困難」の割合が最も高く65.5%であり、「支援制度を利用する管理組合数が、管内にあるマンション数と比較して少ない(48.3%)」、「支援制度は長期的・予防的な課題解決策が多く、現状差し迫った課題をかかえるマンションの問題解決には繋がりにくい(44.8%)」の順である。

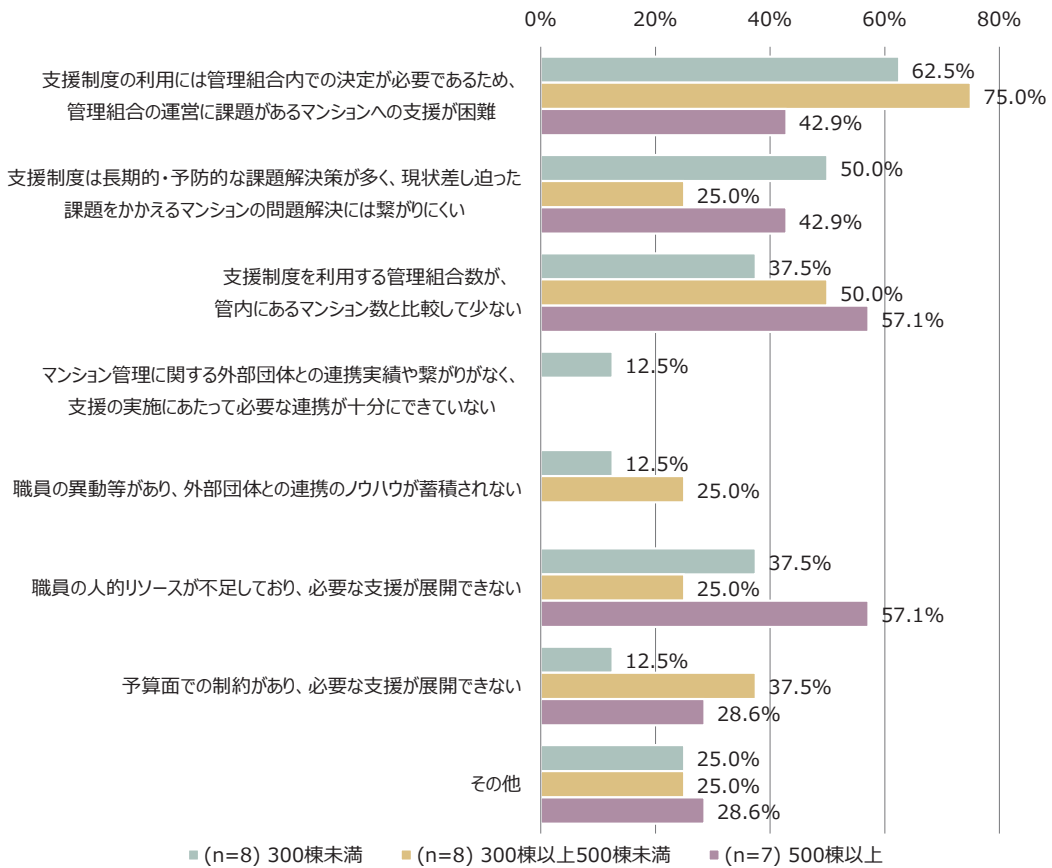
先進自治体では、「支援制度の利用には管理組合内での決定が必要であるため、管理組合の運営に課題があるマンションへの支援が困難」、「支援制度は長期的・予防的な課題解決策が多く、現状差し迫った課題をかかえるマンションの問題解決には繋がりにくい」の回答割合が特別区よりも高い。

特別区内の特徴としては、立地する築40年以上のマンションが多い区では、「職員の人的リソースが不足しており、必要な支援が展開できない」、「支援制度を利用する管理組合数が、管内にあるマンション数と比較して少ない」で回答割合が高い傾向が見られる。

図表64 マンションへの支援に際して直面している課題（複数回答、特別区・先進自治体別）



図表65 特別区においてマンションへの支援に際して直面している課題（複数回答、築40年以上のマンション棟数別）



その他の回答としては、管理組合や個々の区分所有者が、マンションの適正管理ができていないことを認識していない点や、支援のきっかけがマンションからの申請となるなど支援が必要なマンションへのアプローチの難しさ、長寿命化・再生のいずれも困難なマンションでの「終活」に向けた支援の必要性、専門家（団体）の連携の難しさ・人材不足などについての指摘がみられた。

図表66 マンションへの支援に際して直面している課題（自由回答の抜粋）

【区分所有者の問題意識の希薄さ】

- ・そもそも管理組合が、自身のマンションの管理状況について課題や問題があること
- ・支援が必要であることを認識していないか、あるいは認識していても区分所有者の高齢化や資金不足等の問題により課題解決に向けた行動を起こせずにいるように見受けられる。そのようなマンションに対しては、区の支援事業では直接的な解決策とはなりにくい。
- ・現在、長期修繕計画の策定や見直しをしないことや、修繕積立金の見直しをしないことが将来の修繕積立金不足を招き、十分な修繕工事を行えず、マンションの劣化を早めることになる。しかし、多くのマンションにとってそうした問題が表面化することはまだ先のことであるため、区分所有者が危機感を感じることは少なく、区が情報発信をしても関心を持ってもらえない。
- ・区分所有者のマンション管理に対する関心が低いため支援制度の利用が進まない。
- ・マンション管理に関する動画セミナー等を活用し、区分所有者の意識の醸成に取り組んでいるが、管理組合役員への効果は一定みられるものの、各区分所有者の管理意識の高揚にはつながっていない。

【支援が必要なマンションへのアプローチの難しさ】

- ・派遣制度の申し込みは、管理組合の理事長からの申請が必要であり、区分所有者が必要としていても理事長が申請しないと何もできないという問題がある。
- ・対応が必要なマンションの管理組合と接触することが難しい。
- ・補助金に係る支援制度は、大手管理会社に管理委託しているマンションからの申請割合が高い一方、中小の管理会社に管理委託しているマンション及び自主管理マンションからの申請割合が低い傾向にある。

【長寿命化・再生のいずれも困難なマンションへの支援のあり方】

- ・管理不全が慢性化するマンションは、高齢化や投資目的の所有者の増加で修繕積立金が枯渇し、これ以上の長寿命化も難しければ、建替えや解体にかかるお金も労力もない状態である。この間にも建物や設備の老朽化は着実に進み、隣地や公道への外壁等の剥落の恐れも出てくる。そういったマンションへの「終活」の支援として、区分所有関係の解消に向けた財政的支援が有効であると考えられる。例えば、解体費用への補助や一棟売却の買受人がリノベーションする際の補助などが考えられる。

【専門家（団体）の連携の難しさ・人材不足】

- ・マンション管理士、建築士、管理業、建設業などの関連団体同士間の横断的な支援が有用であり必要であると認識しているが、連携が困難である。また、専門家の高齢化と将来的な専門家のリソース不足に備える必要がある。

(7) マンションの管理適正化・管理不全の予防に向けた基礎自治体の権限のあり方**①基礎自治体として強化してほしい権限等**

将来的に強化してほしい基礎自治体の権限のうち、特に該当するものを確認したところ、「管理組合・管理会社に対する管理組合連絡先情報の届出義務化」、「関連施策を実施する上での体制強化」の割合が最も高く、それぞれ27.6%である。次いで、「管理組合への支援策の取組（都道府県・近隣自治体や外部団体との連携強化等）（24.1%）」、「他部署・他団体が保有する管理組合や区分所有者に係る情報共有のための仕組み（17.2%）」である。

先進自治体では、「関連施策を実施する上での体制強化」、「他部署・他団体が保有する管理組合や区分所有者に係る情報共有のための仕組み」、「助言・指導・勧告後も状況が改善しないマンションへの措置（情報公表や税制特例の除外など）」の回答割合が特別区に比べて高い。

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

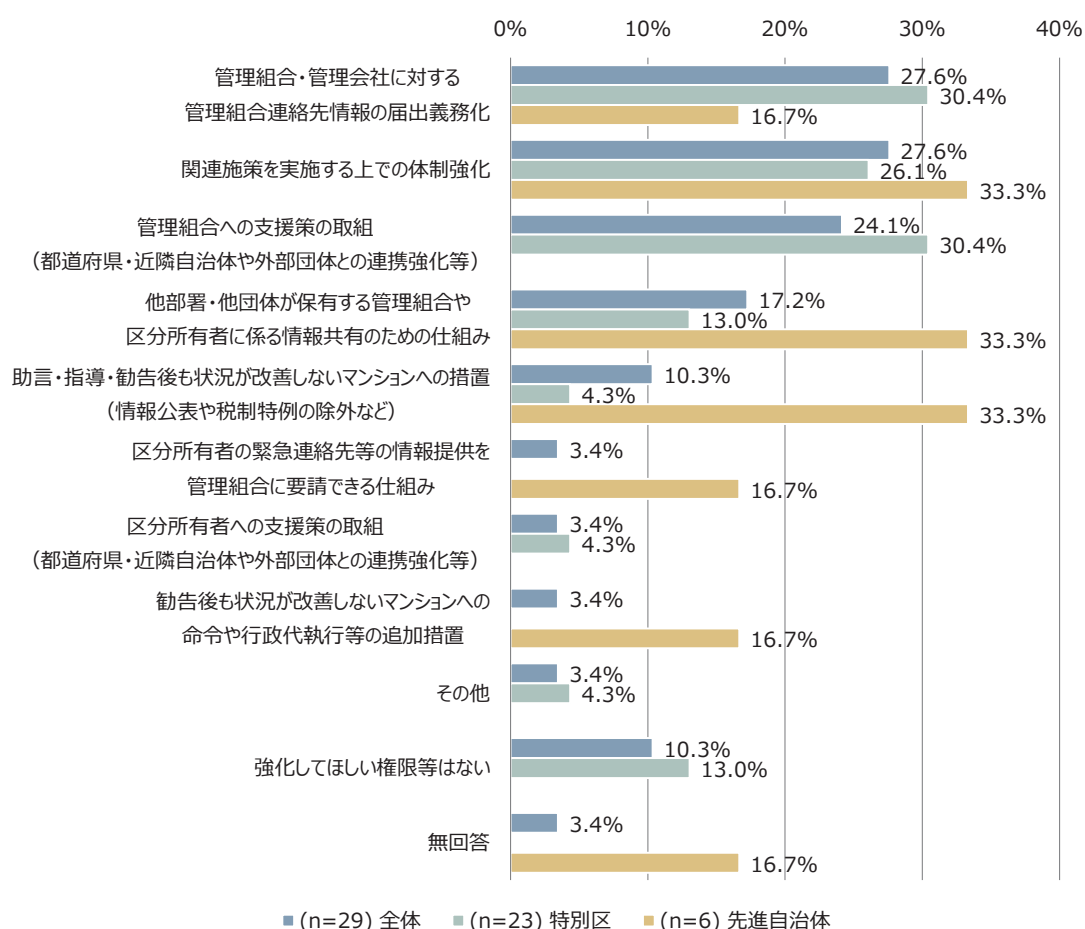
第4章

4-1

4-2

資料編

図表67 強化してほしい基礎自治体の権限等として特に該当するもの
(3つまで回答、特別区・先進自治体別)



その他の回答としては、制度の運用に関する、法制度による基礎自治体の権限の明確化やガイドラインの整備、管理組合へ適切な情報提供を行うための環境整備などが挙げられた。

図表68 強化してほしい基礎自治体の権限等 (自由回答の抜粋)

・ソフトとハードの両面から行政指導が必要なマンションに対しては、マンション管理適正化法と建築基準法の両面から行政指導する必要がある。円滑に連続性のある行政指導をするためには、行政が指導を行うために、管理組合が保有する区分所有者の情報の提供を受けられるのか否か、また、区分所有者の情報をマンション管理適正化法と建築基準法の所管部局間で共有（情報交換）できるのか否かについて、整理が必要である。行政指導を行っても、管理を放置する管理組合や売り抜けする区分所有者に対し、マンション管理者等の区分所有者への告知義務化や宅建取引の重要事項説明書面への記載などの防止策を検討する必要がある。

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

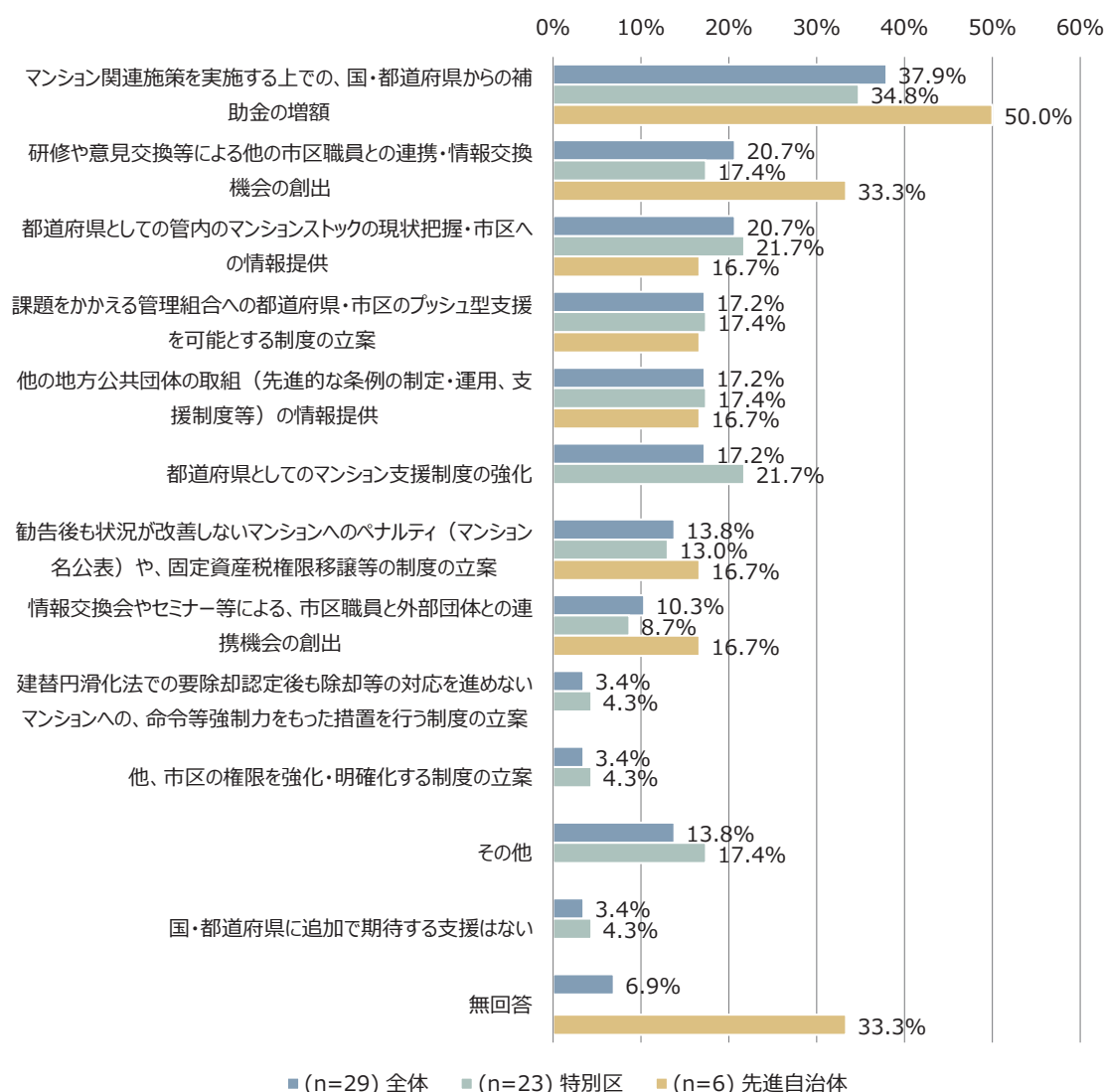
資料編

- ・東京都マンション管理状況届出システムの各マンション管理組合のID及びパスワードを把握できるようにしたい。
- ・賃貸マンションへの助言・指導等
- ・空き室に係る指導権限の強化等に関すること
- ・現状では管理不全予防等の措置に関して罰則規定がなく、要請までが限界である。さらに、職員配置に関するコストも数値的な根拠に乏しく、理解され難い。運用に当たっての標準的なガイドラインが欲しい。
- ・マンションの管理の適正化、再生の円滑化に向けた取組については、国の主導により推進し、法制度、税制、融資、ガイドライン等の各種政策ツールの構築を図られたい。
- ・管理組合と管理会社等の情報格差を埋められるような環境整備を将来的に強化したい。現状、管理組合が自主的に運営を進めるには情報収集に限界がある。適切な管理費等の見極めや施行会社選定を進めるためには、他の管理組合の情報にもアクセスできる環境が必要である。自分の管理組合は規模や築年数から見て、一般的にどのぐらいの管理費・修繕費が適切な額なのか、類似の条件のマンションはどのような施行会社を選定しているかなど、本来は管理組合自身で確認できるような環境であることが望ましい。そのような環境整備を行政の立場からも支援していきたい。

②国や都道府県に期待している基礎自治体への支援等

国や都道府県に期待している支援等を確認したところ、「マンション関連施策を実施する上での、国・都道府県からの補助金の増額（37.9%）」、「研修や意見交換等による他の市区職員との連携・情報交換機会の創出（20.7%）」、「都道府県としての管内のマンションストックの現状把握・市区への情報提供（20.7%）」、「課題をかかえる管理組合への都道府県・市区のプッシュ型支援を可能とする制度の立案（17.2%）」、「他の地方公共団体の取組（先進的な条例の制定・運用、支援制度等）の情報提供（17.2%）」、「都道府県としてのマンション支援制度の強化（17.2%）」の回答割合が高い。

図表69 国や都道府県に期待している支援等として特に該当するもの
(3つまで回答、特別区・先進自治体別)



その他の回答としては、効果的・効率的な支援が可能な制度設計、国・都道府県レベルでの管理組合情報の届出等の義務化、マンションの解体や区分所有関係の解消に対する支援、区分所有者への啓発の全国的な実施、多様な専門家が参加する支援組織の設立支援などの具体的な提言が挙げられた。

図表70 国や都道府県に期待している支援等（自由回答の抜粋）

- 【効果的・効率的な支援が可能な制度設計】**
- ・ 利用しやすい制度設計の構築（年度途中の申請が可能、複数年度事業に対応した制度など）
 - ・ 都と区の役割の明確化、類似事業の整理、及び同一地域内での連携した施策運営

【管理組合に関する情報の届出等の義務化】

- ・届出の義務化を国で進めていただけると、管理組合への案内など動きやすくなる。
- ・法律レベルでの強制力（管理組合情報の登録など）の強化

【マンションの「終活」を見据えた支援策】

- ・建替え件数が伸びない状況下では、今後も老朽マンションの増加が予想されるが、新築マンションに特化した税制優遇が続くと、人口減少が続く中でマンションストックが増え続けてしまう。マンションの最期を見据えて新築分譲するケースがあまりに少ないため、新築の税制優遇見直しや、新築時に「建物取壊し金」の積立を義務付けるなど法整備を進めていただきたい。
- ・行政指導を実施されている自治体において洗い出される課題や、区分所有関係解消に向けた有効的な手段などを情報交換できる機会を所望する。管理不全が慢性化するマンションは、高齢化や投資目的の所有者の増加で修繕積立金が枯渇し、これ以上の長寿命化も難しければ、建替えや解体にかかるお金も労力もない状態である。この間にも建物や設備の老朽化は着実に進み、隣地や公道への外壁等の剥落の恐れも出てくる。そういったマンションへの終活の支援として、区分所有関係の解消に向けた財政的支援が有効であると考え。例えば、解体費用への補助や一棟売却の買受人がリノベーションする際の補助などが考えられる。

【区分所有者に対する啓発】

- ・区分所有者の当事者意識を高めることを目的とした全国的な啓発キャンペーンの実施。区からも各管理組合への啓発資料郵送や、区広報誌（全戸配布）への啓発記事掲載を行っているが、区分所有者からの反応は極めて少ない。マンションの管理不全の行きつく先はマンションのスラム化であり、そのことはマンション単体ではなく、地域社会を巻き込んで居住環境を悪化させてしまうことを、社会問題として区分所有者だけでなく、国民課題として広く認識してもらう必要がある。

【多様な専門家からなる支援組織の設立】

- ・東京にはマンションの再建支援に伴走できるNPO等の団体が存在しない。特別区が本格的にマンションの再建支援や終活を展開していくためには、マンション管理士、建築士、司法書士、弁護士等多種多様な専門家が属する再建支援団体が区と連携することが必要不可欠と思われる。国や東京都はこのような団体の設立の音頭を取っていただきたい。

【その他各種政策ツールの拡充】

- ・マンションの管理の適正化、再生の円滑化に向けた取組については、国の主導により推進し、法制度、税制、融資、ガイドライン等の各種政策ツールの構築を図られたい。
- ・相続不明住戸への対策方針の策定、相続不明住戸に関する調査費用補助
- ・適正な管理を実践しているマンションへのインセンティブや優遇策

(8) アンケート調査結果の小括

①管理運営面に対する支援が先行する現状と支援が必要な対象へのアプローチの難しさ

アンケート回答によると、行政担当者からは、築40年以上の高経年マンションにおいて、現状では区分所有者の高齢化に伴う適正管理への問題・不安や、行政からの情報提供への反応の低さなど、管理運営上の課題への指摘が比較的多いものの、今後の課題として、修繕積立金の設定水準や計画的な修繕の実施など、建物の長寿命化に向けた適切な維持管理に関する懸念が示された。

そうした課題認識も相まって、現在実施されている主な支援策も、修繕・改修や再生などハード面に比べて管理適正化を目的としたソフト面に比重が置かれ、支援対象マンションの課題解決に寄与した等の一定の評価も示されている。

一方、支援策を実施する上での主な課題として、支援策の利用は管理組合からの利用申請に基づくものが多く、その前提に管理組合としての意思決定が必要なことから、支援策を利用しにくい状況や、緊急・深刻な課題への対応の難しさなどが挙げられている。

②適切な支援策を実施するための留意点

このような調査結果を踏まえて、本研究会では、行政や専門家からの支援を要する老朽マンション等に対する支援策のあり方について検討を行った。

ア) 主な支援メニューの特徴

現在特別区において取り組まれている主な支援策を取り上げ、支援の実施により期待される効果や、管理組合にとっての利用のしやすさ、さらに、各支援策の事業規模やコストに関して、研究会メンバーから提供された事例に基づく情報を例示する形で、図表 71のとおり整理した。多くの管理組合を対象に一般的な情報提供を行うものから、管理組合が抱える個別具体の課題に対して解決に向けて助言等の情報提供を行う施策や、建物の状態の把握や改善のために

管理組合が実施するに際して直接的に支援を行うものなどの支援策が講じられている。

また、これらの支援策の利用にあたっては、予約や申請など管理組合からの意思表示が必要であるほか、支援対象が限られていたり、対象件数が限られていたりするなど、管理組合・区分所有者にとっては利用のハードルが高いと感じられる施策もある。

図表71 マンションに対する主な支援メニューに関する整理
(アンケート結果及び本研究会メンバーからの情報提供に基づく)

支援メニュー	期待される効果	管理組合の利用条件	取組の実施体制・行政側の費用・準備工数(例)
管理組合向けセミナー・相談会	<ul style="list-style-type: none"> 行政による支援の入口 他の支援と比較して多くの管理組合が支援を利用可能 信頼性の高い情報の提供 	不要(事前予約が必要な場合もあり)	<ul style="list-style-type: none"> 専門家に無償で協力依頼、職員が年間 360 人・日対応(別途経費 4.8 万円) 専門家に謝金で協力依頼、年2回開催で費用約 7 万円、職員は 22 人・日対応 交流会業務と一体で専門家に委託、年 1 回開催で費用は 65 万円、職員は 38 人・日対応 専門家に委託、年 10 回開催で費用は 250 万円、職員は 45 人・日対応
管理組合同士の交流会	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合同士の繋がりや情報交換の場の形成 	不要(管理組合単位の参加となる場合あり)	<ul style="list-style-type: none"> 専門家に謝金で協力依頼、年2回開催で費用は約 7.5 万円、職員が 10 人・日対応
マンションに関する相談窓口の設置	<ul style="list-style-type: none"> 行政による支援の入口 マンションが抱える問題の整理・明確化 	不要(事前予約が必要な場合もあり)	<ul style="list-style-type: none"> 行政単独で実施し、1 日 1 時間程度職員が対応(費用は発生せず) 専門家に謝金で協力依頼、費用は年間 15 万円
管理組合へのアドバイザー派遣	<ul style="list-style-type: none"> 直接的な課題解決 専門家との接点の形成や活用メリットの把握 管理組合での合意形成へのインセンティブ効果 	プッシュ・訪問型の場合、初回訪問時は利用条件なし(一定条件で訪問対象を限定) 申請型の場合、管理組合からの申請(総会決議等が前提)が必要	<ul style="list-style-type: none"> 専門家に委託、年 70 回ほどの派遣で費用は 300 万円、職員は 38 人・日対応 専門家に謝金で協力依頼、年 13 回派遣で費用は1回約 30 万円、職員は 26 人・日対応 派遣利用への助成予算は約 80 万円
劣化診断・修繕調査、耐震診断への助成	<ul style="list-style-type: none"> 建物状態の把握 改修工事への入り口 	管理組合からの申請(総会決議等が前提)が必要	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断への助成事業では、行政単独で実施し、1 件あたりの予算の上限は 500 万円、職員は 17 人・日対応(耐震補強設計への助成も含む) 行政単独で実施し、1 件当たり職員は 20 日・人対応見込み

支援メニュー	期待される効果	管理組合の利用条件	取組の実施体制・行政側の費用・準備工数(例)
共用部分等の修繕、耐震改修工事への助成	・建物状態の改善 ・管理組合での合意形成へのインセンティブ効果	管理組合からの申請(総会決議等が前提)が必要	・耐震改修(緊急輸送道路沿道建築物への助成は除く)工事費用の助成の例では、行政単独で実施し、1件あたりの予算の上限は3,000万円、職員は19人・日対応 ・行政単独で実施し、1件あたり職員は30人・日対応見込み

注釈) 費用・準備工数は情報提供団体における実施体制・条件によるものであり、実施規模・回数や実施体制によって異なることに留意が必要である。

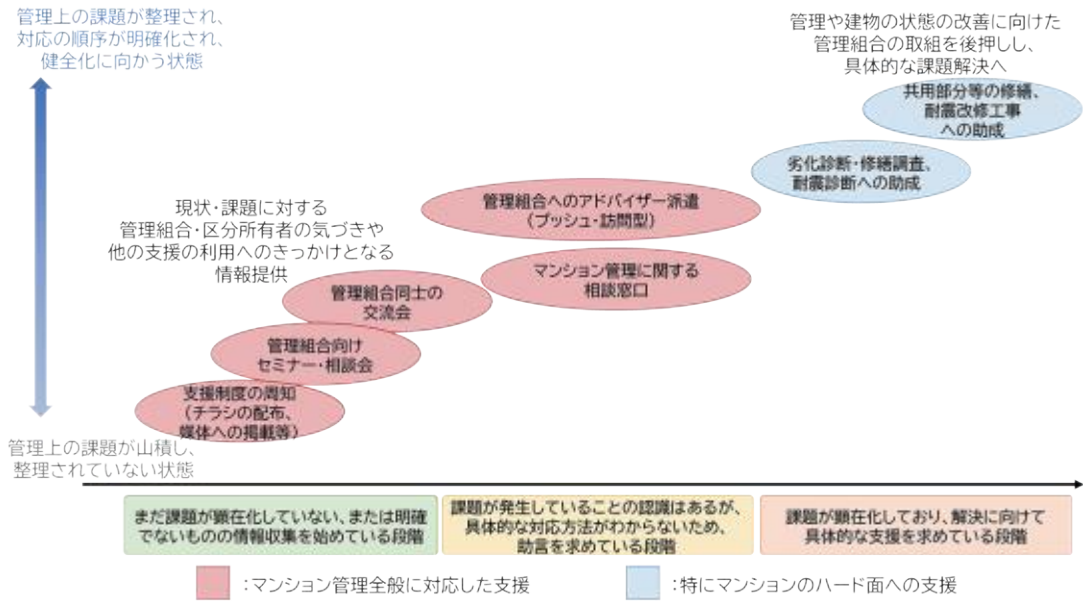
これらの支援策は、管理組合自身の管理の現状に対する認識の程度や、課題解決に向けた具体的な取組状況に応じて、図表 72のとおりその特徴を整理することができる。

まだ課題が顕在化していない、または明確でないものの情報収集を始めている段階の管理組合には、現状・課題に対する理解や他の支援の利用へのきっかけとなるような情報提供を行うことが望ましい。

また、課題が発生していることの認識はあるが、具体的な対応方法がわからず、助言を求めている段階にある管理組合に対しては、既存の相談窓口や専門家派遣等を活用し、専門的な見地からの情報提供などにより、当該マンションが抱える個別具体的な課題の解決の方向性を見出すことが望ましい。

さらに、課題が顕在化し、その解決に向けて具体的な支援を求めている段階にある管理組合においては、管理や建物の状態の改善に向けた管理組合の取組を後押しするような財政的支援などの取組へのニーズが高いものと推察される。

図表72 マンションへの支援施策の整理



類似の支援策の開始・充実を検討する場合には、上記の整理を踏まえつつ、実態調査結果等から課題を抱えるマンションの件数や課題の発生状況を把握した上で、実施可能な事業量（対象件数、支援期間、支援内容等）や、支援を通じて期待される効果（直接的な課題解決を図れるか、支援対象となり得るマンションに対してどの程度カバーできるか等）、必要なコスト等について確認することが必要となる。

イ) 切れ目のない支援の実施

支援を行うにあたり、支援開始の入り口となる相談窓口の設置や相談会の開催を通じて、直接・具体的な支援を求めるマンションに対してアドバイザー派遣・費用に対する助成を行うといった、複数の施策を組み合わせることでより大きな支援の効果を発揮する場合もある。そのため、支援の対象となるマンションの数や課題解決に要する労力の大きさ等から対応の優先度を見極めつつ、複数の施策の関係性を整理し、切れ目のない支援を意識することが重要である。

ウ) 関係団体間での連携・補完

なお、人的資源や予算上の制約から自団体による支援策の実施が困難な場合には、まずは、都や関係団体が実施する支援事業を管理組合に案内する、関係団体が実施する専門家派遣等の取組利用に対し補助を行うといった形で、団体間での連携・補完により支援を充実させていく方法も考えられる。

工) 支援策の利用条件の見直し

管理組合の活動実態や管理規約がない、あるいは管理者の不在等により総会での合意形成ができないといった深刻な管理不全状態であるマンションの場合、現状の支援策の利用条件では、区分所有者やその有志による利用が難しい支援が複数あることが確認できた。例えば、管理不全の兆候のあるマンションへの専門家派遣の条件として、管理組合が機能せず、当該マンションとしての意思表示ができない場合であっても区分所有者の一定数・割合以上の同意を求める等、特例的に条件を緩和することで、優先的に支援が必要なマンションが支援策を利用しやすくすることや、管理組合から支援を求める意向が示されるのを待たずにプッシュ型（訪問型）で専門家の派遣を実施すること等についても検討の余地がある。

オ) 官民連携による支援の実施

支援策は、行政単独での実施に限定せず、専門家等関係団体との連携により実施することも検討することが望ましい。関係団体との連携にあたっては、行政からの予算措置の有無により、無償協力、謝金、業務委託の方法が考えられる。

ただし、関係団体から無償で協力を得ることとした場合、関係団体が対応できる業務範囲や責任は小さくなるため、連携効果は他の方法と比べて限定されることや、関係団体にとっての利点（団体への活動の機会・実績の提供、団体の当該地域内での知名度の向上、今後の有償協力体制構築のための準備、等）がなければ、連携が成立しにくくなる可能性に留意する必要がある。反対に、一定に規模の予算を確保できる場合には、業務委託により、行政側の業務量を削減し、委託先の専門的知見やノウハウを効果的にその業務に生かすことが期待できる。

関係団体との連携を開始する場合、まずは、無償協力や謝金の範囲内での連携から始め、事業の効果やニーズを見極めた上で、体制・予算や、関係団体が担う役割を段階的に拡充していくことも考えられる。

③地域特性に応じたマンション支援策の展開

アンケート結果から、地域特性の異なる区では、支援策の取組状況や課題認識にも違いが見られた。

特に、高経年マンションが多く立地する区では、17条調査の結果の活用や、マンションに対する各種支援策や支援実施後のフォローアップが積極的に行われている一方で、担当職員の人的リソース不足や支援の利用が進まないといった課題が挙げられている。こうした区では、支援対象となり得るマンションが

多く、課題が先鋭化しており、今後の取組に当たっては、専門家（団体）との連携などによる支援体制の拡充や、支援策の利用条件の見直しや、管理組合として支援を受ける意思表示を待たずにプッシュ型による働きかけを行うなど、必要な支援が行き届くための工夫を検討することが求められている。

今回の調査研究では、データの制約により、超高層マンションや小規模マンション、投資型の分譲賃貸マンションなどのマンションのタイプに着目した地域特性の違いを考慮することができなかった。今後東京都や各区において実施される各種実態調査結果等に基づき、地域内の状況の類似性や地理的な近接性から、共通の課題意識を有する各区担当者による情報共有・意見交換の場が設けられ、効果的な支援の実施に向けた議論が活発に進むことが期待される。

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

2-4 先進自治体におけるマンション支援の取組状況（ヒアリング調査）

（1）ヒアリング調査の目的

先進自治体におけるマンション支援に関する施策・支援を考察する上での方向性や課題、今後の方向性等を把握するため、以下に示す概要のとおり、ヒアリング調査を実施した。

図表73 ヒアリング調査の実施概要

調査対象	①東京都、豊島区、目黒区 ②政令指定都市：神奈川県横浜市、千葉県千葉市、京都府京都市 ③中核市：兵庫県尼崎市
調査期間	令和6(2024)年7～9月
調査項目	・管内のマンションの現状(目黒区では、支援対象マンションについて現地視察を実施) ・マンション支援に関する施策・支援の実施状況 ・マンション支援に関する関係団体との連携状況 ・マンションへの支援策を考察する上での国等との連携・役割分担 等

（2）ヒアリング調査結果

①東京都

分譲マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、「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」を平成31（2019）年3月に制定した。この条例に基づき、マンションの管理組合からの管理状況に関する事項の届出、届け出た管理状況に応じた助言や専門家の派遣などの支援からなる「管理状況届出制度」を令和2（2020）年4月から開始している。

また、マンションアドバイザー、マンション耐震化促進事業、マンション改良工事助成、耐震化推進サポート事業、第三者管理者方式等に係る分譲マンションの管理適正化支援調査を実施している。

第三者管理者方式等に係る分譲マンションの管理適正化支援調査では、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、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、第三者管理方式等に係る分譲マンションの管理適正化支援を試行している。

また、九都県市首脳会議を通じて、国に対して、新築時における将来の管理水準を確保する仕組みの構築、機能低下した管理組合に自主的な管理適正化を促す枠組みの構築、管理組合が機能しない場合に管理適正化を図る枠組みの構築の3点を要望している。

■マンション施策に取り組む体制・主な支援策

①専門相談（区市の相談窓口での相談内容を踏まえ、弁護士・一級建築士が相談に対応）

- ・管理組合からは、最初に区市で相談を受け付けているが、相談内容に応じて弁護士・一級建築士への相談が必要となった場合に、区市からの対応を東京都で引き継ぐという形で、区市のサポート的な位置づけで取り組んでいる。相談対象は老朽マンションには限ってはいないが、結果的に高経年マンションからの相談が多い。

②マンション管理アドバイザー制度、マンション建替え・改修アドバイザー制度について

- ・令和2（2020）年度から、マンション管理条例に基づく管理状況届出制度を実施している。昭和58（1983）年12月31日までに新築分譲されたマンション管理組合には管理状況届出制度の届出を義務付けているが、届出をした管理組合は1回、届出をした管理不全の兆候があるマンションの管理組合は5回まで無料で、センターのマンション管理アドバイザー制度のA、Bコースを利用でき、センターからの専門家の派遣を受けられる。

③マンション耐震改修促進事業

- ・分譲マンションの耐震化率は94.4%（令和2（2020）年3月時点）だが、東京都の耐震改修促進計画に基づき、令和7（2025）年度末までに耐震性が不十分なマンションをおおむね解消することを目標として耐震化を進めている。区市が主体となっている耐震化事業に対して東京都が費用を補助している。
- ・これに加えて、東京都独自の「マンション耐震化推進サポート事業」を実施しており、同事業では、対象を耐震診断実施済みのマンションに限定した上で、各マンションの状況に応じアウトリーチ型で専門家を繰り返し派遣して、耐震化に向けた合意形成等の支援を進めている。本事業では、受託者が専門家団体と協定を結ぶ形でアドバイザーを確保している。

④マンション改良工事助成制度について

- ・東京都の助成では、住宅金融支援機構からマンション共用部リフォーム融資を受ける場合、利子補助を1%まで行っている。なお、本制度を利用するためには、住宅金融支援機構から債務保証を受ける必要がある。
- ・関連する区取組として、住宅金融支援機構の債務保証料への補助制度を千代田区、中央区、港区、江東区で実施しているほか、墨田区が都の助成制度と同様の利子補助制度を実施している。金利が1%を超える場合には、1%までは東京都の制度を

利用し、1%を超えた部分については墨田区の制度を利用する形で、東京都・墨田区両方の助成制度を利用することができる。

⑤東京都マンション再生まちづくり制度について

- ・区市がマンションの再生を図る必要性が特に高い地区として計画を策定した地区を、東京都がマンション再生まちづくり推進地区として指定して必要な支援を行い、マンションの建替えや再生を進める、東京都独自の制度である。

■マンションへの支援策を展開する上での基本的な考え方・課題認識

- ・届出事務や、マンションに対する助言・指導・勧告を実施している。また、届出マンション管理組合に対しては区市から助言通知を行っているほか、管理不全の兆候のあるマンションへの調査や、未届の要届出マンションへの実態調査も行い、今後の施策につなげている。
- ・管理不全の兆候があるマンションに対して、管理組合に外部専門家を入れて支援を行う必要性が高いため、令和4（2022）～6（2024）年度にかけて、第三者管理方式等に係る分譲マンションの管理適正化支援を試行している。
- ・マンションの長寿命化を図り、長く大切に使う社会への転換が不可欠ということで、東京都として九都県市首脳会談に、新築時における将来の管理水準を確保する仕組みの構築、機能低下した管理組合に自主的な管理適正化を促す仕組みの構築、管理組合が機能しない場合に管理適正化を図る仕組みの構築といった3つの要望事項を提案している。
- ・1つ目の、要望新築時における将来の管理水準を確保する仕組みの構築においては、新築時に適切な修繕積立金の額が設定されていないことによって、引き上げようとしても合意形成ができず、将来的に工事費が不足し、その結果適切な修繕がなされないおそれがある。国からのデータでは、段階増額積立方式では最終的な修繕積立金水準は新築時の約3.6倍になるとしている。所沢市は、条例で「均等積立方式」を努力義務としているが、東京都においても新築マンションで「均等積立方式」を採用し、引き上げができない状態にならないよう、国において実効性ある仕組みを構築してほしいと要望した。この点に関しては、国の長期修繕計画作成ガイドラインが改定され、修繕積立金の引き上げ幅に関する目安が示された。
- ・2つ目の、機能低下した管理組合に自主的な管理適正化を促す仕組みの構築については、マンション管理適正化法に基づく助言・指導等となっているが、現在、助言・指導等は都条例に基づいて実施している。国は権限強化を検討しており、法改正へつなげていく方針である。6月にも助言・指導等に関するガイドラインが公表された。東京都としてはこの2つ目の要望に注力したい。

- ・3つ目の、管理組合が機能しない場合に管理適正化を図る枠組みの構築については、自主的な管理適正化が望めないマンションは、将来的に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあるものの、個人の財産権に関わるため、国の責任と財源において管理適正化を図る法的枠組みの構築を要望している。令和4（2024）年の区分所有法改正の際には設けられなかった財産管理制度が、今後の法改正では新設される見通しである。今後、マンション適正化法の財産管理制度の管理人の選任申立を地方自治体に認めることになるのではないか。今後、東京都も国の動向に合わせて施策を進めていく。
- ・助言はある程度実施されているが、東京都としては届出制度で管理状況を把握した上で指導等が実施できる。
- ・届出を促進するためにインセンティブが与えられるとよいが、私有財産への支援になるので、公益の観点から難しいところがある。私有財産は区分所有者が負担することが原則だが、放置することもできないので受益者負担のバランスをとりながらどの程度まで支援すべきかが難しい問題である。現状では、届出制度に協力してもらっている管理組合には専門家派遣のインセンティブを与えている。

②特別区（豊島区）

区内の居住世帯のうち約8割がマンションを含む共同住宅に居住しており、平成24（2012）年12月に「豊島区マンション管理推進条例」を制定した。同条例において、マンション代表者等による適正管理を担保する仕組みとして管理状況届出書の届出を義務化している。

今後、管理不全マンションによる周辺環境の悪化という事態を防ぐためには、区分所有者のマンション管理に対する当事者意識を一層高めていくことが重要であるが、これを区単独で行っても効果に限界があるため、特別区全体でマンションの管理不全化を防止（予防）に取り組む共通認識を持つことが必要であると指摘している。

■管内のマンションの現状

- ・区内のマンションの中には築40～50年程度の高経年の物件もある。
- ・区内には、分譲マンション、賃貸マンション、アパートを含めた共同住宅が区内の住宅ストックの8割を占めている。
- ・当区は網の目状に交通網が走っているため、都心や大学に通うのにどこにいても便利であり、賃貸目的の分譲マンションの建設が多い。

■マンション施策に取り組む体制・主な支援策

- ・以前より豊島区にはマンションが多く立地し、平成20年代にはすでにマンションの管理に関する相談が増加していた。区議会から平成22(2010)年度にマンション対策に専従する部署の設置の要望が寄せられていた。これを受けて専従の部署としてマンション担当課を設置した。
- ・マンション担当課設置後、支援策の検討のため基礎的な資料を得ることを目的に平成23（2011）年度に区内全域の分譲マンションを対象とした実態調査を実施した。その結果、高経年マンションでは長期修繕計画未策定、町会未加入、マンションの管理に対する関心の低い区分所有者の存在などが明らかになった。そこで、ガイドライン等を策定することで、わかりやすく示し誘導するために、マンションの適正管理を目的とした条例の制定をすることとなった。
- ・1年半の検討の後、平成25(2013)年3月に区内の全分譲マンションを対象にした豊島区マンション管理推進条例を制定した。
- ・豊島区の条例では、マンションに関わる区分所有者、マンションの代表者等の責務を義務項目や努力義務項目として条例に規定している。そして管理組合がこれらの項目を確認し、届出書を作成、そして区に提出してもらうことで管理改善のきっかけを作ることを目指している。
- ・条例制定の背景には、区内のマンションの多くは建替えが難しい状況であることが挙げられる。国がより有効な建替え支援制度を定めるまでは、マンションの管理不全を予防し、できるだけ良好な状態で維持させることが条例の主要な目的の一つとなっている。

■マンションへの支援策を展開する上での基本的な考え方・課題認識

- ・各区も高経年の管理不全予兆マンションが10年後、20年後に最悪の場合スラム化し、周辺地域に悪影響を与える可能性があることについて認識を持ってほしい。業務を通じて、一度管理不全に陥ったマンションが適正化することは非常に困難であると感じている。区分所有者の管理に対する意識が低いため、区が管理組合に対して郵送で情報発信をしても、広報誌に区分所有者に対する啓発情報を掲載しても、反応が鈍いことに危機感を感じている。

- ・特別区として、区分所有者の意識をマンション管理に向けさせることはできないか。豊島区単独での意識啓発には限界がある。特別区全体としてマンション管理に対する危機感を管理組合、区分所有者に訴えていくことはできないだろうか。
- ・区内では、区がマンション管理士を派遣し、管理再建に乗り出した小規模高経年の自主管理マンションにおいて、収益目的のマンション外居住区分所有者の多くが主に外国人に住戸を売り抜けてしまい、マンションに残るのは、マンションを売却しても他所での生活再建の目途の立たない少数の高齢の区分所有者だけと
なっている状況も生じている。残された少数の区分所有者が管理改善出来ることは限られており、やがて管理そのものが立ち行かなくなってしまう可能性が高い。また、こうした事例はマンションの区分所有の仕組みに由来するため、発生を抑えることはできない。この様な今後多発するであろう状況を各区で共有してもらうためにも、特別区長会調査研究機構として提言をしていただきたい。

③政令指定都市

ア) 神奈川県横浜市

政令市の中で最もマンション居住率が高く、横浜市住宅供給公社などのマンション関連団体と連携し、マンションの日常管理・維持保全から再生まで活動段階に応じた様々な支援を実施している。各活動段階に応じて、相談窓口、専門家派遣、事業費補助、普及啓発など、多様な施策を展開している。

■管内のマンションの現状

- ・居住世帯のある住宅数約165万戸のうち、分譲マンション（持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅戸数）は全体の約4分の1（約39.2万戸）を占めている。他政令市と比べても戸数は最も多い。世帯数に対するマンション戸数の割合も、政令市の中で最も高く、分譲マンションは主要な居住形態となっている。
- ・固定資産税台帳から算出したマンション築年別の棟数をみると、今後8～10年の間は年間300棟のペースで高経年（築40年以上の）マンションが増えていく見通しである。

■マンション施策に取り組む体制・主な支援策

- ・市内には18の行政区があるが、マンション管理適正化に向けた行政区独自の取組はなく、市の住宅再生課で取り組んでいる。

・横浜市住宅供給公社は、管理組合活動への支援のノウハウや管理組合とのやり取りのノウハウもあり、その他の民間事業者にないノウハウを有しているため、協力を得ている。市と公社の間では協約を締結しており、公社としても3～4年ごとに目標設定をする中でマンションの管理組合の支援に取り組んでいる。

■マンションへの支援策を展開する上での基本的な考え方・課題認識

・マンションという私有財産に公的資金を投入し支援を行うことに対して課題意識があり、内部で検討を始めているところである。実施している支援メニューは多いが、限られた予算の中でどのような対象に支援を注力するのか、現在改めて議論をしているところである。

イ) 千葉県千葉市

開発から概ね40年以上が経過した住宅団地が多いという地域特性もあり、老朽化したマンションの再生（建替えや改修など）、敷地売却、敷地分割、または除却を行おうとするマンション管理組合に対して、区分所有者の合意形成を図るために行う活動に要する費用の一部を補助する「マンション再生等合意形成支援制度」を実施している。一方、管理不全の兆候のあるマンションもみられることから、プッシュ型支援等、マンション管理の適正化を図る施策にも取り組み始めている。

■管内のマンションの現状

・昭和40年代後半から50年代前半にかけて建築されたマンションが多い。令和2(2020)年度時点のマンション総戸数は約10万8,500戸となっており、主要な居住形態の一つとなっている。令和13(2031)年には築40年以上のマンションが、約4万3千戸にのぼると推計している。

■マンション施策に取り組む体制・主な支援策

・マンション再生等合意形成支援制度を平成22（2010）年4月に開始した。当制度における「再生等」は、老朽化したマンションの修繕、改修、建替えを行う再生及び敷地分割、敷地売却、除却することを指しており、区分所有者がマンション再生等に向けた合意形成に要する検討活動を行う場合に、その活動に掛かる費用の一部を補助する制度である。

・建替えの検討の際に、建物診断といったハード面の調査に加えて、区分所有者が建物性能に抱えている不満やニーズを把握し、建替えのみの検討をするのではなく、建替えと修繕、改修など、それぞれの再生方法について改善効果と費用を比較するなどして、区分所有者の意向を十分に把握する必要がある、その上で、区

分所有者の合意を段階的に積み重ねながら進めていくことが重要だと考えている。

- ・ 管理組合の設立や規約の見直し等管理適正化のための取組は支援の対象外で、基本的には修繕・改修・建替えなど、いずれの再生方法を進めるべきか、合意形成に要する活動費に対して補助を行うものである。
- ・ なお、管理適正化に向けた支援としては、分譲マンション相談会やマンションセミナーの開催、長期修繕計画作成支援制度がある。

■マンションへの支援策を展開する上での基本的な考え方・課題認識

- ・ 市内の管理不全の兆候のあるマンションに対して、令和5（2023）年度から千葉県マンション管理士会に委託してプッシュ型支援にも取り組んでいるところであるが、長期修繕計画を作成していない等改善する意思がないマンションにどのような管理の適正化に努めてもらえるか、悩んでいるところである。

ウ) 京都府京都市

景観政策という下地があるため、街並みを構成する建物は民間の資産だが、それらの集合体である景観は公共財産であるという強いコンセンサスがあるため、マンションも地域の公共財として、行政が直接的に私有財産であるマンションの管理適正化に関与している。

行政内部でも、マンションの管理不全化に対する危機意識が共有されており、管理組合からの申請に基づくアドバイザー派遣事業であるアウトリーチ型支援とともに、管理組合からの要請を待つのではなく、市から積極的に専門家を派遣するおせっかい型支援（高経年マンション専門家派遣事業）の2つの事業を実施している。

■管内のマンションの現状

- ・ 築40年以上が約200棟あり、今後10年間で600～1000棟と3～5倍に増加する見込みである。
- ・ 現状、田の字地区（北の御池通、南に五条通、東に堀川通、西に河原町通に囲まれた烏丸・河原町等の都心エリア）の周辺区に高経年マンションが多くみられるが、10年後は中心部に増える見込みである。
- ・ 小規模マンションが多いほか、新景観政策による高さ規制強化の既存不適格マンションが多いのが京都市の特徴である。

- ・平成12（2000）年から実態調査を実施しているが、京都市には管理組合からの届出制度はないため、マンションの管理情報が自動で集まってくる状況ではない。そのため、不動産広告や建築関係の許認可情報から常時収集したマンション一覧リストを作成し、管理会社に関する情報も含めて更新している。その情報をもとに毎年DMを送付しており、不達となったマンションを把握している。反応のないマンションには、京都市担当者が直接管理会社に連絡を取って協力依頼を行っている。全ての管理会社が協力してくれるわけではなく、現在も依然として課題が残っている。

■マンション施策に取り組む体制・主な支援策

- ・京都市ではマンション対策の部署は早くから設置されている。現在、民間住宅に関する施策全般を統括する課長のほか、係長、係員2名の計4名体制で行っている。マンションに関する広告情報の収集など、マンションに関するデータベースの更新は職員自ら担当するなど負担も大きいが、課長を含めた4名ともマンション施策以外の業務との兼任である。
- ・実態調査の結果をもとに、市が要支援の対象となるグループに分類し、マンションサポートネットと協議の上で派遣先のマンションを決定している。また、派遣する専門家の選定はマンションサポートネットに委ねている。
- ・マンションサポートネットは京都市全域で活動し、その構成メンバーとして、マンション管理士、弁護士、建築士、司法書士が参加しているが、行政経験者はいない。業務委託においては特命随契で契約している。
- ・管理不全化の兆候があるとして市が指定する要支援マンションへの最初の対応として、京都市では、おせっかい型の事業を実施している。このおせっかい型（高経年マンション専門家派遣事業）は、マンションからの申請に基づいて派遣を行うものではない。管理組合の実態がない場合は、マンションサポートネットが対象マンションの居住者に声をかけ、行政との窓口になってくれそうな居住者を探し、総会の開催や区分所有者との対話など、管理組合設立に向けた支援を行っている。
- ・基本的には、市で判断して民間と連携しながら進めている。マンション施策に関して、行政区の役割は特になく、府との連携も特に行っていない。

■マンションへの支援策を展開する上での基本的な考え方・課題認識

- ・京都市では平成19（2007）年度から高さ制限などを含めた新景観政策に取り組んでいる。この考え方の背景に、街並みを構成する建物は民間の資産だが、それらの集合体は公共財産であるという強いコンセンサスがあるため、マンションも地域の公共財であることが受け入れやすい土壌がある。そのため、私有財産であるマンションの管理適正化に関与することに対して、市民からお叱りや質問を受けたことはない。

- ・ 行政内部では、マンションの管理不全化に大きな課題認識を持っている。おせっかい型支援は、管理不全化のリスクの高いマンションの適正化が目的である。現状のまま放置すれば戸建ての空き家とは比較にならないほど深刻な問題となり、その解決に多大な行政コストが生じてしまうおそれがある。一度管理不全化すると管理の立て直しが極めて困難であり、最終的には行政代執行を実施せざるを得ない事例が増えてしまう。マンションは戸建てと異なり、売り抜けができてしまうため、そうなる前に行政として予防的に手を打っていくことが重要である。管理不全マンションを対象とした代執行費用と比較すれば、仮に同一のマンションを10年間継続して支援したところで、要するコストは小さなものである。
- ・ 国に対して京都市としての3点の施策要望を提案している。
- ・ 1つ目は、管理不全化するマンションを減らすための、マンションの管理水準を上げるための施策に関する事項であり、主には管理計画認定制度となるが、管理水準の見える化にもつなげていくために、管理計画認定制度の普及を要望している。
- ・ 2つ目は、現状において深刻な課題を抱えるマンションに対する支援として、区分所有関係の解消に向けた取組への支援や、こうしたマンションにおける区分所有者の売り抜けへの法的対処である。例えば、行政からの指導が各区分所有者に行きわたり、売却時の重要事項説明に、行政からの指導履歴を含めることの義務化も考えられる。また、区分所有関係を解消する上で、(国は建物の除却費用に対する補助を行う方針を打ち出したとの報道もあったが、)管理組合に対する補助の形をとると、個々の区分所有者の手元に資金が行き渡らず、逆に持ち出しが発生してしまい、おそらく合意形成に至らないと思われる。実際は、区分所有関係解消後の転居等の費用を確保したい区分所有者がほとんどである。そう考えると、敷地建物一括売却が現実的な方法となってくる。しかし、敷地・建物一括売却するとしても、区分所有者が希望する売却価格と市場価格との乖離が大きく、区分所有者が除却・転居費用の一部を負担しなければならない可能性や、(反対者の存在により)除却がうまく進まないリスクもある。除却費用に対する補助だけでなく、区分所有者を対象として区分所有関係を解消するために必要となる経費の補助など何らかの経済的支援の実施を要望している。
- ・ 3つ目として、ソフトからハード、あるいは居住中から空き家化に至る一貫性、連続性が確保された指導行政のあり方について法的整理を要望している。管理不全のマンションに対して、根拠法がそれぞれ異なるため、建築部局としても指導

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

しにくいと感じている。また、適正化法に基づく指導は、ソフト面に関して管理者等を対象に行うものとされ、個々の区分所有者まで届かないことも課題であり、売り抜けを助長する一因にもなっている。

工) 中核市 (兵庫県尼崎市)

区分所有者によるマンション管理意識への自主的かつ積極的な参加を促すため、申請方式によるアドバイザー派遣事業を実施しているが、支援が必要な管理不全マンションへの働きかけが難しく、今後はプッシュ型支援の必要性を認識している。また、地域のマンションストックの状況を把握するため、クラウドサービスを利用して、管理組合に管理情報の更新をしてもらおう工夫もみられる。

■管内のマンションの現状

- ・市内には築30年以上のマンションが全体の4割を占める。マンション居住者は、高齢化率が高い傾向があり、高齢者世帯数が居住世帯全体の5割を超えるマンションはほぼ昭和時代に建築されている。自主管理や一部委託のマンションも多い。
- ・市内は全て平地であり、山間部や坂道も少ない。阪急電鉄、JR、阪神電鉄と複数の鉄道路線が走り、JRで大阪駅まで10分もかからず、利便性も高いため、駅周辺にマンションが多く立地している。高経年マンションが特定の地区に集中している状況はみられない。
- ・管理組合の機能不全というソフト面に問題のあるマンションは存在するが、ハードの面で深刻な状況はみられない。

■マンション施策に取り組む体制・主な支援策

- ・マンション施策担当の2名はともに他の所掌業務と兼任している。
- ・平成28(2016)年度に、アンケート調査と外観目視調査を実施した。回答率は3~4割程度であったが、管理組合が設置されていないなどの課題を抱えるマンションが散見されたことから尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業を開始した。
- ・現在19名のアドバイザーが登録している。マンション管理士、一級建築士、弁護士など多様な専門家が登録している。

■マンションへの支援策を展開する上での基本的な考え方・課題認識

- ・ 区分所有者によるマンション管理意識の向上が課題である。アドバイザー派遣事業では利用者側から申請するため、支援が必要な管理不全マンションへの働きかけが難しく、プッシュ型支援が必要と感じている。管理状況に応じた支援のあり方について検討を進めたい。
- ・ 平成28年度の実態調査から5年が経過し、今後の実態把握の方向性について庁内で検討した結果、令和3(2021)年度より前回と同じような業務委託によるアンケート調査を1回で実施するのではなく、定期的なアンケート調査を職員直営で継続して実施する方針に転換した。
- ・ マンションの実態調査においては、クラウドサービスを用いた回答方法を採用し、データまたは紙での郵送等としているが、集計については、データベースでの管理を行っており、前回調査の回答内容を確認・更新可能としている。更新頻度は5年を基本として、状況が悪ければより短期間で、良好な管理のマンションであればもう少し長い周期で更新を依頼することとしている。任意の調査協力であり、変更の都度の更新は依頼していない。
- ・ これまで空き家対策に人員・財源が投入され、注目を集めてきたが、マンション対策は空き家対策に比べ庁内での位置付け・認識ともにまだ低い状況である。

(3) ヒアリング調査から得られた示唆

①先進的に支援策を展開している自治体に共通する問題意識

いずれの自治体も、高経年マンションの増加という将来予測を根拠に、マンションの管理不全化を予防することが支援策を講じる共通した問題意識となっている。

とりわけ、京都市では、管理不全化のリスクの高いマンションを放置すれば戸建ての空き家とは比較にならないほど深刻な問題となり、その解決に多大な行政コストが生じてしまうおそれがあることが問題意識として庁内で共有されており、管理組合等からの申請を待たずに行政からプッシュ型で働きかけを行う「おせっかい型支援」による予防的支援の実施を強く後押ししている。また、豊島区においても同様に、管理不全マンションのスラム化に強い懸念が示されている。

②支援が必要なマンションに対して積極的な取組を行う背景

豊島区・京都市におけるマンション専任部署の設置・プッシュ型支援、横浜市における日常管理・維持保全から再生まで活動段階に応じた様々な支援の実施と、各活動段階に応じた多様な施策の展開など手厚い支援策が講じられてい

る。また、豊島区では区条例に基づく届出率向上のための取組、尼崎市によるクラウドを用いて管理組合に情報を更新してもらう工夫、京都市におけるマンションリストの更新など、地域のマンションストックの状況を把握するための工夫もみられる。

こうした手厚い支援が実施可能な背景には、各自治体における地域特性や、政策課題に対する捉え方も影響しているものと考えられる。

例えば、京都市では、個々のマンションは民間の資産だが、それらの集合体である景観は公共財産であるという強いコンセンサスがみられ、行政による支援を円滑に実施できる背景となっている。

豊島区では、大規模な商業地を抱え、交通至便で管理上の課題を抱えやすい分譲賃貸マンションの立地が進む地域特性から、マンションの管理状況の届出を義務化し、管理状況の把握に注力している。

また、豊島区・京都市ともに、マンションの多くは立地等の条件から建替えが難しい状況にあることを認識していることも、管理不全の予防に注力できている背景にあるものと考えられる。

千葉市では、開発から概ね40年以上が経過した住宅団地が多く、管理組合として再生に向けた方針を決定する必要が生じる前の早い時期から、建物の修繕、改修、建替えなどの出口を見据えた、区分所有者の合意を段階的に積み重ねながら進めていくことを重視した支援策が講じられる背景となっている。

③特別区と東京都との連携・役割分担

老朽マンション対策に関する複数の取組から、都区の連携や役割分担の実態を把握することができた。特別区は、管理状況届出制度の運用にあたり、都条例に基づく調査等の個別のマンションへの対応など、地域に密着した取組を実施している。一方、東京都は、区が主導的に実施する耐震化推進事業等での補助や区による相談対応のサポートといった、区取組への後方支援を行うほか、管理不全の兆候のあるマンションに対する第三者管理者方式¹⁷による支援の試行等、区単独での取組では対応が困難な難易度の高い課題に対して先行的に支援を提供し、解決に向けたノウハウの蓄積や支援の担い手の育成に積極的に取り組んでいる。

豊島区からは、区分所有者の管理に対する意識の低さなど、区単独での意識啓発の取組の限界も指摘されており、特別区全体でマンション管理に対する危

17 区分所有者全員で行うべき共用部分の維持・管理行為を円滑かつ効率的に行うことを目的に、当該マンションの区分所有者以外の第三者（管理業者、マンション管理士、建築士等）に管理者としての権限を付与し、共用部分等の保存、集会の決議の実行、規約で定めた行為の実行などを行わせる管理方式を指す。

機感を共通認識として持ち、管理不全化の予防に向けた取組を実施していく必要性が提言されている。

④今後の問題意識・展開

京都市からは、国に対する要望として、マンション管理適正化法と建築基準法や空家法など関係法令との関係の整理の必要性が示されている。具体的には、適正化法に基づく指導は、管理組合の運営ソフト面（管理組合の運営）に関して管理者等を対象に行うものとされ、ハード面（建物の維持管理）についての指導ができず、管理不全マンションに対して行政指導から行政処分に至る一連の指導行政の仕組みを整備する必要があるとしている。

また、東京都は、自主的な管理適正化が望めないマンションは、将来的に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあるものの、個人の財産権に関わるため、国の責任と財源において管理適正化を図る法的枠組みの構築を要望している。

⑤管理不全の兆候のあるマンションへの現地調査

課題を抱えるマンションを対象に、その課題が顕在化した経緯や解決に向けた取組・支援状況を把握するため、アンケート回答自治体（目黒区）の協力を得て、実際にマンションの支援に取り組まれているマンション管理士や区分所有者を対象としたヒアリング調査を実施した。

以下に、都の管理状況届出制度への届出情報から、専門家の支援に至り、管理の立て直しに向かっている経緯や支援状況について整理した。

コラム

東京都の管理状況届出を契機に専門家の支援に至ったマンション

■管理状況届出制度から管理不全の兆候ありのマンションを把握

目黒区では、令和2（2020）年度に東京都内で制度が開始された管理状況届出制度において届出のあったマンションの中で、管理不全の兆候がある区内のマンションを把握した。



■区が実態調査の一環で現地調査・ヒアリングを実施

上記で把握した管理不全の兆候があるマンションから現地調査すべき対象をピックアップし、当該管理組合と調整した上でヒアリングを実施。その中にAマンションが含まれており、当該マンションが管理上の課題を抱えていることを把握した。



■目黒区が東京都の総合相談窓口を紹介

当該マンションの区分所有者からの相談を受けて目黒区が東京都の建築・防災まちづくりセンターの分譲マンション総合相談窓口を紹介。



■東京都による第三者管理者方式等を活用

東京都では、東京都マンション管理士会への委託事業として、都内10件程度の管理不全の兆候のあるマンションを対象に第三者管理者方式等を活用した管理適正化の支援を実施しており、分譲マンション総合相談窓口に相談を寄せていたAマンションが候補となった。



■第三者管理者による支援内容

Aマンションは、正式な管理規約がないことから、総会開催もなく、管理者も選任されていなかった。そのような中で実質的な管理を行っていた法人が撤退の意向を示しており、適切な管理が行われていない状況であった。修繕積立金も低額で、計画的な修繕工事は行われていなかった。

そこで、派遣されたマンション管理士が、区分所有法第34条第5項（区分所有者の5分の1以上および議決権5分の1以上を有する者が招集）による集会を開催し、第三者管理方式を導入できるように管理規約を定め、自身が管理者に就任した。就任後は、管理会社の選定をサポートするとともに、長期修繕計画を作成し、修繕積立金を適正化した。また、国の補助事業（マンションストック長寿命化等モデル事業）の採択を受け、計画修繕の実施に向けて各種調査診断を実施した。

2-5 マンションの建替え等に関わる制度と現状

(1) 調査の目的

① マンションの長寿命化や再生に関する関連制度や取組状況の把握

アンケート調査結果によれば、現在各区における支援の実施状況をみると、建替え・解体の再生を目的とした取組に比べて、マンション管理適正化全般や建物の長寿命化に関するものが主体となっている。その主な背景には、マンションの再生に関する法制度の運用の蓄積の少なさや、マンションの立地等外部環境による制約の大きさなどから、建替え・解体事業に取り組む管理組合が少ないことが考えられる。

そこで本項(2)では、文献調査を通じてマンションの建替え等に関する法制度を整理した上で、都内における建替え等の実施状況を整理し、今後、各区においてマンション再生に取り組む管理組合の支援策を実施する際の参考情報として取りまとめることとする。

② マンションの再生等に向けた合意形成を支援する上でのポイントの整理

建物の維持管理に課題を抱えるマンションがその解決に取り組む際には、管理組合としての合意形成が不可欠であり、行政や専門家が管理組合への支援を行う上でも留意すべき点も多い。

本項(3)では、主に建物の長寿命化・再生の検討を念頭に置き、文献調査により、特に管理組合内での準備段階における合意形成に着目し、その現状・課題、及び行政が支援を行う際のポイントを整理する。

(2) マンションの長寿命化・建替え・敷地売却に関する現状

① 関連制度の動向

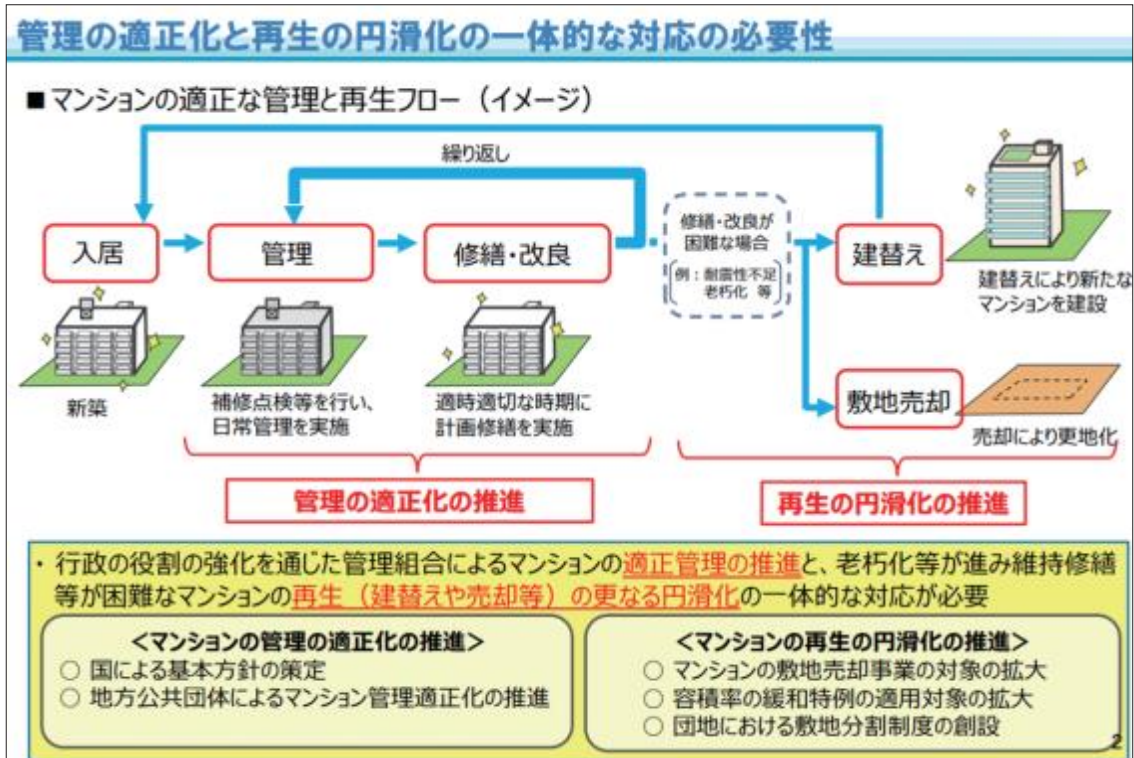
ア) マンション建替え円滑化法の改正

マンション建替え円滑化法は平成26(2014)年に改正され、耐震性不足により特定行政庁から要除却認定を受けたマンションについて、当該マンションの区分所有者等の5分の4以上の同意により、建物・敷地を売却できるマンション敷地売却制度が創設された。しかし、今後マンションの高経年化が進む中で、空き住戸の増加、建替え等に関心の低い区分所有者の増加、事業採算性の低下等から、耐震性の有無に関わらず建替え等が困難なマンションの増加が懸念される。

こうした状況を踏まえ、令和2(2022)年のマンション建替え円滑化法の改正において、要除却認定の対象を拡充するとともに、建替え等の合意形成が

難しいとされる団地型マンション¹⁸の再生の円滑化を図るため、多数決により敷地の分割を可能とする制度（団地における敷地分割制度）が創設された。

図表74 マンション建替え円滑化法の改正概要



18 「団地型マンション再生のための敷地分割ガイドライン」（国土交通省）では、複数棟のマンション団地及びマンションの両方の定義を満たし、一団地内に複数の建物があり、その団地内の土地または附属施設がそれらの建物の所有者の共有に属しているものを対象としている。

追加される要除却認定の基準

■ マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加①】【法102条2項3号】

外壁、外装材その他これらに類する建物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

例：外壁のひび割れ、鉄筋腐食等が広範囲に生じ、外壁等の落下のおそれがあるマンション



【追加②】【法102条2項2号】

火災に対する安全性に係る建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：壁六区画等の不適格であるマンション



■ 容積率緩和特例の対象とするマンション

【追加③】【法102条2項4号】

給水、排水その他の配管設備の損傷、腐食その他の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める基準に該当すると認められるマンション

例：改修が困難なスラブ配管において、配管が腐食し漏水等が生じているマンション



【追加④】【法102条2項5号】

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に規定する建築物移動等円滑化基準に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準に適合していないと認められるマンション

例：エレベーターが未設置で住戸までの経路がバリアフリー化されていないマンション



要除却認定の種類と適用される制度の関係

除却の必要性に係る認定【法102条】		容積率緩和の特例【法100条】	マンション敷地売却事業【法100条-1】	団地における敷地分割事業【法103条の2-1】
特定要除却認定	耐震性の不足【法102条2項1号】	○	○	○
	火災に対する安全性の不足【法102条2項2号】	○	○	○
	外壁等の剥落により周辺に危害を生ずるおそれ【法102条2項3号】	○	○	○
給排水管の腐食等により著しく衛生上有害となるおそれ【法102条2項4号】		○	—	—
バリアフリー基準への不適合【法102条2項5号】		○	—	—

※ 赤字が拡充・新設

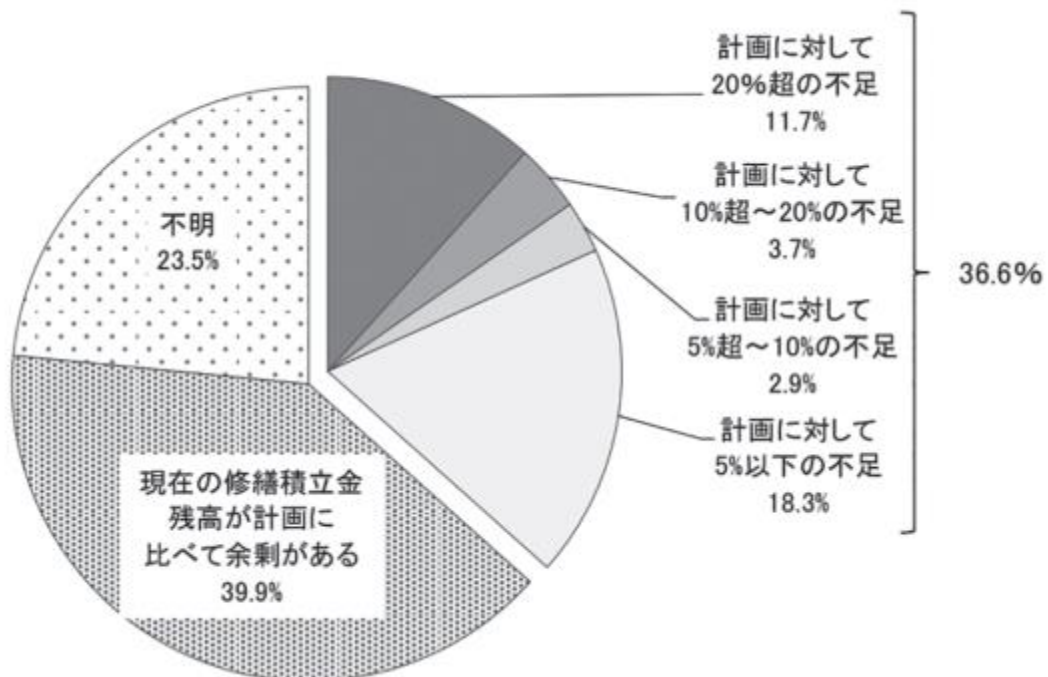
5

出典) 国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第1回資料(令和4年10月31日)

イ) マンション長寿命化促進税制

高経年マンションでは、区分所有者の高齢化や昨今の工事費の上昇傾向等を背景に、計画的な修繕に必要な費用に対して修繕積立金が不足しやすい状況となっている。この不足を補うために修繕積立金の設定水準を引き上げることへの管理組合内の合意が得られず、本来実施すべき時期に修繕が実施されなかったり、修繕工事内容を縮小したりするといった、適時適切な修繕が行われず、マンションの長寿命化のための対応が行われにくくなる事態が懸念されている。

図表75 長期修繕計画上と実際の修繕積立金積立額の差



出典) 国土交通省「令和5年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の現状」

こうした状況を踏まえ、必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を支援するため、令和5（2023）年度税制改正によりマンション長寿命化促進税制が創設された。この措置では、築20年以上・10戸以上で、マンション管理計画認定を取得する等一定の要件を満たすマンションにおいて、令和5（2023）年4月1日から令和7（2025）年3月31日までに2回目以降の長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事）を完了した場合に、翌年度の当該マンションの建物部分に課される固定資産税が減額（減額割合は条例により6分の1から2分の1の範囲内で決定）される。

なお、特別区においては、固定資産税の課税主体は東京都であり、減額割合は2分の1と定められている。

図表76 マンション長寿命化促進税制の概要



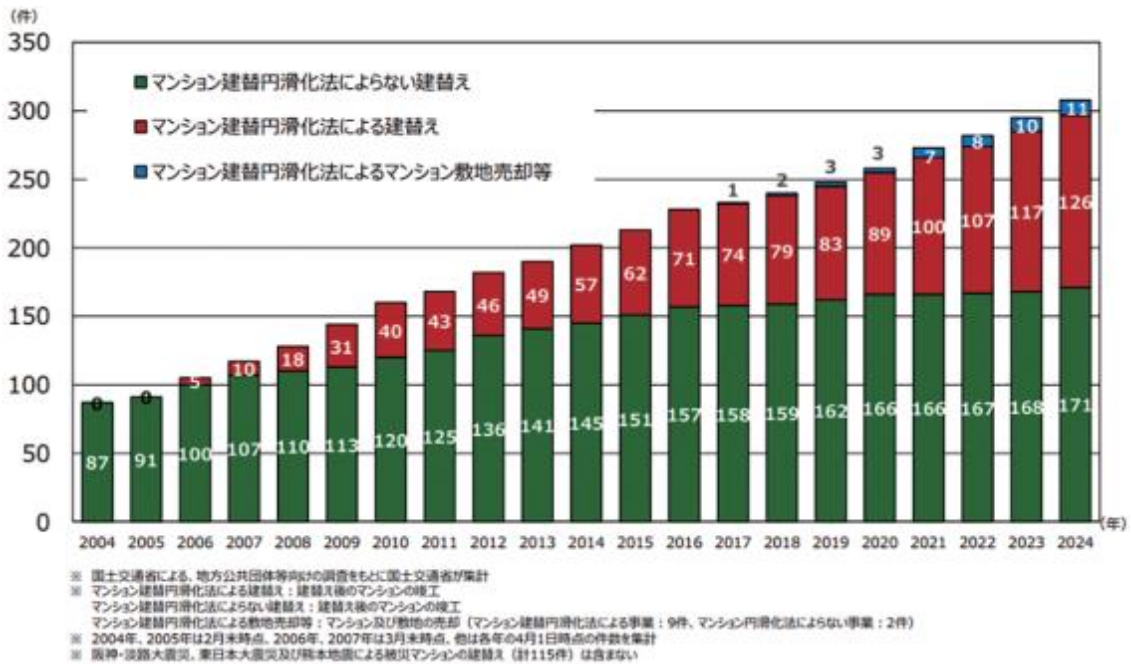
資料) 国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ 参考資料集」(令和5年8月)

②建替え・敷地売却の実施状況

全国におけるマンションの建替えの実績は累計で297件(約24,000戸)(令和6(2024)年4月1日時点)である。平成14(2002)年にマンション建替え円滑化法が施行され、同法に基づく建替え事例が増加傾向にある。

また、平成26(2014)年のマンション建替え円滑化法改正により敷地売却制度が創設され、同法に基づくマンション敷地売却等の実績は累計で11件(約700戸)(令和6(2024)年4月1日時点)となっている。

図表77 全国のマンション建替え・敷地売却等の状況

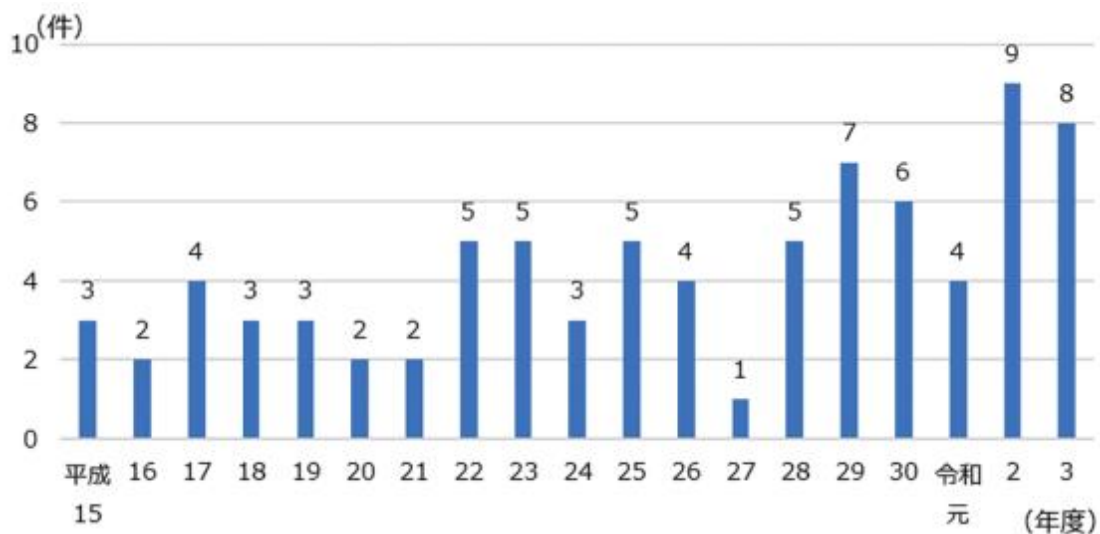


資料) 国土交通省資料

東京都内における建替えの状況について、令和4（2022）年3月末現在、マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業の事例は81件となっている。

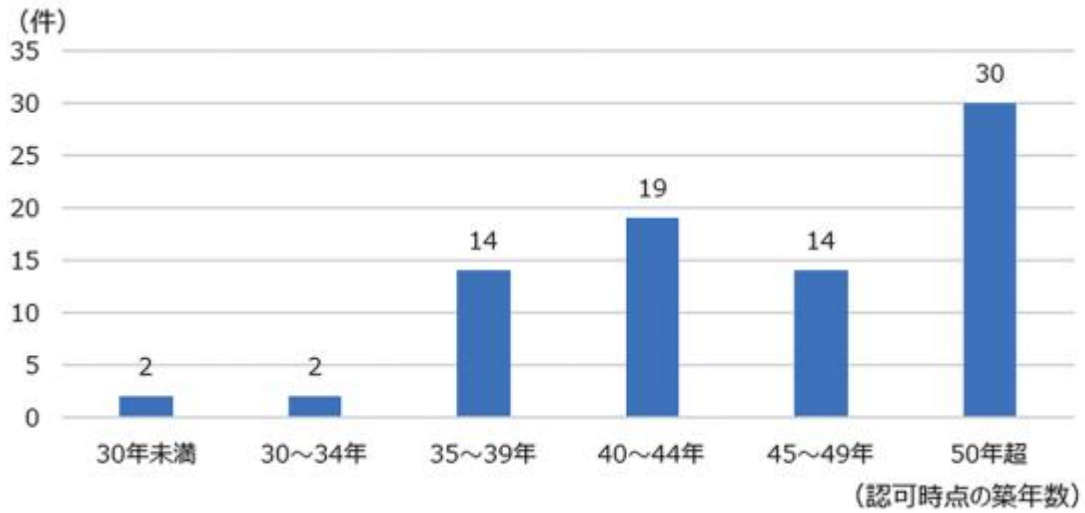
認可年度別に見ると事業件数は微増傾向にあり、また、認可時点での築年数別に見ると、築40年超が全体の8割弱（81件中63件）を占めている。

図表78 東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく認可年度別の建替え事業件数



資料) 東京都資料より作成

図表79 東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく築年数別の建替え事業件数

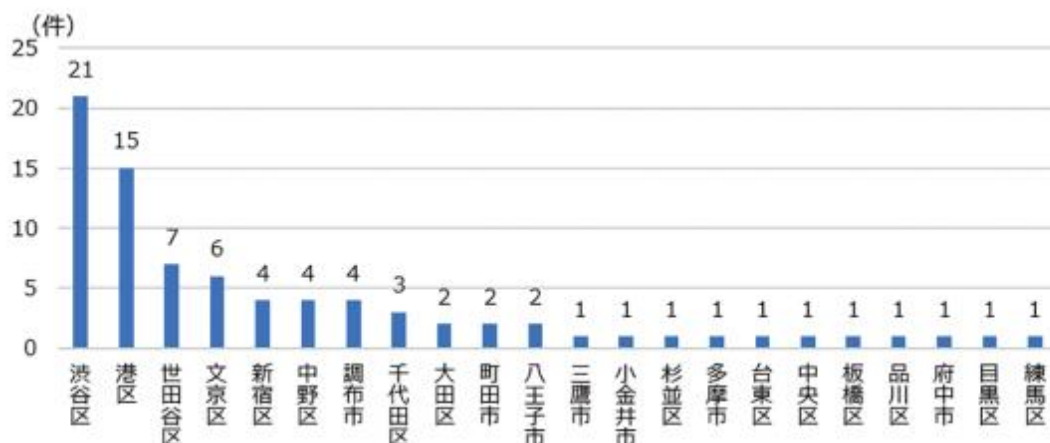


資料) 東京都資料より作成

区市別にみると、渋谷区、港区の2区で全体の4割以上（81件中36件）の件数が集中している。都心部では、分譲マンションの供給が始まった当初から立地が進み、再生に向けた検討を行う時期を迎えた老朽マンションが多く、同時に、立地に対する需要の高さや容積率の余剰などの条件が整い、建替え事業による開発利益が見込まれ、多くの事業が実施されたものと推察される。

また、開発事業者が事業に参加している、または事業を実施している事例は全体の95%を占め、管理組合単独の自主的な建替え事例は限定的である。

図表80 東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく区市別の建替え事業件数



資料) 東京都資料より作成

コラム

都心部における建替え事業の例

港区内に立地し、昭和46（1971）年に竣工した地上11階建、65戸のマンションでは、平成27（2015）年に建替え検討委員会を発足し、再生に向けた議論を開始し、平成30（2018）年8月にマンション建替え推進決議が得られた。その後、マンション開発業者が事業協力者として参画することとなり、令和元（2019）年7月にマンション建替え円滑化法の認可を受け、令和2（2020）年8月に建替え決議に至った。令和3（2021）年に入り、建替組合の設立及び権利変換計画が認可を経て、解体工事が着工となり、令和7（2025）年に地上19階地下1階建、72戸のマンションが竣工予定である。

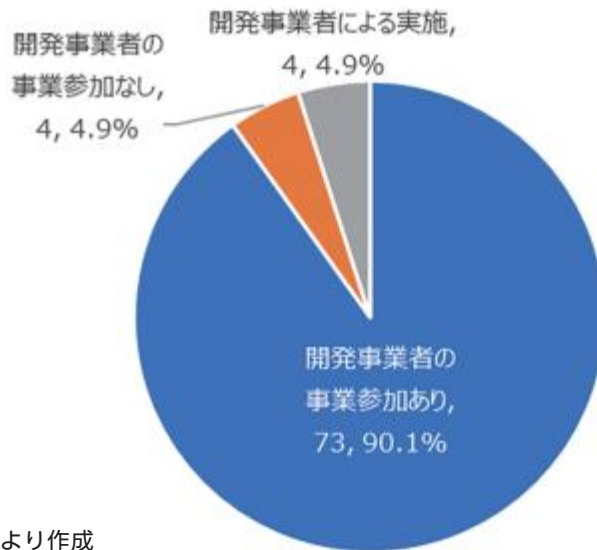
図表81 建替え事業の概要

	建替え前	建替え後
所在地	港区白金台	
敷地面積	902.33㎡（実測面積）	
延床面積	約5,101㎡	7,511.28㎡
階数	地上11階建	地上19階、地下1階建
総戸数	65戸	72戸
都市計画上の容積率	482.28%	598.98%
住戸あたり専有面積	約45㎡～約84㎡（公簿面積）	42.05㎡～161.95㎡

資料）阪急阪神不動産株式会社報道発表資料（令和3年5月17日）より作成

この事例では、要除却認定マンションとして、建替え計画において公開空地を設ける等の配慮が市街地環境の整備・改善に資するものと認められ、特定行政庁（港区長）の許可により容積率の緩和を受けた。このほか、当該マンションは特定緊急輸送道路沿道に立地していたことから、区による特定緊急輸送道路沿道建築物建替え・除却の費用助成を受けた。

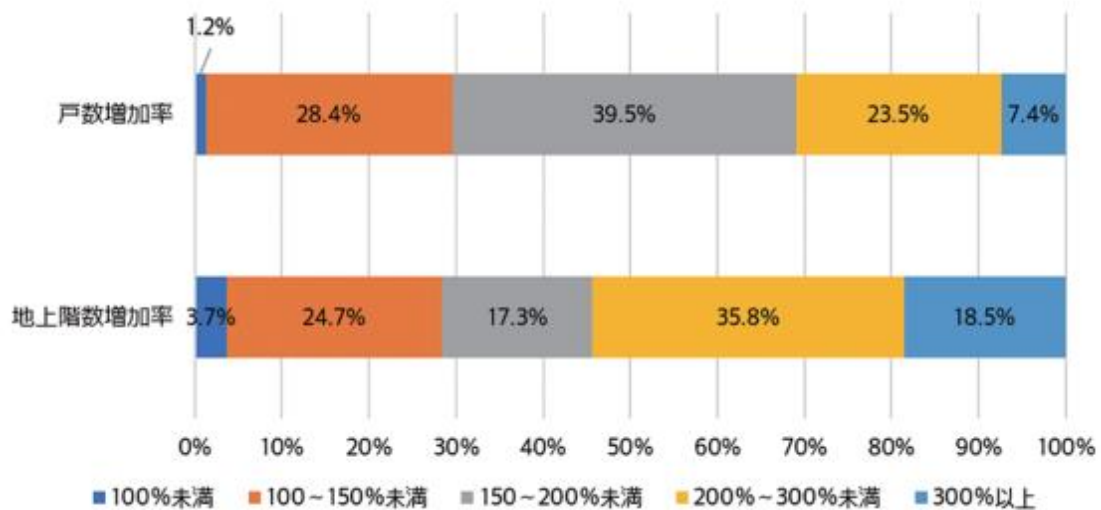
図表82 東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく建替え事業における開発事業者の参加状況



資料) 東京都資料より作成

このほか、建替え事業の実施にあたっては、建替え等に要する費用や事業採算性確保の観点から、容積率に余剰がある場合には、床面積を大幅に増やし、余剰床を売却することで事業費用の軽減を図る場合が多い。東京都内の事例においても、戸数では3割程度、階数では5割以上の事例で、建替え後の規模は従前の2倍以上となっている。

図表83 東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく建替え事業事例における建替え前後での階数・戸数の増加率



資料) 東京都資料より作成

また、法令に基づく建替え事業が行われた理由について、マンション再生協議会が公表している事例情報¹⁹をもとに整理すると、①既存不適格（耐震性能の不足、日影規制、駐車・駐輪区画の不足、二方向避難ができない等）、②建物・設備の劣化により生じる課題（コンクリート躯体の中酸化、手すり・階段等の鉄部の腐食、漏水、排水設備の不具合）、③経年化に伴う建物・設備の陳腐化（エレベーターの未設置、バリアフリーへの未対応、住戸面積の小ささ、間取り、天井高の低さ、遮音・断熱、電気容量の制約、防犯面での不安）、④これらの課題を改修・修繕によって解決するためには多額の費用を要し、費用対効果の面で限界があることや、⑤課題の深刻化により居住している区分所有者が減少し、適切な維持管理が困難となっていることなどが挙げられる。

これらの事例において建替え事業が成立した背景としては、事業協力者の存在や、増床分の売却による開発利益による自己負担金の軽減、事業資金調達時の公的支援の活用（住宅金融支援機構からの融資、全国市街地再開発協会の債務保証等）、容積率の緩和（マンション建替え円滑化法、総合設計制度の活用等）、耐震化を目的とした建替えまたは除却費用に対する補助金の活用（特定緊急輸送道路沿道の立地）、隣地の取得・共同化（東京都の共同化建替えモデル事業の適用）といった、事業性を確保するための条件が整っていたことや、事業を進める執行部のリーダーシップや当事者意識の高い区分所有者の多さ等、従来から良好な管理運営ができていたことも背景にある。

コラム

東京都内における敷地売却事業の実施状況

東京都内における敷地売却事業の事例は、建替え事業に比べて少なく、令和4（2022）年3月末現在で9件となっている。

認可時点の築年数はいずれも築40年超であり、都心3区（千代田区、中央区、港区）が7件となっている。

各事例における敷地売却に至った背景・理由に関する情報は限られているが、公表資料²⁰によれば、平成30（2018）年度に事業認可された事例では、建物・設備の老朽化、耐震性不足から、事業協力者を選定し、建替えか敷地売却を比較検討の上で総合的に判断した結果、隣地を含めた共同売却事業を実施することとなった。

19 マンション建替え円滑化法による建替え事例の一覧（マンション再生協議会）https://m-saisei.info/tatekae/enkatsukajirei_index.html

20 マンション建替え円滑化法により実施された敷地売却事例の詳細（マンション再生協議会）<https://m-saisei.info/tatekae/shikichi/2/>

コラム (続)

図表84 東京都内のマンション建替え円滑化法に基づく敷地売却事業事例
(令和4(2022)年3月時点)

認可年度	竣工年	認可時点の築年数	所在地	除却
平成28(2016)年度	昭和45(1970)年	46	千代田区	済
平成30(2018)年度	昭和46(1971)年	47	千代田区	済
令和元(2019)年度	昭和38(1963)年	56	新宿区	-
	昭和48(1973)年	46	港区	済
令和2(2020)年度	昭和53(1978)年	42	港区	-
	昭和47(1972)年	48	武蔵野市	-
	昭和51(1976)年	44	中央区	-
令和3(2021)年度	昭和54(1979)年	42	港区	-
	昭和51(1976)年	45	港区	-

資料) 東京都資料より作成

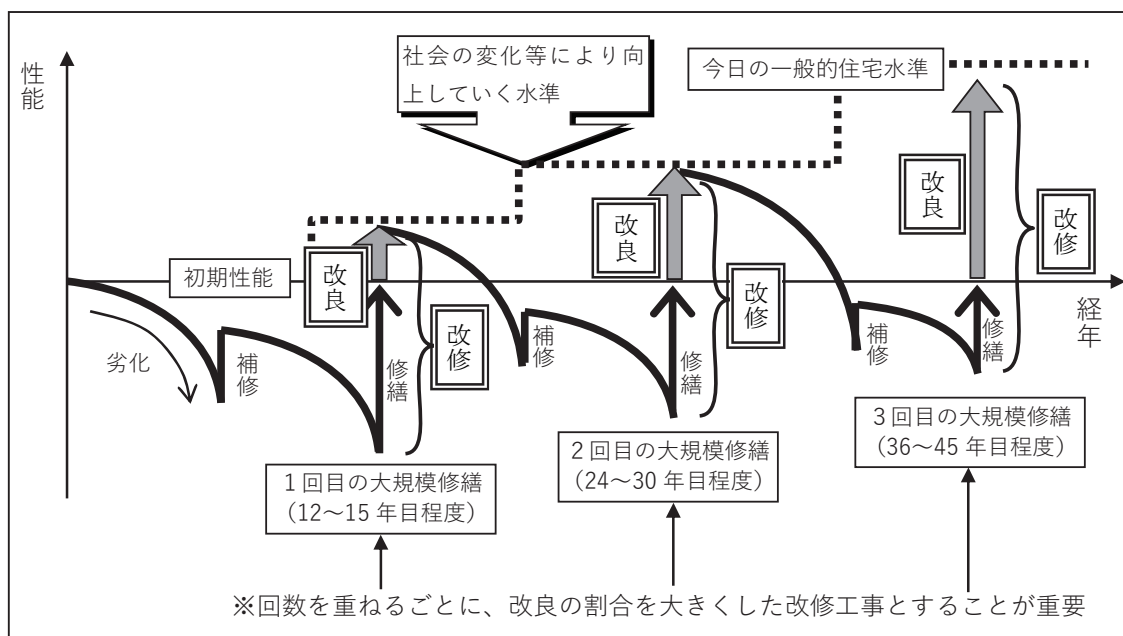
ここまで整理した状況を踏まえると、マンションの再生を後押しするための法制度の拡充が行われてきたものの、建替え等の実施は、立地条件等からみて事業採算性が確保できる、あるいは事業資金や開発利益を確保するための公的な支援を受けられることが前提となっている事例が多い。そのため、現状においては、適正な管理に努めながらできるだけ長く住み続けることを選択する老朽マンションが少なくないものと推察され、特別区が取り組む支援策としても、再生よりも長寿命化を目的としたものが多いことがうかがえる。

(3) 管理組合における合意形成を進める上での留意点等の整理

一定の築年数が経過したマンションにおいて、修繕・改修を行うことで将来にわたり長く住み続けていくか、建替えや売却により再生を図るかなど、将来進むべき方向性としていくつかの選択肢が考えられる。ただし、建替えに向けた検討においては、容積率の緩和の特例や諸制度の適用などにより余剰床を創出できたとしても、その売却益では区分所有者の自己負担を十分に軽減できず、合意が困難な場合がある。また、敷地売却に向けた検討の際には、敷地の資産価値を十分に考慮するとともに、敷地を区分所有者各々で共有することから、持ち分面積が小さいことが一般的である点に注意が必要である。また、新たに住宅を取得するための資金を確保できなかつたり、高齢等を理由に新たな

住まいの確保が難しかったりする区分所有者の存在にも留意が必要である。こうした点も踏まえつつ、建物・設備の状態やマンションの立地条件、管理組合の資金確保の状況、各区分所有者の考え方等に応じて、どのような選択肢を取るべきか、適切に判断し実施していく必要がある。例えば、修繕と併せて改良を行うことで、マンションの性能や機能を建設当初の水準に回復させるだけでなく、今日のマンションに求められているバリアフリーや省エネなども意識しながら、マンションの質や価値を維持させていくことが可能となる。その上で、相当の築年数が経過し、マンションの性能や機能が著しく低下した場合や、躯体の物理的な寿命が近づいている場合などは、建替えや売却を検討することが考えられる。

図表85 マンションの補修・修繕・改修の概念図



出典) 国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン」(令和6年6月改定)

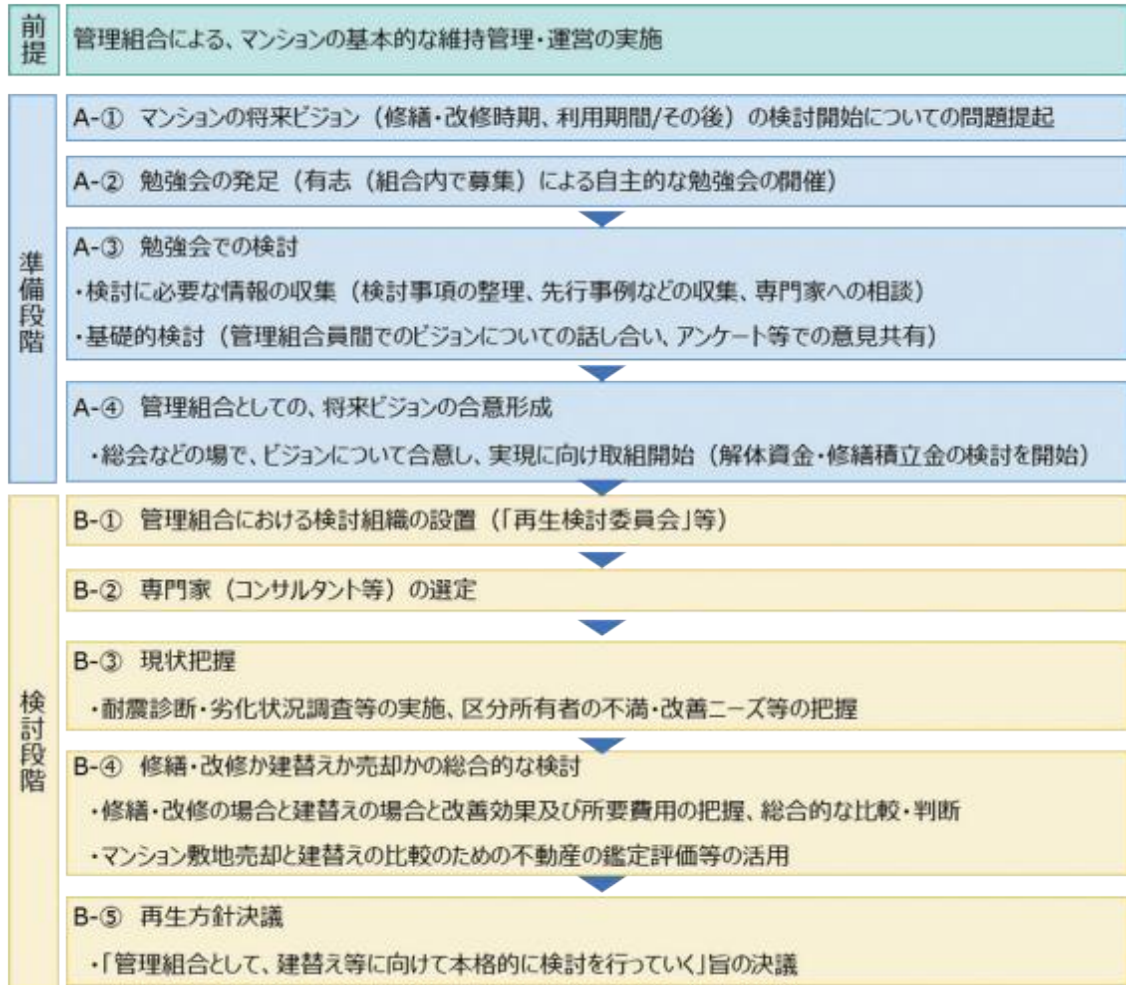
注釈) ①改修：現状レベルを現時点で望まれるレベルまで回復させる(修繕+改良)

②修繕：現状レベルを新築当初のレベルまで回復させる

③補修：現状レベルを実用上支障のないレベルまで回復させる

マンションの長寿命化・再生ではそれぞれに合意すべき事項は異なるものの、管理組合としての意思決定を行うために準備・検討を進めていく上では、合意すべき点を明確にし、段階的に合意形成を図っていくこととなり、その進め方は基本的には同様であると考えられる(図表86)。

図表86 マンション再生に向けた管理組合における準備・検討の流れ



以下では、マンションの長寿命化や再生に向けて管理組合の合意形成を進める際の議論・検討の一般的な流れを念頭に置き、準備及び検討の各段階における進め方や、合意形成を行う上でのポイント、合意形成を促進するために行政が管理組合に対して支援・関与できること、また、行政の支援方法を検討する上での留意点について整理する。

このほか、区分所有法制の見直しなど、管理組合における合意形成に係る関連制度動向も併せて整理する。

①長寿命化や再生に向けた検討を行うための前提

長寿命化や再生に向けた検討を行うためには、まず最初に、区分所有者がマンションの管理や管理組合運営に対して一定の責務を有することについての認識を共有する必要がある。その上で、管理組合の設立、管理規約の作成、総会の開催、管理費・修繕積立金の徴収など、管理組合運営に必要な最低限の対応や、法定点検の実施、長期修繕計画の作成・見直し、（旧耐震基準マンションの場

合は) 耐震診断の実施、建物・設備の劣化・不具合等の修繕を継続的に実施できている必要がある。

日常的な管理運営において、区分所有者がマンション管理への主体性・運営への参加意識を持ち、住民間のコミュニティ意識の形成を図ることが、合意形成を進める上での素地となる。また、必要な維持管理を行うための資金を確保するとともに、マンションの維持管理について課題が生じた場合に、どのような専門的知見が必要かを認識した上で、信頼できる相談先を確保することも重要である。

それに伴う行政による管理組合への支援策としては、相談窓口の設置やセミナー・相談会の開催、マンション再生を進める上でのマニュアル等による情報提供や、専門家の派遣による個々の管理組合の課題に対する助言や、派遣を受ける際の費用に対する経済的な支援を行うなどの対応が考えられる。

図表87 マンション長寿命化・再生に向けた管理組合における準備・検討を進める上での前提

管理組合に求められる対応	管理運営上のポイント	行政による支援・関与
<ul style="list-style-type: none"> ・個々の区分所有者のマンション管理・運営に関する意識形成、基本的な管理の実施 (管理組合の設立、管理規約の作成、総会の開催、管理費・修繕積立金の設定や徴収) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 区分所有者のマンション管理への主体性・運営への参加意識 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 専門家による相談窓口の設置
<ul style="list-style-type: none"> ・継続的なマンションの点検・修繕の実施 (法定点検、長期修繕計画の作成・見直し、耐震診断、問題がある箇所の修繕の実施) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 住民間のコミュニティ意識の形成 ■ 基本的管理・点検等の実施 ■ 維持管理に必要な資金確保 	<ul style="list-style-type: none"> ■ セミナー・相談会の開催 ■ マニュアル・ガイドライン作成・公表 ■ 管理不全マンションへのアドバイザーの派遣
<ul style="list-style-type: none"> ・課題が生じた場合の、信頼できる適切な相談先の確保 (管理会社、専門家(マンション管理士、建築士、工事事業者)、行政) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不足している知見への認識と適切な相談先の確保 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 専門家相談にかかる費用の財政支援

行政が管理組合に対して支援を行う際には、

- ・マンション管理への主体性を有していない管理組合・区分所有者の意識啓発のため、行政としてどのようなアプローチが可能か
 - ・合意形成の下地となる、管理組合運営の基礎や、過去の合意形成経験がない場合の支援
 - ・建物の維持管理やそのための資金確保に問題がある管理組合への支援
- といった点に留意し、地域のマンションに対する実態調査等から把握できた現状を踏まえて、有効な支援策を検討する必要がある。

②長寿命化や再生に向けた検討を行う準備段階における対応

修繕・改修、建替え、売却のいずれの方向性に向かうべきかの検討の準備は、マンションの将来について検討を始めることについての問題提起から開始することとなる。マンションの高経年化に伴い区分所有者の管理に対する意識が希薄化しやすくなることを考慮すれば、1回目の大規模修繕工事の実施後から再生に向けて管理組合としての決断が求められる局面が到来する概ね築40年頃までの間に検討を開始することが望ましい。その後、管理組合内の有志による自主的な勉強会を開催し、検討事項の整理や先行事例の収集、専門家への相談等による情報収集とともに、区分所有者間での話し合いやアンケートの実施により意見の共有機会を設け、基礎的な検討を進めておくことが考えられる。

こうした活動を経て、長期修繕計画の上位に位置付けられる、より長期を見据えた、建物維持管理に加えて管理組合運営も含めたハード・ソフトの両面からマンションの将来の姿を示したビジョン²¹をとりまとめ、総会などの場で合意を得た上で、ビジョンに示した方向性を実現するために必要な対応（解体資金・修繕積立金の確保等）についての検討を進めていくこととなる。なお、この将来のビジョンは、建物の劣化の進行等を踏まえて、適宜更新することが望ましい。

図表88 長期マネジメント計画の計画範囲



出典) (公財) マンション管理センター「マンションの長期マネジメント計画の手引き(案)」(令和2年8月)

検討を進める際、将来のビジョンの検討を開始する段階での問題提起は、総会や大規模修繕工事検討開始などのタイミングで管理組合の議論を主導する立場からの呼びかけを行うことがポイントとなる。また、自主的な勉強会を開催する際には、開かれた形でメンバーを集めることや、運営上特定のメンバーに

21 (公財) マンション管理センターでは、長期修繕計画の上位に位置付けられるマスタープランや、30年以上の超長期修繕計画等の「長期マネジメント計画」の作成に関する手引きをとりまとめたほか、既存事例の概要を公表している (<https://www.mankan.or.jp/cms-sys/wp-content/uploads/2020/03/chouki-vision.pdf>)。

負担が集中しないことなどの配慮が求められる。このほか、情報収集を行う上では、適切な相談先の確保が重要であり、一定の透明性を担保した上で助言・支援を得る専門家を選ぶことが望ましい。さらに、管理組合として将来ビジョンについて合意形成を図る際には長期化することも念頭に置きつつ、区分所有者の間で当事者としての参加意識を醸成するとともに、継続的な意向の把握や透明性の確保を図るといったことが求められる。

図表89 マンション再生に向けた管理組合における検討の準備段階

	管理組合における検討の流れ	合意形成のポイント	行政による支援・関与
準備段階	A-① マンションの将来ビジョン（修繕・改修時期、利用期間/その後）の検討開始についての問題提起 ※区分所有者がマンション管理に無関心化、空き住戸等が増加し始める前の時期（1回目の大規模修繕工事実施～築40年頃）に開始することが望ましい	■問題提起のタイミング（総会后や、大規模修繕工事の検討開始時期など）と、リーダー的立場からの提案 ■開かれたメンバー選定と一部に負担が偏らない工夫	■セミナー・相談会の開催 ■地域の建築規制等法令に関する情報提供
	A-② 勉強会の発足（有志（組合内で募集）による自主的な勉強会の開催）		■耐震診断補助 ■調査補助
	A-③ 勉強会での検討 ・検討に必要な情報の収集（検討事項の整理、先行事例などの収集、専門家への相談） ・基礎的検討（区分所有者間でのビジョンについての話し合い、アンケート等での意見共有）	■適切な相談先の確保 ■透明性確保した専門家選定	■合意形成支援制度（合意形成に必要な経費に対する補助等） ■アドバイザーの派遣
	A-④ 管理組合としての、将来ビジョンの合意形成 ・総会などの場で、ビジョンについて合意し、実現に向け取組開始（解体資金・修繕積立金の検討を開始） ※今後のマンションの劣化状況などを踏まえて、適宜将来ビジョンは更新可能	■区分所有者の参加意識の醸成 ■区分所有者への継続的な意向把握 ■公正かつ透明性が確保された合意形成 ■長期化する可能性も想定	

この段階にある管理組合に対して行政が支援を行う際には、

- ・管理組合での合意形成支援のために、各段階で行政が提供すべき情報や望ましい提供手段はどのようなものがあるか（セミナー等による基礎的・標準的な情報の提供／専門家派遣等による個別の助言）
- ・管理組合が有する課題に対して適切な相談先を紹介するため、専門家（団体）との連携にあたり留意すべき点（技術・法律面の知見、連携先の確保・担い手となる専門家の確保）

- ・合意形成が停滞・長期化している場合の、行政としての関わり方の可能性はどのような形があるか

といった点に留意し、地域のマンションに対する実態調査（耐震診断の実施状況）、管理組合等からの相談内容等から把握できた現状を踏まえて、有効な支援策を検討する必要がある。

③再生に向けた検討段階における対応

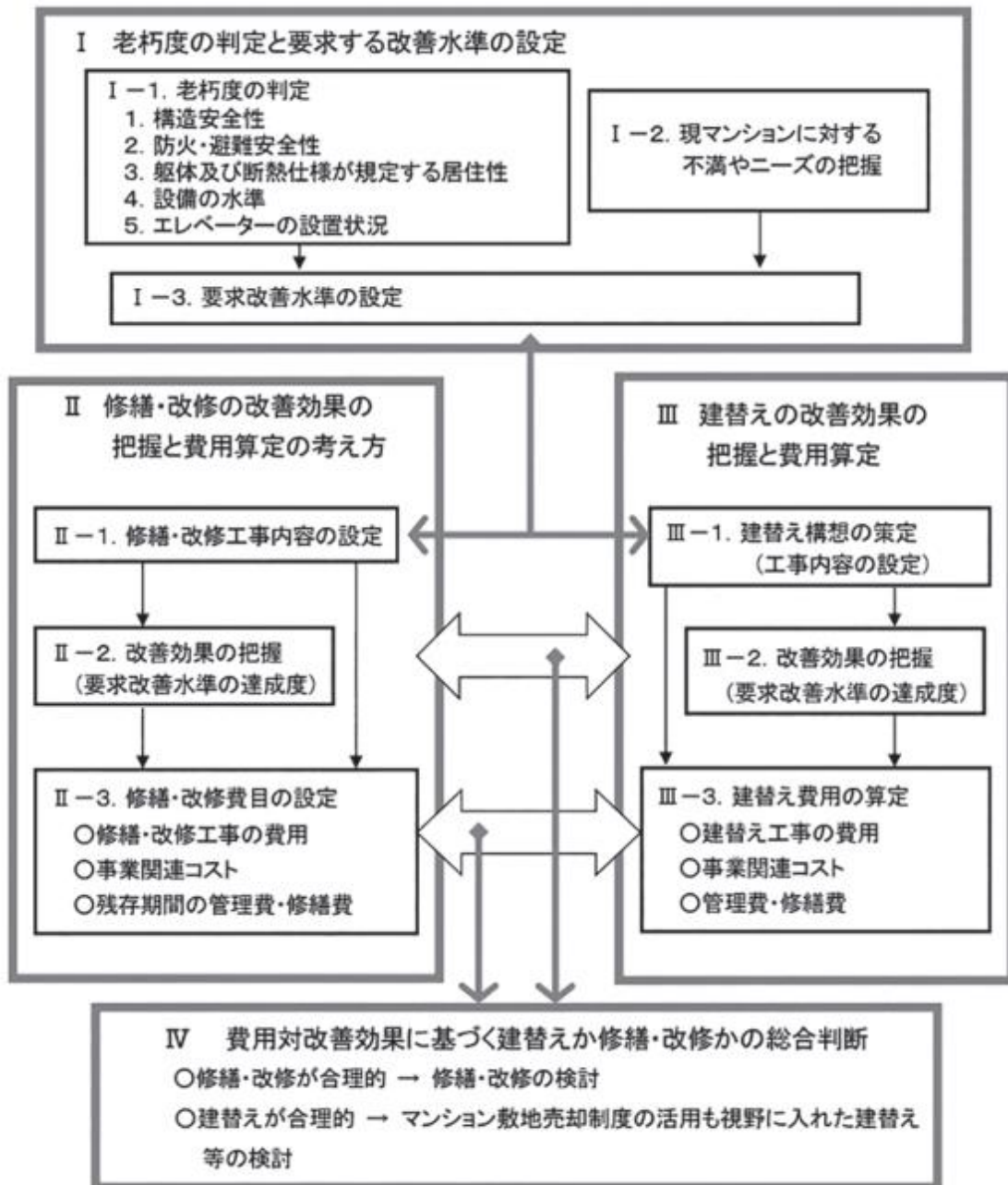
マンションの将来に関するビジョンへ管理組合内での合意が得られた後、再生の方向性の検討を行う組織を設置し、支援を受ける専門家を選定し、建物の状態や区分所有者のニーズを把握することとなる。その結果を踏まえて、修繕・改修による長寿命化か、建替え、建物の解体・敷地売却かの方向性について、それぞれの効果や費用などを総合的に比較・判断する。

その上で、選択した再生手法の実施に向けて、検討組織の設置や、それに要する費用の拠出等、管理組合として本格的に検討を進めるために必要な対応を行うことについて、総会で決議²²を行う。この決議は区分所有法に定められた手続きではなく、その再生手法を実施することを決定するものではないが、その後の手続きを着実に進める上では、この段階で管理組合内での合意を得たことを明確にしておくことが重要である。

再生の方向性を検討する組織のメンバー選定や運営や支援を受ける専門家の選定に際しては、透明性を確保し、検討の状況について管理組合内へ適切に情報提供を行うことがポイントとなる。また、検討の熟度が高まる過程で、段階ごとに区分所有者の意向把握を継続的に実施し、検討案に反映する機会を担保することが望ましい。また、検討の方向性に賛同できない区分所有者に対して、丁寧な説明を行う必要がある。

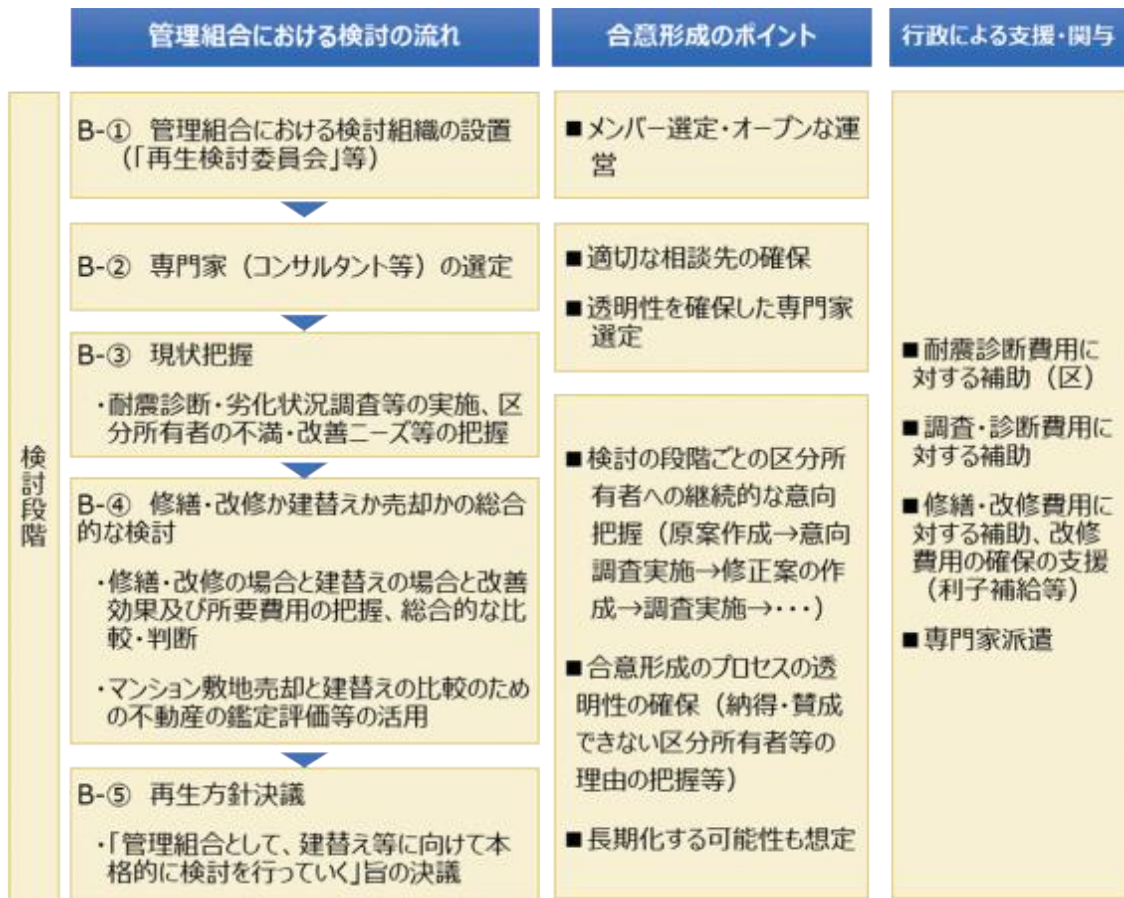
22 一般的に、建替え推進決議や改修推進決議などと呼ばれる。

図表90 建替えか修繕かの判断の基本フロー



出典) 国土交通省「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」(令和4年3月改訂)

図表91 マンション再生の準備・検討プロセス



この段階にある管理組合に対して行政が支援を行う際には、

- ・管理組合がマンション再生の検討を開始するために、行政としてできること・留意すべきことはあるか(セミナー等での情報提供、マンションへの関心の醸成等)
- ・過去の再生事例(モデルケース)を踏まえて管理組合へ情報提供する際、どの点を重視すべきか
- ・調査・修繕・改修に関する支援施策を行う上でのどのようなことに留意すべきか(利用条件、支援の継続性、課題の程度・緊急性等による支援対象の選定、公平性の担保等)

といった点に留意し、管理組合等からの相談内容や、検討の準備段階を対象とした専門家派遣等から把握できた管理組合の状況を踏まえて、有効な支援策を検討する必要がある。

第1章
1-1
1-2
1-3
1-4

第2章
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第3章
3-1
3-2
3-3
3-4

第4章
4-1
4-2

資料編

④ マンションの再生に向けた合意形成を阻害する要因

再生に向けた本格的な検討の準備を行う段階以前の状況として、管理組合の設置や、総会の開催、管理規約の整備、修繕積立金等の設定、修繕履歴に関する情報の不足、計画的な修繕の実施といった、管理を行う上での最低限の対応が十分でない、管理不全の兆候のあるマンションでは、将来の方向性やその実現に向けた合意形成を得ることは困難となる。

これに加えて、非居住化、空室化等により、区分所有者全体の意向を把握しづらくなる、管理組合内の議論を主導する区分所有者の不在といった人的要因や、検討に必要な専門的な知見を得ることの難しさや、社会経済情勢や区分所有者のライフステージの変化による経済的な要因なども、一定の費用や権利の変更等を伴う再生手法の実施への合意形成を難しくする。

図表92 マンション再生に向けた合意形成の阻害要因として想定されること

■管理組合の体制に係る基礎的な要因

- ・管理組合の活動実態がない、総会が開催されていない、管理規約がない
- ・管理組合内での意思決定の経験がない（総会がルーティン化しているなど）
- ・管理費・修繕積立金の設定・徴収やその管理に問題がある

■建物の維持管理に係る基礎的な要因

- ・建物の図面や過去の修繕履歴に関する書類を保管していない
- ・定期的な点検や修繕計画更新のための診断、耐震診断を実施していない
- ・大規模修繕や耐震改修を実施していない
- ・長期修繕計画の作成・見直し、修繕積立金改訂の検討をしていない

■人的要因

- ・区分所有者の共用部分の維持管理に対する理解の欠如（共用部分の管理責任は管理組合にあること及びその運営には区分所有者の一定数の合意が必要なことを認識していない、特に非居住区分所有者）
- ・空き住戸・相続放棄住戸、行方不明や認知症・入院等により管理・再生に関する意向の把握が困難な区分所有者の存在
- ・合意形成を進めるリーダー的役割の不在
- ・管理組合内での人間関係トラブルや不信感発生

■情報把握に関する問題

- ・管理組合自らが適正な相談先、依頼先を見つけることの困難性
- ・課題解決のために必要な調査・工事の適正な費用水準見極めの困難性

■経済的な要因

- ・工事費高騰等による、マンション再生必要資金の当初想定からの増加
- ・適正な借入先の選定
- ・修繕積立金の取り扱い（横領防止、インフレリスク）
- ・区分所有者のライフステージにおける金銭的不安（年金生活をしている区分所有者の経済状況）

⑤ マンションの再生に向けた支援を行う際のポイント

管理組合での円滑な合意形成のための行政による支援の方向性は、下表のような点が想定される。

図表93 行政等による支援・関与のあり方として想定されること

管理組合に対する行政からの支援の方向性	支援の方法
管理組合内の体制や維持管理に問題を抱えるマンションへの、管理不全の改善や法定点検の確実な実施等を指すための支援・指導等	・助言・指導、訪問、専門家派遣等
管理組合内での将来ビジョンや建物の再生に向けた準備に関する情報提供（長期的な視点の必要性の周知）	・情報提供、セミナー、専門家派遣
管理組合内で検討が長期化・停滞した場合の、管理組合への働きかけ	・相談窓口、管理組合交流会、専門家派遣
区分所有者・購入希望者への、早期からの管理の必要性の周知	・管理計画認定制度、管理状況届出制度等の普及促進 ・パンフレット、セミナー等による普及啓発・情報提供

管理組合による長寿命化や再生に向けた検討に対して行政が支援を行う上では、個々のマンションが抱える課題を適切に把握し、必要に応じて、建築士、マンション管理士、再開発コーディネーター、弁護士等の有資格者（団体）との連携により、再生に向けた具体的な知見・ノウハウを提供することとなる。

これまでに整理した検討の各段階に共通して支援を行う上でのポイントは、管理組合内での合意形成の下地の形成から将来ビジョンの検討は、区分所有者がマンション管理に無関心化・空き住戸等が増加する前の1回目の大規模修繕工事実施～築40年頃までの実施が望ましいが、それ以降に初めて合意形成を行う場合には、専門家等の外部からの働きかけが必要である。

また、高経年マンションは、将来ビジョンの実現・見直しに向けた準備を進める時期であることを周知し、マンションの老朽状況を踏まえたビジョンの見直し・修繕の実施を促すことが望ましい。このほか、どのようにマンションを長く使い続けていくかという観点での検討が必要である。その検討を行った上で、長寿命化を図ることが困難な場合は、建物の解体や区分所有関係の解消（敷地売却）といったマンションの「終活」について検討を行うこととなる。

さらに、役員経験のある区分所有者から、将来的にマンション適正管理を推進できる複数名の担い手を確保できるような管理組合運営を行う必要がある。例えば、役員任期終了後も、経験者として継続的にマンションの維持管理の検討に関わってもらうことも考えられる。

管理組合で長期間にわたり議論が停滞している場合に、専門家による客観的・技術的な観点からの意見や、検討すべき論点整理などの支援を行うことも有効である。

管理状態が悪化しているマンションや高経年マンションは、建物の解体や区分所有関係の解消（敷地売却）も含めて将来の方向性を議論するとともに、解体資金を確保するための準備等についても検討を始めることが望ましい。

<参考文献一覧>

- ・東京都「マンション再生ガイドブック」（令和5年3月）
- ・国土交通省「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」（令和4年3月改訂）
- ・国土交通省「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」（令和4年3月改訂）
- ・住宅金融支援機構「ダイジェスト版 大規模修繕の手引き～マンション管理組合が知っておきたい工事・資金計画のポイント～」（令和4年4月）
- ・国土交通省「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」（令和3年9月改訂）
- ・廣田信子「将来の方向性を決められるマンションを目指す～長期マネジメント計画をつくってみませんか～」（(公財) マンション管理センター主催「マンション再生セミナー2020」講演資料）
- ・廣田信子「マンション再生に向けて合意形成可能となる管理組合運営」、住宅金融支援機構『マンション情報BOX』2020年秋冬号
- ・マンション管理センター「マンションの長期マネジメント計画のすすめ」（令和2年8月）
- ・建築研究開発コンソーシアム「マンション再生の基礎知識（管理組合向け）」（平成21年）
- ・不動産協会「マンション建替え促進方策に関する研究報告書」（平成23年）

2-6 特別区等の老朽マンション対策の総括

特別区・先進自治体に対するアンケート及びヒアリング調査を通じて、多くの団体では、管理不全の兆候のあるマンションに対して、修繕・改修や再生などハード面に比べて、管理組合へのアドバイザー・専門家派遣、管理組合向けのセミナー・相談会、相談窓口等、管理適正化を目的としたソフト面に比重が置かれた支援に取り組まれていることが明らかとなった。

また、管理不全の兆候のあるマンションにおいては、現在生じている課題を区分所有者自身が適切に認識していない場合のほか、ある程度認識していても諸事情からあえて対応をしない、または先延ばしにしている等の理由から、外部に相談を行ったり、利用できる支援策などについての情報収集を行ったりするなどの行動が難しく、その結果として行政や専門家からの支援につながりにくい傾向がみられる。そのため、行政からの支援を行う上では、管理者がいない、運営執行部が存在しない等、支援を要請できない管理組合へのプッシュ型での情報提供・専門家派遣や、管理組合が抱える課題の整理や適切な支援策・専門家につなげるための相談窓口の対応力強化、課題解決に向けた継続的なフォローアップ等が必須事項になると考えられる。

一方で、管理不全の兆候が深刻な状態からの立て直しに要する労力も大きく、行政による関与可能な範囲を超え、課題解決が困難となる恐れもある。また、支援に取り組む現場からの意見として、管理の立て直しには一定の期間を要するため、支援対象のマンションが固定化しがちであるため、支援の継続性と公平性のバランスの確保が困難といった指摘も見られる。こうした状況を踏まえると、管理上の課題が顕在化する以前から、つまり、管理不全の兆候のないマンションや新築マンションも含めた幅広い対象へ、適切な情報提供や管理の重要性についての普及啓発に取り組むことが、管理不全の予防の観点からも有効と言える。

このほか、現状では建替え等の再生に至った事例は、一定の開発利益を見込めるなどの条件の揃ったマンションに限られやすく、将来の再生の方向性や、それを実現するために必要な費用の確保等についての合意形成の難しさが課題となっている。今後、長寿命化や再生を後押しするための支援策を拡充する中では、超長期修繕計画や将来のビジョンの共有やそのための合意形成が重要となる。

こうした課題を抱えるマンションへの支援にあたっては、管理組合の連絡先情報の把握や、活動実態のない管理組合に対する働きかけの難しさが指摘され、老朽マンション対策に積極的に取り組む意向のある地方公共団体の権限強

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

化を求める意見が示されている。また、特別区においては職員数や予算上の制約も大きく、効果的・効率的な取組にはマンション管理士や建築士等の専門家（団体）との連携の強化は不可欠である。さらに、現行のマンション管理適正化法の枠組みでは地方公共団体とマンション管理会社との間には特段の関係性は規定されていないものの、課題を抱える管理組合への情報提供等の働きかけが届きやすくなるよう、両者の協力関係の構築が期待される。

第 3 章

行政の老朽マンション支援策 ～区・市の取組事例を中心に～

3-1 老朽マンションが抱える課題に対応した行政によるマンション支援策

(1) 管理組合が抱える課題に対応した支援策の整理

マンションの管理に対する管理組合の認識や対応の状況から3段階に分け、各段階において必要なマンションの支援策を整理し、取組事例を取りまとめる。

図表94 マンションの管理状況と必要な支援の関係

マンション管理の状況	自治体による支援	紹介事例		
<p>まだ課題が顕在化していない、または明確でないものの情報収集を始めている段階</p>	①マンション管理に関する普及啓発の支援			
	ア) チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知	江戸川区：マンション通信の発行 豊島区：マンション管理に関するチラシの配布		
	イ) 管理組合向けのセミナーの開催	足立区：区内10か所でのセミナーの開催 練馬区：ねりまマンションセミナー“未来塾”		
	ウ) 管理組合同士の交流会の開催	八王子市：マンション管理組合連絡会交流会 尼崎市：マンション管理組合交流会		
	エ) その他	大田区：管理計画案の予備認定取得の推奨 豊島区：マンション管理推進条例の運用		
	<p>課題が発生していることへの認識はあるが、具体的な対応方法がわからないため、助言を求めている段階</p>	②管理組合による管理の適正化に向けた相談支援		
		ア) マンションに関する相談窓口の設置	大田区：マンション管理無料相談会 千葉市：分譲マンション相談会	
		イ) 管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施	豊島区：マンション管理支援チーム派遣事業 横浜市：管理組合活動活性化支援 横浜市：長期修繕計画アドバイザー派遣 京都市：高経年マンション専門家・外部理事派遣事業 尼崎市：分譲マンションアドバイザー派遣事業	
		<p>課題が顕在化しており、解決に向けて具体的な支援を求めている段階</p>	③マンションの具体的な課題解決支援	
			ア) 劣化診断・耐震診断等の調査費用への財政支援	墨田区：長期修繕計画調査支援制度
イ) 修繕工事費用、耐震工事費用への財政支援	荒川区：木造・非木造建物耐震化推進事業 杉並区：木造以外の建物の耐震化に関する助成			
	ウ) その他	千葉市：マンション再生等合意形成支援制度		

注) 事例のうち太枠で示したものは本項1.内にてコラムで紹介、太字で示したものは2.で紹介する。

最初の段階は、まだ課題が顕在化していない、または明確ではないが、将来に向けて情報収集や整理を始める状況が想定される。こうした段階にある管理組合に対しては、普及啓発や情報提供を中心とした支援を行うことが考えられる。

次の段階は、課題が発生していることの認識はあるものの、対応方法がわからず、助言指導を求めている状況である。こうした段階にある管理組合に対しては、相談窓口の設置やアドバイザー派遣等を中心に、当該マンションが抱える課題に対して専門的見地からの助言を行い、管理適正化に向けた支援を行うことが考えられる。

最後の段階は、既に管理上の課題が顕在化している、または、顕在化するおそれがあり、管理や建物の状態の改善に向けて具体的な支援を求めている段階である。こうした状況の管理組合に対しては、建物の状態の改善を図るための調査・診断や工事の実施といった具体の取組に対する財政的な支援を中心に問題解決に向けた支援を行うことが想定される。

(2) 行政による老朽マンション支援策の概要

行政によるマンション支援策は、管理組合のマンション管理の状況に応じて、上記のとおり①「マンション管理に関する普及啓発の支援」、②「管理組合による管理の適正化に向けた支援」、③「マンションの具体的な課題解決支援」の3種に大別される。アンケート調査結果や自治体へのヒアリング調査で把握したマンション支援に関する取組を上記の3種に分け、それぞれ概要について整理する。

① マンション管理に関する普及啓発の支援

ア) チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知

管理の問題が顕在化していない管理組合、問題が生じている管理組合のいずれに対してもマンションの管理に関する情報発信、普及啓発の手段として、チラシ配布を実施する自治体が多い。管内のマンションの管理組合や区分所有者宛てに支援制度等の情報を掲載したチラシを配布することで、相談会への参加や日常的な問い合わせ数の増加等の効果が期待される。

また、チラシに限らず、区報等の情報発信力の高い媒体への記事の掲載も、普及啓発の取組としては有効である。

一方で、管理組合専用のポストがないマンションには、現地調査の際にすべての住戸のポストに投函したり、現地管理員に管理組合掲示板への掲出を依頼したりすることも一案である。しかし、住戸のポストへの投函について現地管

理員からの許可・協力が得られないマンションではこうした対応が難しいこともあるため、管理会社からの協力を得る必要がある。また、掲示板への掲示やポスティングでは、非居住の区分所有者に対して情報が届きにくく、賃貸化が進むマンションへの周知には限界があることにも留意が必要である。

このほか、周知を行うタイミングとして、建築確認申請等の状況から新築されるマンションの情報を把握し、当該マンションに関係資料を送付することで、段階早期から管理の重要性に対する意識向上を図ることが期待される。

図表95 アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要
(チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知)

支援対象	<ul style="list-style-type: none"> ・管内の分譲マンション管理組合 ・区分所有者
回答で挙げられた効果	<ul style="list-style-type: none"> ・チラシを配布した結果、管理組合からの問い合わせ数が増えるなど、行政のマンション支援施策への理解促進に繋がった。
運用に向けて想定される工夫の例	<ul style="list-style-type: none"> ・区報への情報掲載 ・配布時期の工夫（総会実施時期に合わせる等） ・わかりやすいチラシデザインの工夫 ・固定資産税納税通知書への同封

コラム

豊島区 マンション管理に関するチラシの配布

豊島区では、管理組合に対してセミナーや管理情報等のお知らせを定期的を送付している。管理組合へ送付物が確実に届くよう、管理組合専用ポストの設置を依頼するチラシを作成し、周知を図っている。

コラム (続)

豊島区役所からのお知らせ


**管理組合専用郵便受けの
設置をお願いいたします。**

豊島区役所からは、分譲マンション管理組合へ定期的にお知らせをお送りしています。

送付物を確実にお受け取りいただくために、エントランスへの管理組合専用ポスト設置を理事会等でご協議ください。

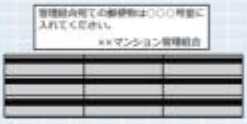
設置のために本格的な工事をするのが難しい場合、以下の設置例も参考にご確認ください。

設置例 1



集合ポストの一角に簡易的な郵便受けを配置
大がかりな工事なしで可能です！

設置例 2



集合ポストの付近の壁面に投函先を掲示
新たに郵便受けを設置する場所がない場合でも可能です！

お問い合わせ先
豊島区 都市整備部住宅課マンショングループ TEL : 03-3981-1385
FAX : 03-3980-5136

出典) 豊島区資料

イ) 管理組合向けのセミナーの開催

マンションの管理組合や区分所有者向けにマンションの維持管理の必要性の周知や、実際の修繕の検討等に関するノウハウの提供を行うセミナーの開催を実施する自治体が多く、セミナーに相談会を併設して実施する場合も多い。

基本的に無料で参加できるセミナー、相談会として、誰もが気軽に参加できる形式とする場合が多く、相談窓口等と同様に、他の支援制度や個別のアドバイザー・専門家派遣事業へとつなげる入口として機能することも期待される。

管理組合の代表者に限らず、誰でも無料で参加可能とすることで利用・相談しやすく、マンション管理に関する知見を得ることができる点が有効である。

一方で、セミナーテーマが管理組合の問題意識と合致していない場合や自身のマンションの状況と異なる場合もあり、直接の課題解決に繋がりにくい面もあることには留意が必要である。

第 1 章

1-1
1-2
1-3
1-4

第 2 章

2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第 3 章

3-1
3-2
3-3
3-4

第 4 章

4-1
4-2

資料編

図表96 アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要
(管理組合向けのセミナー・相談会の開催)

支援対象	・管内の分譲マンション管理組合、区分所有者、居住者
費用	・チラシを配布した結果、管理組合からの問い合わせ数が増えるなど、行政のマンション支援施策への理解促進に繋がった。
連携先	・区部においては、東京都マンション管理士会の地域支部と連携して体制を構築する例が多い。 ・先進自治体においても、地域のマンション管理士会や、住宅供給公社等と連携して体制を構築する例が多い。
協力専門家	・マンション管理士、建築士、弁護士
周知方法	・行政ウェブサイト ・連携先団体のウェブサイト ・チラシ ・区報、町会のウェブサイト ・セミナー動画の公開
取扱テーマ	・管理組合運営について（円滑な運営に向けた取組、理事に就任した区分所有者への基礎講座、役員の手不足への対応、外部専門家の活用、防災対策など） ・管理計画認定制度について ・長期修繕計画と修繕積立金、大規模修繕工事について など
回答で挙げられた効果	・各回参加者数が多い、参加者アンケートの結果が好評である。 ・セミナーと管理組合同士の交流会を同日開催したところ、交流会への参加希望者が増加した。 ・交流会では管理組合同士で活発な話し合いにより、悩みの共有や情報交換ができた。 ・セミナーや相談会への参加をきっかけに、他の支援制度の利用に繋げることができ、管理適正化が進んだ管理組合があった。 ・専門家による情報提供や相談対応が、参加者の知識向上や疑問解決に繋がった。
運用に向けて想定される工夫の例	・都、専門家団体で実施しているセミナーとの連携 ・セミナーの動画公開による視聴者の拡大 ・開催回数や開催場所の工夫

コラム

足立区 区内10か所でのセミナーの開催

足立区では、区内を10地区に分割し、各地区で管理組合向けのミニセミナーと出張相談会を開催している。令和6(2024)年度はマンション管理計画認定制度をテーマに実施、併せてマンション管理士による個別相談会を開催している。

セミナーの開催は、下図のチラシを管理組合宛てに郵送して周知している。

図表97 分譲マンションミニセミナーの周知チラシ

「マンション管理計画認定制度」

マンション管理計画認定制度の説明会と
棟管理全般に関する出張相談会を行います。

令和4年からスタートした「マンション管理計画認定制度」について、
制度のあらまし 手続きの方法 認定取得のメリット

ミニセミナー（説明会）終了後には、マンション管理士による個別会（要予約）を行います。建物・設備の維持管理や専有部改修のリフォームなどの疑問や悩みをお持ちの方は、ぜひお申し込みください。

開催日	開催時刻	時間	会場名	所在地	セミナー 定員	申込締切日
10月11日(金)	午後6時30分 午後7時30分	※60分	葛西地域学習センター 第1学習室	葛西 6-6-1	30人	11月11日
11月2日(土)	午後2時00分 午後3時00分	※60分	幸四郎地域学習センター 第1学習室	行田 3-25-17	30人	
11月15日(金)	午後6時30分 午後7時30分	※60分	伊興地域学習センター 第1学習室	伊興 3-4-23	30人	
12月6日(金)	午後6時30分 午後7時30分	※60分	板橋地域学習センター 第1学習室	板橋 3-43-9	30人	
11月18日(土)	午後2時00分 午後3時00分	※60分	西新井地域センター 会議室1・2	西新井 1-4-17	30人	11月18日

管理計画認定制度を活用して、適正管理をめざしましょう！

認定取得のメリット(令和6年3月1日現在)

- 市場価値の向上
 - 認定も取得したマンションは、管理が適正であると評価を受けることから、市場価値の向上につながります。
- 住宅金融支援機構融資の金利・利率の優遇
 - 専修課立会いが完了して利用できるマンションすまいの優遇の利率優遇が受けられます。また、マンション共用部改修リフォーム融資・購入時ローン利用時に優遇金利が適用されます。
- マンション寿命延長促進税制
 - 築24年以上のマンションが一定の改善等工事を実施すると、申告により認定資産税(建物部分のみ)が2分の1に軽減される制度の制度となります。認定の申請には認定の取得が必要です。
- 居住環境の向上
 - 認定取得を通じ、管理水準の向上が図られ、マンションの美観なども維持されるため、周辺地域の居住環境の維持向上につながります。

出典) 足立区分譲マンションミニセミナー開催のお知らせ
(<https://www.city.adachi.tokyo.jp/juutaku/machi/jutaku/miniseminor.html>)

第1章
1-1
1-2
1-3
1-4

第2章
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第3章
3-1
3-2
3-3
3-4

第4章
4-1
4-2

資料編

コラム

練馬区 ねりまマンションセミナー“未来塾”

練馬区では、ねりまマンションセミナー“未来塾”として、分譲マンションの管理運営について理解を深めることを目的に、区内の分譲マンション管理組合役員や区分所有者の方を対象に年3回程度開催している。

セミナーの内容は、管理組合の運営や大規模修繕の進め方などの情報提供と参加者相互の交流会などで、区内のマンション管理士により組織された一般社団法人東京都マンション管理士会 城北支部 練馬部会との協働で運営を行っている。

【開催実績（令和5（2023）年度）】

第1回

- 1 開催日時 令和5（2023）年6月10日（土）午後2時から午後4時まで
- 2 会場 練馬区役所20階本庁舎 交流会場
- 3 参加実績 参加者27名、23マンション
- 4 参加マンション管理士9名
- 6 内容
 - (1)「管理規約・細則の必要性と内容」～専有部分のリフォーム細則～（マンション管理士）
 - (2)「管理会社と管理委託契約 ～最近の傾向と受託業務～」（マンション管理士）

第2回

- 1 開催日時 令和5（2023）年11月18日（土）午後2時から午後4時30分まで
- 2 会場 練馬区役所20階本庁舎 交流会場
- 3 参加実績 参加者23名、20マンション
- 4 参加マンション管理士10名
- 5 内容
 - (1)「作成する側から見た長期修繕計画」（一級建築士）
 - (2)グループ別情報交換（（進行役）マンション管理士）

第3回

- 1 開催日時 令和6（2024）年3月16日（土）午前10時から正午まで
- 2 会場 練馬区役所20階本庁舎 交流会場
- 3 参加実績 参加者21名、19マンション
- 4 参加マンション管理士10名
- 5 内容
 - (1)「マンション管理組合の空き住戸対策について」（マンション管理士）
 - (2)「建築物の維持・管理」～法定点検と設備～（マンション管理士）

出典) 練馬区「ねりまマンションセミナー“未来塾”」

(https://www.city.nerima.tokyo.jp/kurashi/sumai/takuchi/mansyon_sisaku/miraijuku.html)

ウ) 管理組合同士の交流会の開催

管理組合がマンション管理に取り組むにあたって、他の管理組合がどのように管理に取り組んでいるのかを知りたいという要望が挙げられることがある。こうした要望に対応し、管理組合同士の横のつながりを作りマンション管理の情報共有、普及啓発を進めるための取組として、交流会の開催が実施されている。

実施にあたっては、管理組合に声かけができるネットワークを有している地域の管理組合団体等の協力を得て実施する例も見られる。

交流会では、テーマに沿った意見交換や悩み・疑問の共有、先進的に取り組む管理組合の事例共有等を行うことで、管理組合が抱える課題やノウハウを横展開する。また、自治体の担当者が同席することで、管理組合同士の情報交換だけでなく、管理組合のニーズや抱えている課題を共有する場としても機能している。

一方で、管理組合への関心度合いによって参加意向に差があり、意見交換への積極的な参加を促す必要がある点や、参加者同士の議論が本筋とは異なる方向に向かないようにファシリテーター（進行役）等を配置する必要があることなどには留意が必要である。

図表98 アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要
(管理組合同士の交流会の開催)

支援対象	・管内の分譲マンション管理組合、区分所有者
連携先	・管理組合団体等
費用	・無料・有償
周知方法	・行政ウェブサイト ・連携先団体のウェブサイト
取扱うテーマ	・管理運営に係るコストについて ・役員の専門知識の不足について 等
回答で挙げられた効果	・交流会開催が、管理組合のニーズの把握や有効な周知の機会となっている。
運用に向けて想定される工夫の例	・管理組合連合会等との連携による参加者への周知

コラム

八王子市 マンション管理組合連絡会交流会

八王子市では、八王子市マンション管理組合連絡会と共催で、市内の分譲マンション管理組合の方、または居住者を対象に定期的に交流会を開催して、維持管理上の問題点や悩みなど、事例を交えて情報交換を行っている。各回定員は40名で、参加費は300円である。

図表99 令和6（2024）年度開催概要

	テーマ
第1回	メインテーマ：管理組合による主体的な維持管理の考察 テーマ1：建物・設備の状況調査・確認と、長期修繕計画・修繕積立金について テーマ2：専有部設備配管の更新について テーマ3：機械式駐車場の維持管理と修繕積立金の不足について
第2回	テーマ1：お住いのマンションの将来に不安はありませんか？ （長期修繕計画と大規模修繕について） テーマ2：管理の外部委託で困っていませんか？ （管理組合と外部委託管理について）
第3回	テーマ：長期修繕計画と修繕積立金並びに理事会の役目について

出典) 八王子市 管理組合交流会・公開セミナー

(<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/kurashi/life/003/001/005/p006935.html>)

コラム

尼崎市 マンション管理組合交流会

尼崎市では、建物の老朽化や、入居者の高齢化という共通の課題を抱えるなかで、そのような状況を少しでも改善しようと、尼崎市マンション管理セミナーの参加者有志により、平成25(2013)年5月26日に「尼崎マンション管理組合ネットワーク」(略称：あまかんネット)が発足し、令和元(2019)年9月に「特定非営利活動法人 尼崎市マンション管理組合ネットワーク」を設立した。

同法人は、市内のマンションの管理運営状況等の情報を交換しあい、また困ったことを気軽に相談できる場として交流会を開催している。

マンション管理組合交流会

開催日時	令和6年3月16日(土曜日) 午後1時30分から午後4時30分まで
開催場所	尼崎女性センタートレピエ(尼崎市南武庫之荘3丁目36-1)
定員	先着40名(尼崎市内の分譲マンションの管理組合員が対象) 定員になり次第締め切らせていただきます。
申込方法	電話・ファクス・電子メールにてお申し込みください。
申し込み先	NPO 法人あまかんネット理事長 福島 聖倫 宛 電話/FAX : 06-6493-5457 Eメール : toiwase@amakan-net.com
募集期間	令和6年3月5日(月曜日) から令和6年3月13日(水曜日) まで
参加費	無料

テーマ：「マンションの相続対策について」——知ってみよう家族信託——

出典) NPO法人尼崎市マンション管理組合ネットワーク (NPO法人あまかんネット)
https://amakan-net.com/blog/?page_id=2

②管理組合によるマンション管理の適正化支援

ア) マンションに関する相談窓口の設置

マンション管理に問題が生じているが、具体的な行動がわからない、相談する相手がわからないという管理組合が、まずは気軽に相談できるように、相談窓口を設置する自治体が多い。

相談窓口では、電話での相談を随時受け付けるワンストップの相談窓口を設置する場合と、日時や曜日を決めて定期的な相談会を開催する場合がみられる。

いずれの場合も無料で相談を受け付けている自治体が多いが、短時間の相談窓口での支援は一般的な内容の助言に留まる。より専門的な相談が必要な場合や、具体的な助言等が必要な場合は、別の相談会や専門家派遣等の支援を利用するように促す等、あくまで窓口としての機能を持たせるに留まる場合もある。

第1章

1-1
1-2
1-3
1-4

第2章

2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第3章

3-1
3-2
3-3
3-4

第4章

4-1
4-2

資料編

相談窓口の設置は、支援制度の機能を分担し、気軽に相談できる場を作ることができる点に特徴を有する。

また、相談窓口を設置していない場合、公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが設置している「分譲マンション総合相談窓口」の利用が可能である（同センターの活動概要はP.146に掲載）。

図表100 アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要
(マンションに関する相談窓口の設置)

支援対象	<ul style="list-style-type: none"> ・管内の分譲マンション管理組合、区分所有者 ・賃貸マンションの相談を受け付ける自治体も見られる。
費用	<ul style="list-style-type: none"> ・無料
協力専門家	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理士、一級建築士、弁護士
周知の方法	<ul style="list-style-type: none"> ・行政ウェブサイト ・連携先団体のウェブサイト ・チラシ
主な相談内容の例	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合運営について（円滑な運営に向けた取組、理事に就任した区分所有者への基礎講座、役員の担い手不足への対応、外部専門家の活用、防災対策など） ・管理計画認定制度について ・長期修繕計画と修繕積立金、大規模修繕工事について など
回答で挙げられた効果	<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口の利用を通して、相談内容に応じた他の支援制度やサービスの案内に繋がり、支援の利用による課題解決につながった。 ・専門家への相談の結果、マンションの適正管理につながった。 ・相談利用件数が年々増加している、相談の予約が毎回埋まるなど、管理組合からのニーズがある。
運用に向けて想定される工夫の例	<ul style="list-style-type: none"> ・周知・広報の拡大、相談内容の例示 ・専門家による対応の実施 ・開催回数、時間、曜日の調整

コラム

大田区 マンション管理無料相談会

大田区では、区役所ロビーにて定期的にマンション管理の相談会を実施している。

図表101 マンション管理無料相談会の案内

マンションに関するお悩みについて、無料相談会を開催しています。
東京都マンション管理士会大田支部の管理士が相談員として対応いたしますので、ぜひご相談ください。

【注意事項】

- ※ 休日のすべらない方は無断をせず、相談を具合わせてください。

【開催日時】

マンション管理無料相談会日程表（事前予約制）

開催年	開催日	会場
令和6年	10月17日 水曜日	大田区役所本庁舎 1階ロビー （中央の入口から入って すぐ左のエレベーター）
	12月21日 水曜日	
	12月19日 水曜日	
令和7年	1月16日 水曜日	
	2月20日 水曜日	
	3月23日 水曜日 （注意）3月のみ、第2水曜日開催	

【ご依頼】

令和7年3月は、3月19日（水曜日）開催です。第2水曜日の開催となりますので、お気を付けてください。

毎月第2水曜日 相談時間は、次項 (1) から (3) のいずれかをお選びください。
(1) 午後1時 (2) 午後2時 (3) 午後3時

【問合せ】

東京都マンション管理士会 大田支部
電話：03-4273-0600
メール：otabkazu@netk.com.jp
（ご注意）

- ※ 予約制のご都合が悪くなった場合は、早めにご連絡ください。

【場所】

大田区役所本庁舎1階ロビー（中央の入口から入ってすぐ左のエレベーター）

【相談員】

マンション管理士

【相談例】

- 管理組合の運営に関する相談
- 大規模修繕工事の検討や準備の相談
- 管理規約の改定に関する相談
- 「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」についての相談

図表102 相談会の様子



出典) 「マンション管理無料相談会（参加費無料、事前予約制）」
（大田区ウェブサイト https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/c_manage/manshon_sodan.html）

コラム

千葉市 分譲マンション相談会

分譲マンションの維持管理や管理組合の運営、居住者間の問題等の他、管理規約や関連法律に関すること、大規模修繕や建替え等様々な相談について、千葉市分譲マンション相談連絡協議会の弁護士・建築士・マンション管理士等が相談に応じる。

開設日時及び相談員等

毎月第2木曜日 午後1時30分～、2時30分～、3時30分～

担当相談員：建築士・建築設備士・マンション管理士

毎月第3木曜日 午後1時30分～、2時30分～、3時30分～

担当相談員：弁護士・マンション管理士

※相談時間は45分程度。

※現地確認が必要な問題（建築的な内容等）には、現地での相談も対応。

※同一年度内の利用は3回まで。

出典) 千葉市ウェブサイト 分譲マンション相談会

https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/jutakuseisaku/02_m-soudan.html

イ) 管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施

相談窓口で受けた相談に対して、より具体的な相談への対応、専門的な課題の解決に向けて、管理組合へのアドバイザーや専門家の派遣が実施されている。特に、具体的にマンションの修繕等が必要な際に、長期修繕計画がない管理組合や合意形成が困難な管理組合も少なくなく、具体の問題解決の前段階の調整や合意形成のために、アドバイザー派遣が行われている。

派遣制度の利用は有償無償のいずれの場合もあるが、1回の派遣が1～3時間程度で、複数回の利用が可能な場合が多い。

実際に明らかにされた課題がある管理組合に対しては、相談窓口よりも詳細にそれぞれの相談内容にあった専門家を継続的に派遣することで課題解決の実効性を高める効果が期待される。また、専門家への有償の相談や、実務の委託の前段階として制度を利用することで、管理組合による費用投入の見極め手段としても有効である。

一方で、問題意識を持っていない管理組合に対して支援の申請を促す必要がある点にハードルがある。また、管理組合の活動実態がないマンションや、管理組合内で合意形成ができていないマンションでの制度利用が進まない点に課題が残る。

図表103 アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要
(管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施)

支援対象	<ul style="list-style-type: none"> 管内の分譲マンション管理組合（理事長・管理者による申請や管理組合内での承認を必要とする場合が多い。） 管理組合が組織されていない場合、分譲マンションの区分所有者複数名等による申請を認める場合もある。
費用	<ul style="list-style-type: none"> 無償 有償（1回2,000円～25,300円）
連携先	<ul style="list-style-type: none"> 区内においては、マンション管理士会の地域支部との連携が中心で、東京都防災・建築まちづくりセンターと連携する取組も見られる。 都外の先進自治体においては、住宅供給公社やNPO法人と連携する例が見られる。
協力専門家	<ul style="list-style-type: none"> マンション管理士、建築士、建築設備士、一級工事施工管理技士、第一種電気主任技術者、技術士（建設部門）、弁護士、司法書士、税理士、公認会計士
周知方法	<ul style="list-style-type: none"> 行政ウェブサイト 連携先団体のウェブサイト ダイレクトメール、チラシ 相談窓口からの案内
支援内容例	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営改善や関係資料等の提供 長期修繕計画・大規模修繕に関する相談 マンションの改修、耐震化、建替え等に関する相談など
回答で挙げられた効果	<ul style="list-style-type: none"> 専門家派遣の結果、管理規約の整備やマンション再生に関する検討の促進など、管理組合が抱える課題の解決・改善に繋がった。 毎年、一定数の管理組合が制度を利用している。制度をリピート利用する管理組合もある。 近年の工事労務単価背景もあり、大規模修繕工事費に関する派遣相談が増加している。 短時間での相談窓口での相談以上に、管理組合に対し具体的な対応が実施できるようになった。
運用に向けて 想定される工夫の例	<ul style="list-style-type: none"> プッシュ型の派遣の実施 アドバイザー派遣以降のフォローアップの実施

③ マンションの問題解決に向けた支援

ア) 劣化診断・耐震診断等の調査費用への財政支援

マンションの計画的な修繕の実施や耐震補強を促進することを目的に、劣化診断や修繕箇所の調査に係る費用の一部を助成する支援が実施されている。

補助金を支出する取組であるため、管理規約が整備されていることや一定の築年数以上であること、調査実施が管理組合の総会で決議されていること等の要件を定めている場合が多い。

建物診断費用の補助は、その後の修繕や耐震工事の検討を進めるにあたって有効であるが、診断を実施できるかは管理組合での意思決定によることに留意が必要である。

図表104 アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要
(劣化診断・耐震診断等の調査費用への財政支援)

支援対象	・管内の分譲マンションの管理組合
助成額	・調査費用の1/5～1/3
周知方法	・行政ウェブサイト
回答で挙げられた効果	・毎年度一定件数の申請を管理組合から受け付けており、マンションの計画的な建物調査・修繕実施に寄与している。 ・申請書内の添付資料（理事会出典）は管内のマンションの管理状況の把握にも役立っている。
運用に向けて 想定される工夫の例	・診断の実施の合意形成の支援を含めた継続的な支援 ・診断後のフォローアップの実施

コラム

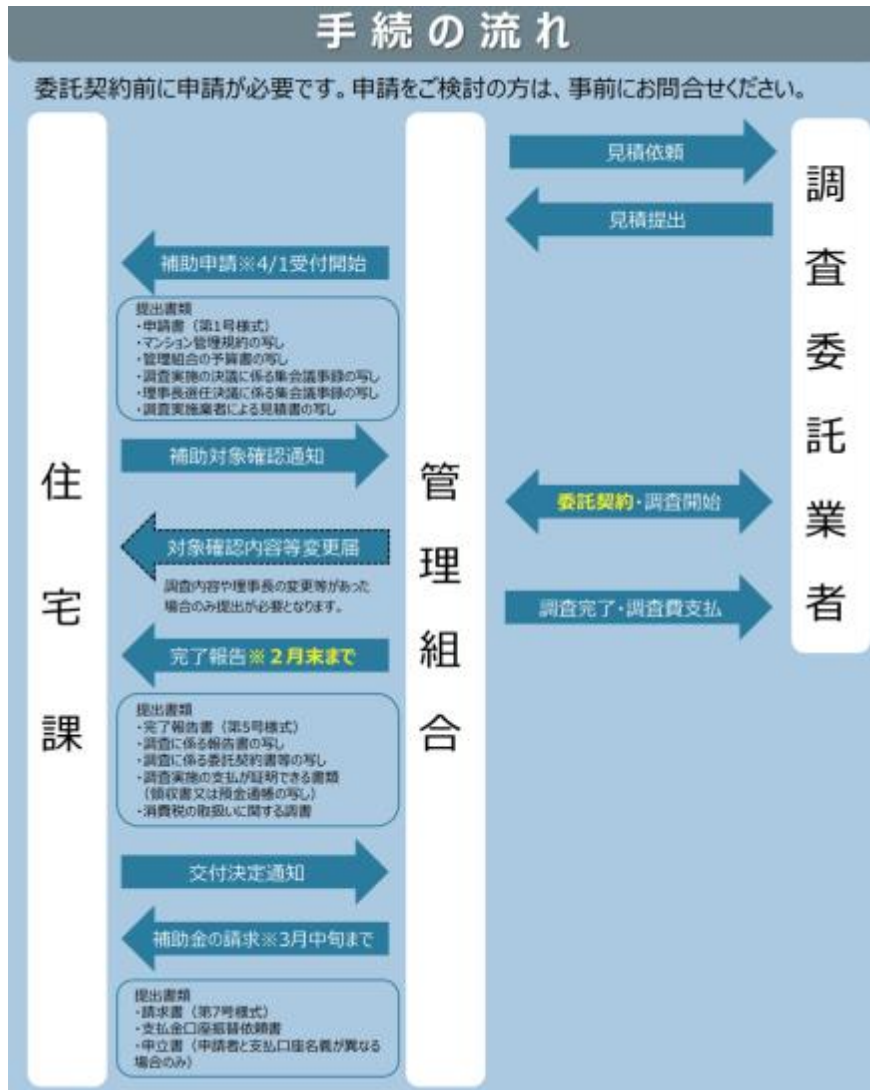
墨田区 分譲マンション計画修繕調査支援制度

分譲マンションの計画的な修繕を促進するため、長期修繕計画の見直し、建物劣化診断等に係る調査費用の1/3（上限額50万円）を上限に補助する。

対象は以下のとおり。

- ・屋上又は屋根、バルコニー、外部廊下、各種目地材の防水及びその他の防水に関する調査
- ・外壁、内壁、天井及び床並びに付属建物の壁面及びその他の壁面（窓等を含む）に関する調査
- ・手すり、各種扉、階段、配管等の鉄製品、金属製品及び配線等に関する調査
- ・給配水管及びその他の給排水設備に関する調査
- ・長期修繕計画の策定又は改定
- ・建物調査に基づく改修計画の作成
- ・その他のマンションの計画的な修繕に必要な調査であって、区長が必要と認めたもの

図表105 調査支援制度の手続の流れ



出典) 墨田区「墨田区分譲マンション計画修繕調査支援制度のご案内」
 (https://www.city.sumida.lg.jp/kurashi/zyuutaku/bjm_zyoseihizyo/keikakushuzentyosa.files/060401_tirashi.pdf)

イ) 修繕工事費用、耐震工事費用への財政支援

マンションの適切な維持管理を推進し、災害に強い住まいづくりや外部不経済の発生予防を目的として耐震改修工事、共用部分の修繕工事に係る費用の一部を助成する支援が実施されている。

助成にあたっては、築年数や旧耐震基準で建築されている物件に限定する場合や、建築基準法等の関係法令に適合した状態であること、管理組合で工事の実施が決議されていること等の要件を定めている場合が多い。

工事費用への補助は有効であるが、工事を実施するかどうかの合意形成が必要な点に留意が必要である。

図表106 アンケート・ヒアリング調査結果から見る支援制度の概要
(修繕工事費用、耐震工事費用への財政支援)

支援対象	・管内の分譲マンションの管理組合
助成額	・設計費用、工事費用の1/3~2/3
周知の方法	・行政ウェブサイト ・連携先団体のウェブサイト
回答で挙げられた効果	・改修費用の助成事業を開始してから共用部の改修実績が増加している。 ・改修事業の実施やそれに伴う行政から管理組合への情報提供やアドバイザー派遣を行うことで、管理組合での合意形成が進展し、結果分譲マンションの耐震化が進んでいる。
運用に向けて 想定される工夫の例	・工事実施の合意形成の支援を含めた継続的な支援 ・工事後のフォローアップの実施

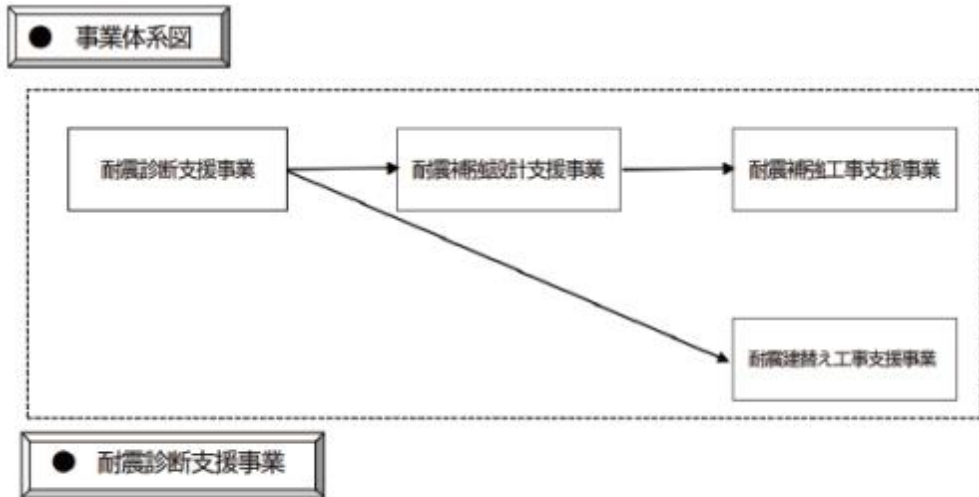
コラム

荒川区 木造・非木造建物耐震化推進事業

荒川区では首都直下地震に対する備えとして、建物の耐震化を促進するために工事費用等の一部を補助する。

対象は木造・非木造に分かれ、非木造の分譲マンションにおいては、旧耐震基準以前に建築された物件が対象となる。

図表107 支援事業の体系と耐震診断の補助額



耐震診断に要した費用^{※1}の一部を補助します。

対象建物	補助対象費用の限度額	補助率	補助金の限度額	
分譲マンション ^{※3}	次のアからウまでの区分に応じ、それぞれの基準により算出した額を合算した額		2/3	400万円
	ア	床面積が1,000㎡以内の部分		
賃貸マンション	イ	床面積が1,000㎡を超え2,000㎡以内の部分	1/2	200万円
	ウ	床面積が2,000㎡を超える部分		
一般緊急輸送道路沿道建物	なし	^{※2} 2/3	^{※2} 100万円	
戸建住宅等 <small>※貸家の場合は補助率1/2</small>	なし	2/3	15万円	

- ※1 分譲マンション、賃貸マンション、一般緊急輸送道路沿道建物は、耐震診断に要した費用に加え、耐震診断に必要な設計図書が備えられていない場合の設計図書復元費用も補助対象にすることができます。
- ※2 一般緊急輸送道路沿道建物のうち、分譲マンション、賃貸マンションに該当するものは、分譲マンション、賃貸マンションの算出方法により算定した額とすることができます。
- ※3 分譲マンションの場合は、耐震診断を行うことについて区分所有者1/2以上の同意が必要です。

出典) 荒川区非木造建物耐震化推進事業のご案内

(<https://www.city.arakawa.tokyo.jp/documents/3178/r61202himokuzou-pamphlet.pdf>)

コラム

杉並区 木造以外の建物の耐震化に関する助成

昭和56（1981）年5月以前に建てられた木造以外の建物について、耐震診断・補強設計・耐震改修の費用の一部を助成する。また、耐震相談アドバイザー等を無料で派遣する。

図表108 支援の流れ



出典) 杉並区「マンション・ビルなどの耐震化を支援します」(令和6年4月改訂)
(<https://www.city.suginami.tokyo.jp/documents/1925/r6himokupanhuretto.pdf>)

3-2 行政と関係団体との連携に関する検討

(1) 行政と関係団体との連携に関する整理

マンションが抱える課題に対応した支援策の実施に当たっては、行政単独では業務量に対応した体制の確保や専門性を有する人材の配置など、人的資源の面で制約も大きく、課題解決に向けた知見・ノウハウを有する関係団体との連携が重要となる。以下では、関係団体と連携して取り組む際のポイントを整理する。

支援メニューごとに、連携先とその目的は以下のとおり整理される。なお、3-1で整理した支援策のうち、劣化診断や修繕工事費用の補助等の支援については、マンション関係団体との直接的な連携が難しいことが推察される。

図表109 支援メニューに応じた連携先と目的

支援メニュー	連携の目的	連携実績を有する団体
①マンション管理に関する普及啓発		
ア) チラシの配布等による管理組合への支援制度の周知	・情報紙の共同執筆等	(執筆希望のある団体)
イ) 管理組合向けのセミナーの開催	・セミナーの運営・開催支援 ・セミナー登壇者の専門的知見	マンション管理士会 住宅供給公社・まちづくり公社
ウ) 管理組合同士の交流会の開催	・対象の管理組合への周知・とりまとめ ・組合連合会機能の強化	マンション管理組合連合会
②管理組合によるマンション管理の適正化に向けた支援		
ア) マンションに関する相談窓口の設置	・窓口業務の効率化 ・ワンストップでの対応	マンション管理士会 住宅供給公社・まちづくり公社
イ) 管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施	・専門家のスムーズなマッチング ・派遣者の専門的知見	マンション管理士会 住宅供給公社・まちづくり公社 マンション管理や修繕等の専門的な知見を有する専門家を擁するNPO法人 建築士会 税理士会

(2) 連携におけるポイント

マンションに対する主な支援策ごとに、関係団体と連携により実施する際のポイントを以下のとおり整理する。

図表110 連携のポイント

主な支援策	連携のポイント
チラシの配布等による 管理組合への支援制度の周知	<p>■居住者に近い視点での掲載内容の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区が開催したセミナーの参加者や地域で活動する団体の関係者との共同により情報誌の執筆・編集を行っている事例（江戸川区）では、区分所有者・入居者に近い視点で内容を検討することができ、より訴求力が上がることが期待できる。
管理組合向けのセミナーの 開催	<p>■登壇者の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東京都マンション管理士会の地域支部と連携し、セミナー開催を協働している（練馬区）。マンション管理士が専門家として登壇するだけでなく、会として企画運営に関わることで、各回10名程度のマンション管理士が参加し、充実した体制でセミナーを実施している。
管理組合同士の交流会の開催	<p>■運営企画の分担による行政負担の軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のマンション管理組合連絡会と連携し、交流会を開催している例（八王子市）では、運営企画を管理組合連絡会と市まちづくり公社が協力して実施することで、行政の負担を軽減している。 <p>■当事者意識の高い交流の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合員で構成される管理組合連絡会が企画することで、最も現場に近い位置・立場での問題意識をもとにテーマを定め、地域の合意形成や情報の広がりが増進することが期待できる。

<p>マンションに関する 相談窓口の設置</p>	<p>■相談窓口の外部化による業務量の軽減</p> <ul style="list-style-type: none"> 相談会の申込を住宅供給公社の窓口が受け付けることで、業務量を軽減することができる（千葉市）。 <p>■総合的な知見による相談対応の体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> 相談会では幅広い相談が寄せられる可能性がある。マンション管理士が相談対応に応じている事例（大田区）では、マンション管理全般に関する知見を有するマンション管理士が課題を整理することで、具体的な解決の方向性を示すことが期待できる。 マンション管理に限らず、建築設備等の専門家の協力体制も整えることで、より専門的な相談にも対応できる体制を整備する例（練馬区）も見られる。
<p>管理組合へのアドバイザー・ 専門家派遣の実施</p>	<p>■専門的知見を活かした派遣体制の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> マンション管理士会・建築士会・税理士会と連携し、派遣体制を構築する事例（豊島区）では、派遣する専門家の選定を各団体に依頼することで、問題に対応できる職能を持った専門家を派遣することができる。 支援対象のマンションでは、複数の管理上の課題を抱える場合が多い。このため、派遣事業を運営する事例（横浜市）では、委託した住宅供給公社が、市の登録リストの中から公社が適切な有識者を選定し、特定の専門家に偏らず、複数の専門的知見に基づくアドバイスを提供できるよう配慮している。 <p>■行政職員の同行による安心感の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> 専門家によるマンションへの訪問の際に行政職員が同行することで、区分所有者や管理組合に対して安心して接触を行うことができている（豊島区）。

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

(3) 特別区との連携が期待される団体

区部と連携可能性のある団体の取組内容を以下に示す。

特別区外では、市域を対象範囲に活動する団体と連携している動きが多くみられるが、都内には区部単位の団体は多くない。そのため、支部ごとに地域に密着した活動を展開するマンション管理士会と連携を検討することも必要と考えられる。

①一般社団法人東京都マンション管理士会（支部）

東京都マンション管理士会は、東京都を本拠とするマンション管理士が加入する団体として設立（平成27（2015）年1月登記完了）された。

同会には都内に14支部（特別区では11支部）が設立され、支部ごとに取組内容は様々で、相談受付やセミナーへの登壇、専門家派遣等、支援全般において連携している。

図表111 特別区における東京都マンション管理士会の支部の管轄範囲

支部名	対象エリア
都心区支部	千代田区、中央区、港区
世田谷支部	世田谷区
墨田支部	墨田区
大田支部	大田区
新宿支部	新宿区
城東支部	足立区、江戸川区、葛飾区、江東区、台東区
城北支部	北区、豊島区、文京区、練馬区、荒川区
杉並支部	杉並区
東京山手支部	中野区、渋谷区、目黒区、品川区
板橋支部	板橋区

出典) 東京都マンション管理士会ウェブサイト
<https://kanrisi.org/m/sibu/> より作成

このほか、同会では、本部事務所にいるマンション管理士に相談専用電話窓口を設置し、無料で対応している。

②一般社団法人東京建築士会 建築相談委員会・住宅問題委員会

建築士会は、建築士の業務の進歩改善と品位の保持向上を図り、建築文化の進展に寄与することを目的として、建築士法上のもとに、多領域にわたる建築士を育成し、各都道府県に組織されている唯一の公益法人であり、東京都建築士会は昭和27（1952）年に設立された。

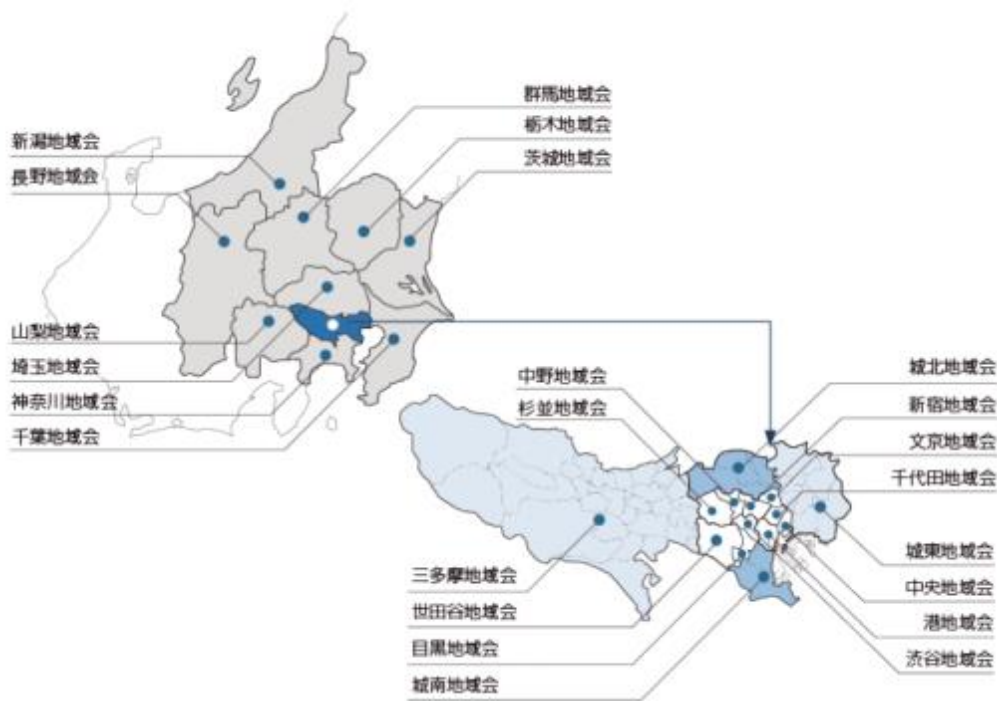
同会では、一般消費者を対象に、相談委員（建築士）が直接、相談に対応する無料・予約制の建築相談室を開設している（隔週月曜日（13:00～16:00）、相談時間約30分程度、先着3組まで、1名につき2回まで利用可）。

③公益社団法人日本建築家協会 関東甲信越支部 メンテナンス部会

日本建築家協会は、建築の設計監理を行う建築家の団体として昭和62（1987）年に設立された。正会員は、建築設計監理業務を専門に行い、一級建築士の免許登録後5年以上設計監理業務を行った建築家が対象となる。

同協会は全国10の支部で構成され、このうち関東甲信越支部には9の県地域会と東京都内の14の地域会が設置されている。

図表112 日本建築家協会関東甲信越支部の地域会の設立状況



出典) (公社) 日本建築家協会関東甲信越支部 「関東甲信越支部について」
(<https://www.jia-kanto.org/kanto/about/index.html>)

また、関東甲信越支部には、既存建物の調査診断、修繕改修計画設計、工事監理、長期修繕計画などの業務に主体的に関わり実践している建築家がメンテナンス部会として活動している。同部会では、マンションリフォームに関わる多くの団体へ部会員の講師派遣、委員派遣などを通じて協力・連携を行っており、特に、(公財) 東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する東京都分譲マンション建替え・

改修アドバイザーや、(特非) マンションリフォーム技術協会への参加を通じて、改修工事のレベルアップに取り組んでいる。

④一般社団法人東京都建築士事務所協会

建築士事務所協会は、建築士事務所の唯一の法定団体であり、日本建築士事務所協会連合会に所属する建築士事務所の業務団体として昭和23（1948）年に設立された。

同協会では、令和6（2024）年4月に大規模修繕相談室を設置し、マンション等の大規模修繕、長期修繕計画に関して、同協会会員の建築士が原則2名で無料・予約制の相談に対応している（毎週、相談時間1時間）。

⑤特定非営利活動法人リフォーム技術協会

マンションリフォーム技術協会（marta）は日本建築家協会の旧マンションリフォーム技術研究会を発展解消する形で平成15（2003）年に設立された。同協会には、設計コンサルタントとして活動する建築士や、専門工事会社、材料メーカーが参加し、マンションの長寿命化のための良質な設計及び工法の検討や、適正工事価格の問題、品質保証のあり方、超高層マンションの大規模修繕工事への取組と問題点等をテーマとして、各委員会で研鑽を重ね、マンション改修に関する刊行物の出版、会報、ウェブサイト、各セミナーを通じて広く啓蒙活動を展開している。

⑥一般社団法人マンションリフォーム推進協議会

マンションリフォーム推進協議会（REPCO）は、マンションリフォームに関する技術的な諸問題、業界体制の諸問題及び法制度上の諸問題等について研究協議するとともにその解決策を総合的に推進し、良質かつ適切なマンションリフォームの促進及び関連業界の健全な発展を図り、もって国民の生活水準の向上と良質な住宅ストックの形成に寄与することを目的として、平成4（1992）年に設立（平成23（2011）年に一般社団法人へ移行）された。

現在、リフォーム会社、ハウスメーカー、ゼネコン、開発事業者、設計事務所、マンション管理会社、住宅流通会社、住宅設備機器メーカー等約100社が会員として参加している。

同協議会では、ウェブサイトでの情報提供、管理組合・区分所有者及び会員を対象としたセミナーの開催、マンションリフォームに関する調査・研究等に取り組んでいる。また、マンションリフォームを検討している一般消費者を対象とした無料相談窓口を実施している（FAXによる受付にのみ対応）。

⑦東京都住宅供給公社

東京都住宅供給公社（JKK東京）は、地方住宅供給公社法（昭和40（1965）年法律第124号）に基づき、住宅を必要とする都民に対して賃貸住宅等を供給し、都民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、昭和41（1966）年に設立された。

JKK東京では、事業の一環として、マンション再生に向けた管理組合等の活動支援業務として「マンション再生コンサルティングサービス」の実施や、「分譲マンション建て替えに伴う仮移転住宅の紹介」に取り組んでいる。

「マンション再生コンサルティングサービス」では、再生手法の勉強会の開催、住民の合意形成支援、事業協力者選定の支援等を行う。

支援業務の委託費用は、管理組合ごとに業務内容を打合せた上で決定される。初回相談は無料、最初のステップの基礎知識に関する勉強会は20,000円（税抜）で対応している。

図表113 マンション管理組合への支援のフロー



出典) JKK東京マンション再生コンサルティングサービス パンフレット
(<https://www.to-kousya.or.jp/content/000036474.pdf>)

⑧公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター

東京都防災・建築まちづくりセンターでは、令和元（2019）年から分譲マンション総合相談窓口を開設し、日常の維持管理や、建替え・改修に関して、管理組合や区分所有者から寄せられる様々な相談に対して、マンション管理士が対応している。相談には電話、メール、FAX、対面、オンライン会議のいずれにも対応し、相談料は無料である。窓口では、専門的な観点からアドバイスを提供するほか、都や区市町村が実施している助成制度や都が実施する管理状況届出制度などについても情報提供を行っている。

図表114 マンション管理組合への支援のフロー

出典) (公財) 東京都防災・建築まちづくりセンター「分譲マンション総合相談窓口のご案内」
 (https://www.tokyo-machidukuri.or.jp/global-image/units/upfiles/3739-1-20230425154915_b644777eb975f8.pdf)

また、同センターでは、マンション管理アドバイザー制度による良好な維持管理への支援、マンション建替え・改修アドバイザー制度による建替えか改修かの判断を進める際の勉強会等の支援を実施している。

マンション管理アドバイザー制度は、A：講座編、B：相談編、C：支援編の3種に分かれており、C：支援編においては、要届出マンションであることなどの条件を満たすマンションの場合、東京都の助成対象となる。

マンション建替え・改修アドバイザー制度は、A：入門編、B：検討書作成の2種に分かれている。

また、管理状況届出制度の届出を行った管理組合限定で、マンション管理アドバイザー制度のAコースとBコース、マンション建替え・改修アドバイザー制度のAコースが無料で利用できる。

加えて、一部の区において費用の助成を行っている。

図表115 マンション管理アドバイザー制度利用における区の助成状況

令和6年4月現在

区市名	対象者	管理			建替・改修		助成内容*	担当窓口
		Aコース	Bコース	Cコース	Aコース	Bコース		
中央区	・管理組合	○	○		○		全額助成	一般財団法人中央区都市整備公社 まちづくり支援第一課 03-3561-5191
	・管理組合 (築30年以上)							
文京区	・管理組合	○	○		○		【管理】 全額助成 (消費税除く。) (管理B-8 ①②は助成対象外) 【建替・改修】 全額助成 (消費税除く。) (B オプションは助成対象外)	住環境課 管理担当 03-5803-1374
	・管理組合 (昭和56年5月31日以前に建築確認を受けたマンション)							
台東区	・管理組合 (築30年以上)					○	全額助成 【建替・改修】B-1及びB-2のみ対象。 ※令和6年度は、B-1 ②④及び B-2 ①②のみ対象	住宅課 マンション施策担当 03-5246-9028
	・賃貸マンションを所有する個人 (築30年以上)							
墨田区	・管理組合	○	○		○		【管理】全額助成 【建替・改修】A：全額助成 B：2/3助成	住宅課 計画担当 03-5608-6215
	・管理組合 (おおむね築30年以上)							
江東区	・管理組合	○	○		○		全額助成 (管理B-7、B-8 ①②は助成対象外)	住宅課 住宅指導係 03-3647-9473
	・賃貸マンション所有者 ・マンション管理計画の認定を受けた管理組合			○				
品川区	・管理組合				○		全額助成 (建替え・改修B-0は助成対象外)	住宅課 住宅運営担当 03-5742-6776
	・管理組合 (築30年以上)							
大田区 (令和6年8月1日から開始)	・管理組合 (東京都マンション管理状況届出済の管理組合に限る)	○	○		○		全額助成 (管理B-8 ①②は助成対象外)	建築調整課 住宅担当 03-5744-1416
世田谷区 (令和6年6月1日から開始)	・管理組合 ・区分所有者で構成する任意の団体			○			半額助成 (同一マンションに対して2回まで)	都市整備政策部 居住支援課 03-5432-2504
豊島区	・管理組合				○		2/3助成 (消費税除く。) (A オプションは助成対象外)	住宅課 マンショングループ 03-3981-1385
	・区分所有者							
練馬区	管理組合 (管理組合設立準備団体を含む。)	○	○		○		全額助成 (管理B-8 ①②は助成対象外)	住宅課 管理係 03-5984-1289
葛飾区	・管理組合		○		○		【管理】1/2助成 【建替・改修】1/2助成 (A オプションは助成対象外)	住環境整備課 企画管理係 03-5654-8352
	・区分所有者							
江戸川区	・管理組合 ・理事長の委任状のある区分所有者	○	○	○	○		2/3助成 (消費税除く。) (管理B-8 ①②は助成対象外) (CコースはC-0のみ対象)	建築指導課 耐震化促進係 03-5662-6389

出典) 東京都「マンションアドバイザーのご案内」
(<https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/06adviser/06adviser.pdf?240723>)

⑨特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会等、地域の管理組合関係者により 設立された協議体

特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会は、「管理組合による」「管理組合のための」「管理組合団体」として昭和44（1969）年に、首都圏の16の団地管理組合が問題解決のために創立した。管理組合運営、建物・設備、大規模修繕工事、長期修繕計画書などについての相談受付、管理組合意見交換会の開催、各種イベント等への協力を行う。

また、地域内の管理組合が相互の情報交換等を目的とした協議体を組成している場合には、管理組合相互の交流会の開催やセミナーの運営を実施し、地域内のマンション管理組合の問題解決に取り組んでいる。

⑩一般社団法人マンション管理業協会

一般社団法人マンション管理業協会は、マンションの管理事業を営む法人又は個人が加盟し、長期修繕計画モニタリング・簡易診断制度や、相談業務・苦情解決制度等に取り組む。

豊島区では、同協会と令和2（2020）年に協定を締結し、管理会社を通じた管理状況届出書の提出要請等で連携を図るほか、統計データを活用し、マンション周辺の住環境を取り巻く諸課題である防災、地域コミュニティ、高齢化などについて共同研究することとしている。

⑪公益財団法人マンション管理センター

公益財団法人マンション管理センターは、マンションの管理の適正化を推進する事業を行うため、昭和60（1985）年8月に財団法人として設立、平成25（2013）年4月に公益財団法人に移行した。

マンション管理センターでは、マンションの管理に関する指導、助言及び支援、マンションの管理に関する講習の実施、マンションの管理に関する調査及び研究、マンションの管理に関する啓発及び広報等を通じてマンション管理組合を支援している。

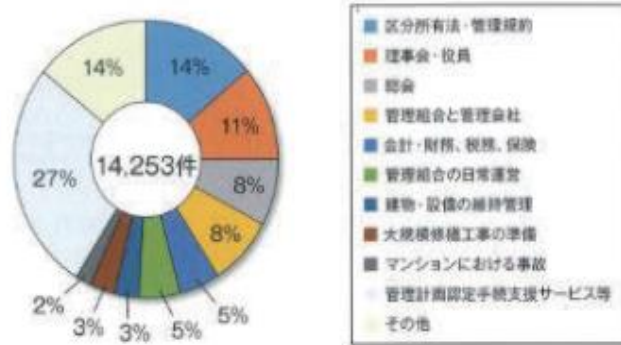
図表116 マンション管理センターの概要

I 情報及び資料の提供

●「マンション管理センター通信」の発行部数	約11,000部/月
●マンション管理サポートネットの利用数	5,639件(令和6年3月末現在)

II 指導、助言及び支援

●相談件数と主な相談内容



●登録管理組合数(令和6年3月末現在) ※マンションみらいネット登録組合を含む。



●長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービスの利用件数	377件
●債務保証の契約件数・金額	483件 178億円

III セミナー・講習

●セミナーの開催・参加人数	基礎セミナー：49回・2,196人 特別セミナー等：1回・136人
●マンション管理士法定講習	2,833人

V 広報・啓発

●メールマガジン登録数	10,904人(令和6年3月末現在)
-------------	--------------------

VI マンション管理士試験等

●マンション管理士試験	受験者数：11,158人 合格者数：1,125人
●マンション管理士登録状況	28,660人(令和6年3月末現在)
●マンション管理士証の発行状況	8,490人(令和6年3月末現在)

出典) 公益財団法人マンション管理センターウェブサイト
 (https://www.mankan.or.jp/about/p02_01.html)

3-3 行政による老朽マンション支援に関する独自事例の紹介

区市が実施するマンション支援施策に関する独自の施策など特徴的な取組について、ヒアリング調査結果に基づき以下の事例を紹介する。

図表117 事例一覧

千葉県千葉市	マンション再生等合意形成支援制度
東京都大田区	管理計画案の予備認定取得の推奨
東京都豊島区	マンション管理推進条例の運用
東京都豊島区	マンション管理支援チーム派遣事業
東京都江戸川区	マンション通信の発行
神奈川県横浜市	管理組合活動活性化支援事業
神奈川県横浜市	長期修繕計画アドバイザー事業
京都府京都市	高経年マンション専門家・外部理事派遣事業
兵庫県尼崎市	尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業

(1) 千葉県千葉市 マンション再生等合意形成支援制度

所管部署	都市局建築部住宅政策課
取組概要	<p>老朽化したマンションの再生（建替えや改修等）、敷地売却、敷地分割、または除却を行おうとするマンション管理組合に対して、区分所有者の合意形成を図るために行う活動に掛かる費用の一部を補助する。</p> <p>助成額は、期間内にかかる再生等検討活動費の2分の1以内、または上限25万円。（同一のマンション管理組合は通算で5回まで制度利用可能）</p> <p>（対象となる再生等検討活動）</p> <p>老朽化したマンションの修繕、改修、建替え、敷地売却、敷地分割または除却に向けた合意形成を図るために行う活動で、次のいずれかに該当するもの</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの現状調査に関すること ・老朽化の判定に関すること

	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の再生等方法（修繕、改修、建替え、敷地売却、敷地分割または除却の比較）の検討に関すること ・居住者の意向調査（アンケート等）に関すること ・基本構想・事業計画の作成に関すること ・その他市長が認めるもの <p>※1 修繕のみを行うものは対象外</p> <p>※2 交付決定前の活動は対象外。着手前（委託等による場合、契約前）に相談が必要</p>
開始時期	平成22（2010）年度
実績	平成22（2010）年度から令和5（2023）年度までで延べ35件の支援を実施
取組のポイント	<p>■支援対象について</p> <p><申込資格・条件></p> <p>1. 次の条件すべてを満たすマンション管理組合</p> <ul style="list-style-type: none"> ・5名以上の区分所有者が存する千葉市内のマンション管理組合である ・延べ床面積の2分の1以上が住宅用途である ・耐用年数の2分の1が経過している ・マンション再生等の検討を行うこと及びその経費について総会の決議等がなされている <p>※管理組合理事長名または管理組合法人名で申請が必要</p> <p>■支援対象の掘り起こしについて</p> <p>市内の約900の管理組合宛てに、セミナーや相談会等の日程を示した「千葉市マンション管理カレンダー」を送付しており、本制度のパンフレットを同封する。</p> <p>■申請・支援の流れ</p> <p>申請から支援に至るまでの流れは以下のとおりである。</p>

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

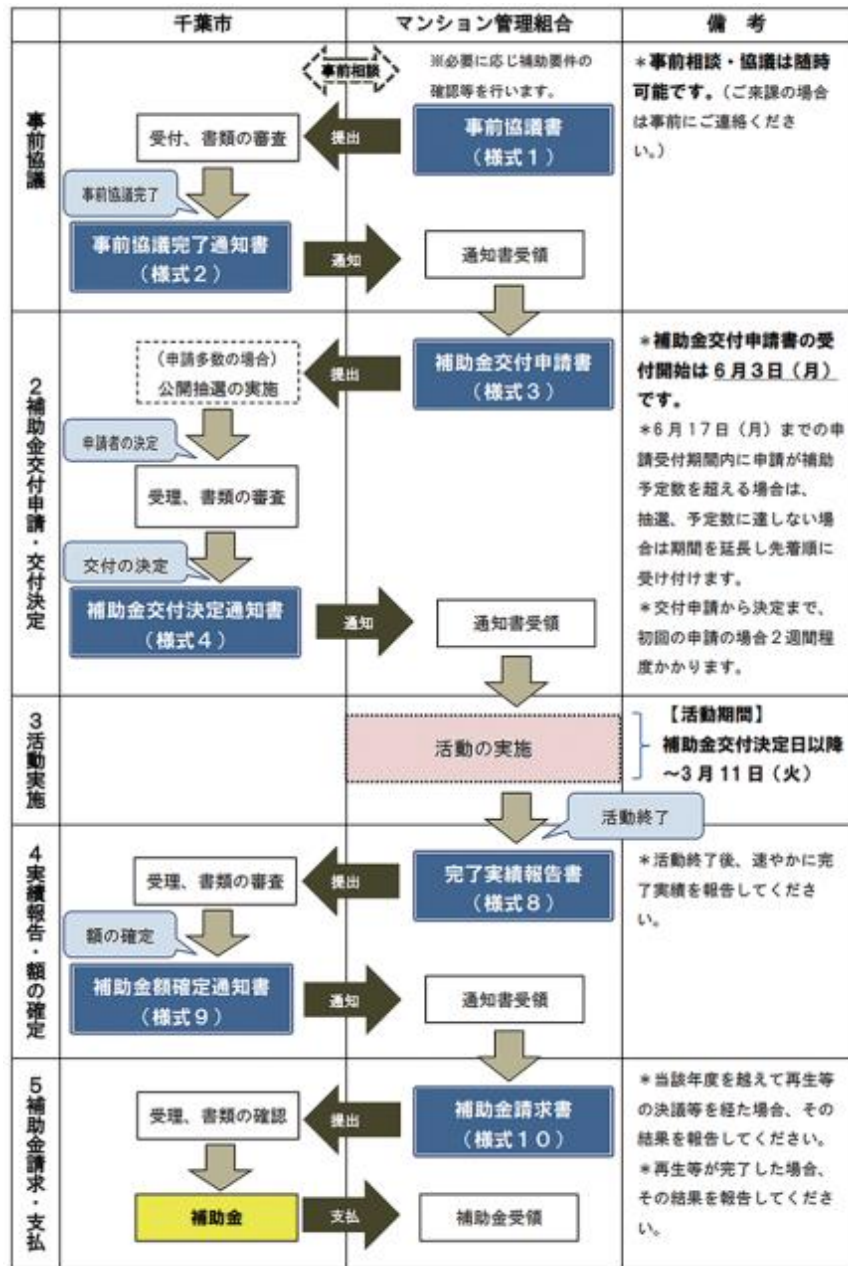
第4章

4-1

4-2

資料編

図表118 申請から支援の手続の流れ



取組の
効果

- ・具体的に再生につながったマンションは計3件である。団地型マンションで、敷地内にある遊具・健康ベンチ、足元誘導灯の設置・改修をした事例、大規模修繕工事に合わせてバリアフリー化を行いバリューアップした事例、耐震改修した事例が挙げられる。
- ・他に、制度を利用して検討した結果、建替えではなく将来の改修を選択したマンションや、改修を実施しないことを決めたマンションもある。

取組の
課題

- ・高経年マンションが増加する中、マンション再生の機運が高まっているマンション管理組合が少なく、申請件数が増えていない。

出典)

- ・ 千葉市「マンション再生等合意形成支援制度」(令和6年4月更新、https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/jutakuseisaku/03_m-saisei.html)
- ・ 千葉市「マンション再生等合意形成支援制度案内リーフレット」(令和6年4月、https://www.city.chiba.jp/toshi/kenchiku/jutakuseisaku/documents/2_1.pdf)
- ・ 千葉市「千葉市分譲マンション再生等合意形成支援制度要領」(令和6年4月改正施行)

(2) 東京都大田区 管理計画案の予備認定取得の推奨

所管部署	建築調整課 住宅担当
取組概要	<p>「東京マンション管理・再生促進計画」や「大田区住宅マスタープラン」において、マンション分譲事業者等に対して、新築マンションを対象としたマンション管理計画の予備認定制度(※)の利用等により、管理に十分配慮したマンションを供給するよう努めることが求められている。</p> <p>これを受けて、新築マンション分譲時から適切な管理を促すため、大田区開発指導要綱において、対象となる集合住宅を建設される事業者は、当該住宅の「管理計画案の予備認定の取得に努めること」と定め、開発事業者に対して予備認定取得予定報告書の提出を求めている。</p> <p>※分譲後のマンションを対象としたマンション管理計画認定制度に対して、予備認定は分譲前の新築マンションを対象とした管理計画を予備的に認定する仕組みである。</p>
開始時期	令和6(2024)年度
実績	予備認定取得の報告件数 21件(令和6(2024)年12月末現在)
取組のポイント	<p>■手続きの流れ</p> <ol style="list-style-type: none"> ①共同住宅等の開発事業における協議のため、開発事業者が建築審査課へ事前協議書を提出 ②建築審査課から、協議が必要な各所管部局を案内 ③建築調整課との協議が必要な場合(※)、開発事業者は予備認定取得予定報告書を提出 <p>※大田区まちづくり条例における「集団住宅建設事業」(集団住宅の建設で計画戸数が15戸以上のもの)に基づき、計画戸数が15戸以上、かつ、分譲マンションである場合</p> <p>※取得の有無及びその理由等は協議の対象とはしていない。</p> <ol style="list-style-type: none"> ④報告書に収受印を押印の上、開発事業者へ返却 ⑤開発事業者は各所管部局との協議を完了後、建築審査課へ協議完了報告書を提出 ⑥区及び開発事業者との協定を締結 ⑦工事着手

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

図表119 事業者への案内文書及び予備認定取得予定報告書

集合住宅建設事業者 様

管理計画案の予備認定の取得について

大田区開発指導要綱第17条の2において、下記に該当する集合住宅を建設される事業者は、当該住宅（分譲マンション）の管理計画案の予備認定の取得に努めることとされています。

～管理計画案の予備認定とは～

マンションの適切な管理を行っていくためには、管理計画案（分譲時点での管理規約の案や長期修繕計画の案等）の内容も重要です。公益財団法人マンション管理センターからマンションの管理計画案について認定を受けることを予備認定といいます。令和4年4月1日から開始した管理計画認定制度が既存の分譲マンションを対象とした制度であるのに対し、これから新築するマンションがあらかじめ管理計画案の認定を受けるのが予備認定です。

目的

マンション分譲時から適切な管理をしていただくことで、マンションの維持管理に繋がるためです。

また、大田区のマンション管理計画認定の基準は、国が定める認定基準に加えて多くの独自基準があるため、当該マンションの管理計画が分譲時点において国が定める基準を満たしていることで、分譲後に大田区から管理計画の認定を受ける際に、大田区の基準を満たしやすくなると考えられるためです。

対象

計画戸数が15戸以上の場合で、かつ、建設する建築物がマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）第2条第1号に定めるマンション（いわゆる分譲マンション）

新築マンション管理計画案予備認定取得予定報告書

年 月 日

1 申請者（事業施行者）	名称
	代表者氏名
	住所
2 担当者又は代理人	氏名
	連絡先
3 新築マンションの所在地	大田区 (地名地番)
	大田区 (住居表示)
4 計画戸数が15戸以上であり、かつ、分譲マンションである	<input type="checkbox"/> 該当しない
	<input type="checkbox"/> 該当する

上記4が「該当する」の場合のみ、下記すべてをご記入ください。「該当しない」の場合は、下記は記入不要です。

5 申請者（予定管理会社）の名称	
6 申請者（予定管理会社）の住所又は主たる事務所の所在地	
7 申請者（予定管理会社）の代表者の氏名	
8 申請者（予定管理会社）の代表者の連絡先	

(1)総戸数	戸	(2)(1)の内、40㎡以下の住戸の戸数	戸
--------	---	----------------------	---

(3)予備認定取得予定の有無	<input type="checkbox"/> 有り
	<input type="checkbox"/> 無し
	無しとした理由
	<input type="checkbox"/> 事業計画の策定が令和6年3月以前であったため
	<input type="checkbox"/> その他 ()

備考	
----	--

※予備認定取得後、認定を確認できる書面を住宅担当あてに提出してください。

受付欄（記載不要）

出典) 大田区資料

図表120 マンション管理計画認定及び予備認定の基準

(下線部が大田区独自の上乗せ基準) 令和6(2024)年12月末現在

	認定基準	予備認定
(1) 管理組合の運営	① 管理者等が定められていること。	不要
	② 監事が選任されていること。	不要
	③ 集会(総会)が年1回以上開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること。	不要
	④ 理事会が開催されており、議事録が作成され適正に保管されていること。	不要
	⑤ 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、区分所有者(組合員)名簿、居住者名簿、要援護者名簿等を備えており、1年に1回以上は内容の確認を行っていること。	不要
	⑥ 名簿の取扱いに関する規定を定め、名簿を適正に管理組合が保管及び利用していること。	不要
	⑦ マンションに係る設計図書、点検記録、届出書、修繕履歴等のマンションに関する図書を適正に保管していること。	不要
	⑧ 建築物及び設備に係る法定の検査又は点検を実施するとともに、当該マンションの良好な住環境を維持するために必要な日常点検等を適切に実施していること。	不要
(2) 管理規約	① 管理規約及び細則等が作成され適正に保管されていること。(予備認定では「細則」は不要)	○
	② マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること。	○
	③ マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(または電磁的方法による提供)について定められていること。	○
(3) 管理組合の経理	① 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること。	○
	② 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと。	○
	③ 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納額が全体の1割以内であること。	不要
(4) 長期修繕計画の作成、見直し及び計画的修繕の実施等	① 国が策定する「長期修繕計画標準様式」※1に準拠して長期修繕計画が作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会(総会)にて決議されていること。(予備認定では、後段の「決議」は不要)	○
	② 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること。	不要

	③	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること。	○
	④	長期修繕計画において将来の一次的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。	○
	⑤	長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと。	○
	⑥	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。	○
	⑦	長期修繕計画に基づく大規模修繕工事等の計画的修繕が実施されていること。	不要
	(5) 届出	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」(平成31年東京都条例第30号)に基づく管理状況の届出を行っていること。	不要
	(6) 危機管理体制	①	地震、火災等の災害への備え及びリスク管理として、自主防災組織(災害対策基本法第2条の2第3号に規定する自主防災組織をいう。)の結成又は防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備、要援護者等の把握等を行っていること。
②		マンションの状況及び環境に応じた必要な危機管理マニュアルが整備等されていること。	不要
③		昭和56年5月31日以前に新築工事着手をしているマンションについては、耐震診断を実施し、耐震性が不足している場合には、管理組合として耐震改修や長期修繕計画の見直しを行っていること。	不要
(7) コミュニティの形成	①	マンション内で組織する自治会を設置していること若しくは当該マンションの所在する地域の町会・自治会へ区分所有者及び居住者等が加入していること。	不要
(注意) ※1の様式は、国土交通省が定める「長期修繕計画作成ガイドライン」に記載の「長期修繕計画標準様式」とする。			
取組の 効果	<ul style="list-style-type: none"> 大田区のマンション管理計画認定の基準は、国が定める認定基準に加えて多くの独自基準があるため、当該マンションの管理計画が分譲時点において国が定める基準を満たしていることで、分譲後に大田区から管理計画の認定を受ける際に、大田区の基準を満たしやすくなると考えられる。 		
取組の 課題	<ul style="list-style-type: none"> 協議の際、開発事業者が管理計画認定制度について把握していない場合もあり、制度に関する更なる周知が必要である。 		

出典)

- ・大田区「管理計画案の予備認定の取得について」(令和6年5月、https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/c_manage/keikaku-yobi-nintei.html)
- ・大田区「マンション管理計画認定基準及び予備認定の認定基準」(令和6年5月、https://www.city.ota.tokyo.jp/seikatsu/sumaimachinami/sumai/c_manage/keikaku-yobi-nintei.files/kijun.pdf)

(3) 東京都豊島区 マンション管理推進条例の運用

<p>所管部署</p>	<p>都市整備部 住宅課</p>
<p>取組概要</p>	<p>マンション管理推進条例では、管理組合からの「マンション管理状況届出書」の提出を義務化し、区は、マンションの管理状況に応じた情報提供や専門家の派遣などの支援を実施している。</p> <p>分譲マンションの管理について、区、管理組合、居住者、専門家等がそれぞれ取り組む事項について示し、合意形成の円滑化、居住者同士および地域とのコミュニティ形成・活性化を図ることにより、マンションの良好な管理を推進する。</p> <p style="text-align: center;">図表121 条例の概要</p> <p style="text-align: center;">実効性の確保</p> <p style="text-align: center;">条例の施行 平成25年7月1日</p> <p style="text-align: center;">マンションの適正管理＝円滑な合意形成、長期修繕計画に基づく適切な修繕、コミュニティの形成による緊急時の共助 安全・安心・快適な住環境、生活環境の形成</p>
<p>開始時期</p>	<p>平成25（2013）年7月施行 令和2（2020）年4月改正</p>
<p>実績</p>	<p>令和6（2024）年時点の届出率は約81%</p>

取組の
ポイント

■届出・条例の効果

届出をしないマンション又は届出内容が条例の規定に適合していないマンションに対して、指導、勧告を行うことができる。勧告に従わない場合で、特に必要があると認めるときは、その旨並びにマンションの名称及び所在地を公表することができる。

■都条例との関係

都条例が制定されるまでは、豊島区の全分譲マンションを届出の対象としていたが、令和2（2020）年4月1日改正により、「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」第15条第1項の規定に基づく届出対象となるもの、同条第4項の規定に基づき届出を行ったものについては、この限りではないとした。（都条例に基づく届出を行うように規定を改めた。）

■条例に基づく支援内容

条例に基づく支援の内容は以下のとおりである。

図表122 条例に基づく支援内容

■ ご相談・情報提供

マンション専門家派遣事業	無料でマンション専門家（マンション管理士、建築士、建築設備士、税理士）を派遣します。
マンション管理相談	職員が関係機関の紹介やアドバイスを行います。
分譲マンション専門相談【東京都】	弁護士、建築士への相談が必要な場合、都の相談が利用できます。
分譲マンション管理セミナー	マンション管理に役立つセミナーを、年2回開催しています。
マンション管理に関する相談窓口	電話または窓口で相談できる機関の紹介です。

■ 計画修繕調査【建物（劣化）診断】

マンション計画修繕調査費助成	計画修繕調査費用の2分の1（20万円限度）を助成します。
マンション改良工事助成【東京都】	計画的な修繕・改修のため、独立行政法人住宅金融支援機構から融資を受ける際に、融資額を対象として利子補給します。

■ 耐震化

耐震化に関する助成	旧耐震基準の分譲マンションの管理組合を対象に、耐震化に関する助成制度があります。
-----------	--

■ 建替え

都心共同住宅供給事業 優良建築物等整備事業	敷地の共同化による共同住宅の建設やマンション建替えの際の補助制度として活用を予定しています。
マンション建替えに伴う都営住宅（仮住居）の提供【東京都】	建替え予定のマンション居住者が都営住宅の入居要件を満たすかたに、都営住宅を仮住居として提供します。
マンション建替え・改修 アドバイザー制度利用助成	東京都分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度を利用した際に、予算の範囲内で派遣料の3分の2を助成します。

取組の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・現時点では勧告、マンション名の公表に至った事例はない。マンション名の公表は、罰則としての効果よりも、やる気のある理事長が管理組合内の合意形成を行い易くする効果を狙った意味合いが大きい。
-------	---

出典)

- ・豊島区住宅課「豊島区マンション管理推進条例」(令和4年1月、<https://www.city.toshima.lg.jp/322/machizukuri/sumai/kekaku/mansion/028729.html>)
- ・豊島区住宅課「豊島区マンション管理推進条例の概要」(令和4年1月、https://www.city.toshima.lg.jp/322/machizukuri/sumai/kekaku/mansion/documents/toshima_mansionzyoreigaiyo.pdf)

(4) 東京都豊島区 マンション管理支援チーム派遣事業

所管部署	都市整備部 住宅課
連携先	東京都マンション管理士会城北支部 東京都建築士事務所協会 東京税理士会
取組概要	<ul style="list-style-type: none"> ・管理状況届出書未届けマンションや機能不全予兆項目のあるマンションを対象に、職員と専門家で構成したアドバイザーチームで訪問し、マンションが抱える問題の解決を図るとともに、管理組合自身の管理運営能力を高めていくことを目的として実施
開始時期	平成27(2015)年度
実績	令和5(2023)年度末の延べ訪問件数は約950件
取組のポイント	<p>■派遣対象について</p> <p>対象の選定にあたっては、区が管理状況届出書の届出状況により、毎年訪問テーマを決定し、マンションの抽出を行っている。</p> <p>■主な実施内容</p> <ol style="list-style-type: none"> ①マンションの外観調査(マンションの壁面や配管等設備の補修実施状況や管理組合ポストの有無、緊急連絡先の表示等の確認) ②管理組合役員へのマンション管理状況の聞き取り、管理状況届出書の届出催促等
取組の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでは、主に管理状況届出書未届けマンションを対象に実施しており、この取組により平成27(2015)年度に約50%であった届出率は約81%に上昇。 ・マンション管理士等の専門家のみでの訪問では、管理組合の反応が冷ややかである場合も多いが、区職員が同行することで話を聞いてもらえ易くなっている。

取組の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションを訪問しても管理組合役員や区分所有者と会えないことが多い。このため、訪問を実施する日時や時間帯の見直しを行うことを検討中。 ・これまでは届出率の向上を目的としていたが、届出率の向上に伴い、管理改善を目的とした体制にシフトしていく必要がある。
-------	---

出典)

- ・豊島区住宅課「豊島区マンション専門家派遣事業」(令和6年4月、<https://www.city.toshima.lg.jp/322/machizukuri/sumai/2103081339.html>)

(5) 東京都江戸川区 マンション通信の発行

所管部署	建築指導課耐震化促進係
連携先	マンション通信編集委員（区内在住のボランティアで構成）
取組概要	<p>行政と編集委員で協働し、マンションに関する情報誌を年4回発行する。</p> <p>区民主体の住まいづくりを目指し、自分たちの住むマンションの管理運営に関心と理解を深めて、マンションの維持管理を適正に進めることを目的として、体験記などの紹介による情報提供、専門家的な立場からのアドバイス、行政等からの周知事項や情報提供などを掲載する。</p>
開始時期	平成15（2003）年創刊

図表123 マンション通信 第85号



第1章

- 1-1
- 1-2
- 1-3
- 1-4

第2章

- 2-1
- 2-2
- 2-3
- 2-4
- 2-5
- 2-6

第3章

- 3-1
- 3-2
- 3-3
- 3-4

第4章

- 4-1
- 4-2

資料編

実績	発行部数：令和5（2023）年度3,600部（予算107万円）
取組のポイント	<p>■取組開始の経緯</p> <p>区が開催するセミナーの参加者などから、区内マンションに対して、区分所有者による区分所有者のための情報発信をできるものを作りたいという思いを聞き、マンション通信編集委員を組成し、区は事務局として監修することとなった。</p> <p>■編集委員の構成員</p> <p>セミナー参加者、現委員・前委員からの紹介、江戸川区内マンション協議会（任意団体）からの紹介、公募で参加。随時入れ替わりがあり、現在は5名体制で運営する。</p> <p>■区との役割分担</p> <p>執筆・編集・校正・執筆依頼は編集委員にて実施、区は校正、印刷・発送を担当する。区からのお知らせに関しては執筆する場合もある。</p>
取組の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・区民（特に区分所有者）のマンションに関する関心の醸成や理解促進につながる。 ・編集委員の活動を通じて、マンション管理のリーダーになりうる知見を有した区分所有者の育成や、区分所有者間でのネットワークの形成につながる。 ・助成制度の利用や、相談会・セミナーの開催周知につながる。

出典)

- ・江戸川区「マンション通信」
<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/e021/kurashi/sumai/bunjo/tsushin.html>
- ・マンション通信編集委員会発行（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）「マンション通信 第85号」（令和6年3月、<https://www.city.edogawa.tokyo.jp/documents/39641/tsuusin85.pdf>）
- ・一般社団法人情報科学センター「第20回環境情報科学センター賞 特別賞受賞者」（令和6年4月、https://www.ceis.or.jp/data/member/centerprize/20th%20centerprize%20jushosha_edogawaku_mansiontsushin.pdf）

（6）神奈川県横浜市 管理組合活動活性化支援

所管部署	建築局住宅部住宅再生課
連携先	横浜市住宅供給公社（業務委託）
取組概要	市内のマンション管理組合を対象に、マンションの専門家（市内在住・在勤又は市内で活動するマンション管理士、一級建築士、建築設備士、弁護士、司法書士等）2名を2年間派遣し、管理規約や長期修繕計画に関する勉強会などを行い、課題整理や適正管理の必要性への理解を深めるための土台づくりを支援する。

	<p>(主な支援の内容)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合活動に対する意見の整理及びアドバイス ・対応策等の資料作成 ・関係資料の収集及び提供 ・管理組合の総会及び理事会に係る開催支援 <p>※「居住者間やマンション周辺居住者との紛争解決や権利調整」は支援対象外</p> <p style="text-align: center;">図表124 支援実施の例</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">(支援対象の状況)</th> <th style="width: 50%;">(支援内容)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <p>建物概要 昭和55年築、20戸（店舗あり）、自主管理</p> <p>支援前のマンション状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約未改正 ・総会議事録などの記録が不明瞭 ・長期修繕計画未作成 ・管理費と修繕積立金の金額設定の根拠なし ・理事の担い手不足 </td> <td style="vertical-align: top;"> <p>1年目</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ マンション内の課題整理 ■ マンション管理の基礎知識の共有 ■ 現行規約における課題整理、説明 ■ 標準管理規約の説明（勉強会実施） <p>2年目</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 規約改正に向けた検討、課題整理（法律や実態と照らし合わせて整理） ■ 理事会（理事長）業務の権限 ■ 長期修繕計画の説明 ■ 長期修繕計画の作成イメージの共有 <p>⇒管理規約や長期修繕計画の勉強会などを通じて、<u>2年間かけて</u>マンションの課題整理や適正管理の必要性への理解を深める土台づくりを行った。</p> </td> </tr> </tbody> </table>	(支援対象の状況)	(支援内容)	<p>建物概要 昭和55年築、20戸（店舗あり）、自主管理</p> <p>支援前のマンション状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約未改正 ・総会議事録などの記録が不明瞭 ・長期修繕計画未作成 ・管理費と修繕積立金の金額設定の根拠なし ・理事の担い手不足 	<p>1年目</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ マンション内の課題整理 ■ マンション管理の基礎知識の共有 ■ 現行規約における課題整理、説明 ■ 標準管理規約の説明（勉強会実施） <p>2年目</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 規約改正に向けた検討、課題整理（法律や実態と照らし合わせて整理） ■ 理事会（理事長）業務の権限 ■ 長期修繕計画の説明 ■ 長期修繕計画の作成イメージの共有 <p>⇒管理規約や長期修繕計画の勉強会などを通じて、<u>2年間かけて</u>マンションの課題整理や適正管理の必要性への理解を深める土台づくりを行った。</p>
(支援対象の状況)	(支援内容)				
<p>建物概要 昭和55年築、20戸（店舗あり）、自主管理</p> <p>支援前のマンション状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約未改正 ・総会議事録などの記録が不明瞭 ・長期修繕計画未作成 ・管理費と修繕積立金の金額設定の根拠なし ・理事の担い手不足 	<p>1年目</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ マンション内の課題整理 ■ マンション管理の基礎知識の共有 ■ 現行規約における課題整理、説明 ■ 標準管理規約の説明（勉強会実施） <p>2年目</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 規約改正に向けた検討、課題整理（法律や実態と照らし合わせて整理） ■ 理事会（理事長）業務の権限 ■ 長期修繕計画の説明 ■ 長期修繕計画の作成イメージの共有 <p>⇒管理規約や長期修繕計画の勉強会などを通じて、<u>2年間かけて</u>マンションの課題整理や適正管理の必要性への理解を深める土台づくりを行った。</p>				
<p>開始時期</p>	<p>平成30（2018）年度</p>				
<p>実績</p>	<p>平成30（2018）年度から令和6（2024）年度までに約20の管理組合を対象に支援 (年度当たりの1マンションへの派遣回数は最大7回)</p>				
<p>取組のポイント</p>	<p>■支援対象について</p> <p>市内のマンション管理組合のうち、以下の項目のうち2項目以上に該当するマンションを支援対象とする。</p> <p><派遣対象マンション></p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合が組織されていない ・管理規約がない、または必要に応じた改正がされていない ・総会を開催していない ・理事会を開催していない ・修繕積立金を積み立てられていない ・管理費と修繕積立金の区分経理、適正管理がされていない ・長期修繕計画を作成していない、または作成しているが見直したことがない ・大規模修繕工事を実施していない 				

■要支援マンションへのアプローチについて

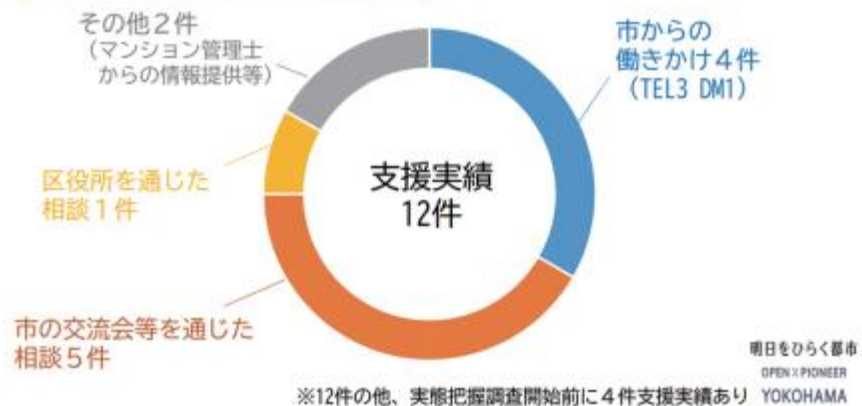
要支援マンションに対しては、市から案内を送付する他、市住宅供給公社から架電による制度案内を実施している。

他に、問題意識を持つ区分所有者がセミナー等に参加した際に本事業を紹介している。

図表125 支援利用のきっかけ

支援のきっかけとしては、電話やチラシ郵送のほか、現状に危機感を持ったマンション側からの相談も多い。

支援のきっかけ (R1～R4年度)



■事業実施体制について

市と住宅供給公社は事業について業務委託契約を締結している。

管理組合からの申請の受付は住宅供給公社が担当し、市が派遣を決定し通知を作成、住宅供給公社から管理組合宛てに通知文書を送付する。

■専門家の確保について

派遣事業は専門家2名体制で実施している。要支援マンションは複数の課題を複雑に抱える場合が多いため、市が市の登録リストの中から適切な有識者を指名し決定する。

複数の専門的な知見をもって取り組むことで解決につなげるだけでなく、複数の目線からの意見による偏りのないアドバイスを実現している。

■支援後のフォローアップについて

支援後2年間はヒアリングを通じて状況の把握を実施している。すぐに自立できる管理組合は少なく、有償のアドバイザー派遣事業の利用を勧める場合もある。

取組の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・区分所有者のマンションの課題の共有やマンション管理における知識向上、管理規約や長期修繕計画に対する理解向上に繋がったほか、管理規約改正（案）の作成まで至った管理組合もある。 ・マンションの居住者からは、住民同士の話し合いの良いきっかけとなった、マンションに住んでいると、日々のトラブルも多く、対応方法に悩むことも多かったが、個人の考えによる対応ではなく、規約をはじめルールに沿った対応方法を知る良い機会となった、等の意見が挙げられた。
取組の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・支援後年数が経つと、管理状態が支援前の状況に戻るおそれがある。 ・長期修繕計画未作成のマンションの場合、支援期間中に長期修繕計画作成まで進む例が少ない。 ・要支援マンションの支援に対応する専門家の人材育成も必要。

出典)

- ・横浜市「横浜市マンション管理適正化推進計画」（令和4年4月、<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/manportal/reference/masionplan.html>）
- ・横浜市「規約や総会等がないマンションへの専門家派遣」（令和6年4月更新、<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/manportal/manage/rule/dispatch.html>）
- ・横浜市「長期修繕計画がないマンションへの専門家派遣」（令和6年4月更新、<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/manportal/manage/rule/tyoukeiadvise.html>）
- ・横浜市建築局住宅再生課「横浜市における要支援マンションに対する専門家派遣－管理組合活動活性化支援－」（国土交通省 マンション管理適正化・再生推進事業成果報告会 講演資料、令和5年10月、<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001709834.pdf>）

(7) 神奈川県横浜市 長期修繕計画アドバイザー派遣

所管部署	建築局住宅部住宅再生課
連携先	横浜市住宅供給公社（業務委託）
取組概要	<p>管理規約はあるが長期修繕計画が未作成の市内のマンション管理組合を対象に、専門家（マンション管理士等）を派遣し、長期修繕計画の作成支援を行う取組。</p> <p>専門家は管理組合へのヒアリングや建築図面の確認等を行った上で、公益財団法人マンション管理センターの「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」に情報入力を行い、長期修繕計画を作成する。併せて管理組合の方への長期修繕計画の説明や修繕積立金見直しに関するアドバイスも実施する。</p>
開始時期	令和6（2024）年度

取組の ポイント	<p>■支援対象について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理規約があり、長期修繕計画未作成のマンション ・派遣申請及び長期修繕計画作成システム利用について決議又はこれに準ずる措置がされていること。 ・事業完了後に、作成した成果物を基に長期修繕計画作成や修繕積立金の見直しについて理事会等で話し合うことを予定していること。 		
	<p>■支援回数について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・派遣期間は単年度で1マンション当たり最大5回まで。 ・1回の相談時間は3時間以内。 		
	<p>■派遣の流れについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画の策定に向けて、以下のイメージで実施する。 		
	<table border="1"> <tr> <td>1回目</td> <td>「長期修繕計画とは何か、なぜ必要なのか」について専門家が管理組合へ説明します。併せて過去の修繕状況や修繕積立金額等のヒアリングも行います。</td> </tr> </table>	1回目	「長期修繕計画とは何か、なぜ必要なのか」について専門家が管理組合へ説明します。併せて過去の修繕状況や修繕積立金額等のヒアリングも行います。
	1回目	「長期修繕計画とは何か、なぜ必要なのか」について専門家が管理組合へ説明します。併せて過去の修繕状況や修繕積立金額等のヒアリングも行います。	
	↓		
<table border="1"> <tr> <td>2回目</td> <td>建築図面やヒアリングを基に専門家が入力した「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のデータを管理組合にご確認いただきます。また必要に応じて再ヒアリング等行います。</td> </tr> </table>	2回目	建築図面やヒアリングを基に専門家が入力した「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のデータを管理組合にご確認いただきます。また必要に応じて再ヒアリング等行います。	
2回目	建築図面やヒアリングを基に専門家が入力した「長期修繕計画作成・修繕積立金算出サービス」のデータを管理組合にご確認いただきます。また必要に応じて再ヒアリング等行います。		
↓			
<table border="1"> <tr> <td>3回目</td> <td>作成した長期修繕計画の内容や必要な修繕積立金額について、専門家が組合員へ説明し、決議までの計画立てのアドバイス等行います。</td> </tr> </table>	3回目	作成した長期修繕計画の内容や必要な修繕積立金額について、専門家が組合員へ説明し、決議までの計画立てのアドバイス等行います。	
3回目	作成した長期修繕計画の内容や必要な修繕積立金額について、専門家が組合員へ説明し、決議までの計画立てのアドバイス等行います。		
↓			
<table border="1"> <tr> <td>4回目</td> <td>今後の長期修繕計画の作成、修繕積立金の見直しについて、専門家がアドバイスをを行います。</td> </tr> </table>	4回目	今後の長期修繕計画の作成、修繕積立金の見直しについて、専門家がアドバイスをを行います。	
4回目	今後の長期修繕計画の作成、修繕積立金の見直しについて、専門家がアドバイスをを行います。		

出典) 前項に同じ。

(8) 京都府京都市 高経年マンション専門家派遣事業

所管部署	都市計画局住宅室住宅政策課
連携先	NPO法人マンションサポートネット（業務委託）
取組概要	<p>■専門家派遣</p> <p>管理不全化の兆候があるマンションに対して専門家（マンション管理士、弁護士、建築士、司法書士等）を派遣し、管理組合運営の適正化に向けた支援を実施する。</p> <p>（主な支援の内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営状況の把握（総会や理事会の実施、管理規約の有無等の把握） ・建物の劣化状況の把握（鉄部の発錆、外壁の露筋、外壁塗装の剥がれ等、劣化状況の把握） ・管理組合役員等の担い手の掘り起こし、管理組合活動への理解促進 ・会計業務の適正化や合理化の促進に必要な助言 ・総会・理事会の開催、区分所有者間のコミュニティの形成、管理規約の作成・改正等の管理組合運営の支援 ・区分所有権や相続・登記等の権利に関する問題の有無の把握 ・民泊対応に関する情報提供や助言 ・その他個別の状況に応じた支援（例：区分所有権や相続・登記等の権利関係の問題解決、区分所有関係の解消支援等） ・課題の抽出・明確化、解決方法の検討 <p>■外部役員派遣</p> <p>機能不全を起こしている管理組合を対象に、外部役員として専門家（マンション管理士、弁護士、建築士、司法書士等）を派遣し、管理組合の運営に関する実務を担いながら、区分所有者を対象とした勉強会を開催するなど、原則として2年以内に、区分所有者が主体的に判断し、管理組合を運営できるよう誘導する。</p> <p>（主な支援の内容）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記専門家派遣の支援内容を、外部役員の立場から支援 <p>■ヒアリング、建物外観調査</p> <p>毎年度マンションの状況を定期的に確認し、実態把握を行う。</p>

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

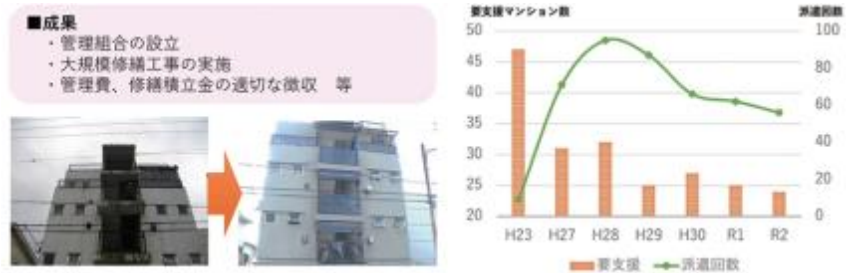
資料編

開始時期	<p>専門家派遣：平成22（2010）年度 外部役員派遣：平成26（2014）年度</p>								
実績	<p>派遣マンション数は年間5～6件程度 (1回／件あたり2時間程度、合計約50回)</p>								
取組のポイント	<p>■支援対象の選定について</p> <p>市では平成23（2011）年度「高経年マンション実態調査」の調査結果を踏まえ、建物の維持管理に関する問題7項目、市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目（※）及び管理運営に関する10項目への該当状況から、マンションを支援の必要性に応じて4グループに分類した上で、第3・第4グループに属するマンションを「要支援マンション」と位置付けている。</p> <p>専門家派遣事業の対象は、要支援予備軍と位置付ける第2グループ以上に該当する管理上の課題を抱えるマンションとし、派遣対象は業務委託先であるNPO法人マンションサポートネットと協議して決定する。</p> <p style="text-align: center;">〈管理組合への支援の必要性を判定するための分類〉</p> <table border="1" data-bbox="475 1039 1337 1574"> <tr> <td data-bbox="475 1039 671 1173">第4グループ</td> <td data-bbox="671 1039 1337 1173">建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1173 671 1352">第3グループ</td> <td data-bbox="671 1173 1337 1352">京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目（※）のいずれかに該当するマンション、または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1352 671 1487">第2グループ</td> <td data-bbox="671 1352 1337 1487">建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 1487 671 1574">第1グループ</td> <td data-bbox="671 1487 1337 1574">建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション</td> </tr> </table> <p>※) ①管理規約がない、②総会又は理事会が開かれていない、③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない、④大規模修繕工事を実施していない</p> <p>■派遣期間の上限</p> <p>専門家派遣は上限期間を定めていない。10年にわたって派遣を行っているマンションもあり、要支援状態を脱却するために必要であれば支援を継続している。</p>	第4グループ	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション	第3グループ	京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目（※）のいずれかに該当するマンション、または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション	第2グループ	建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション	第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション
第4グループ	建物に深刻な劣化症状が多数認められ、修繕だけでなく建替え等も視野に入れた検討が必要と認められるマンション								
第3グループ	京都市住宅マスタープランで定義した要支援マンションの4項目（※）のいずれかに該当するマンション、または、建物に深刻な劣化症状が複数個所に認められるマンション								
第2グループ	建物に深刻な劣化症状は認められないが、標準的な管理組合運営が行われていない部分が認められ、今後要支援マンションとなる可能性があるマンション								
第1グループ	建物に深刻な劣化が認められず、標準的な管理組合運営が行われているマンション								

■管理組合の活動実態がないマンションへのおせっかい型支援の対応

管理組合の活動実態がないマンションへの最初の対応として、NPO法人マンションサポートネットが対象マンションの居住者を訪問し、行政との窓口になってくれそうな居住者を探し、総会の開催や区分所有者との対話など、管理組合設立に向けた支援を行っている。

図表126 支援の成果と派遣回数



- 成果
- ・管理組合の設立
 - ・大規模修繕工事の実施
 - ・管理費、修繕積立金の適切な徴収 等



■改善事例の紹介

市ウェブサイトにて、本事業を利用して大規模修繕を実施した管理組合のインタビュー記事、修繕後の写真を掲載し、成果を見える化し、制度利用の啓発を行っている。

図表127 改善事例の紹介

取組の
効果

・要支援マンションの件数が平成23（2011）年度から令和3（2021）年度末にかけて、47件から29件まで減少。

取組の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 専門家派遣を行ったマンションの中には、度重なる老朽箇所の修繕により積立金が不足し、一時金の負担が必要になる場合があり、所有者の合意形成が困難な場合がある。 ・ 専門家派遣を行っても管理不全が改善しない場合には、長期に渡り専門家が離れられない慢性的な管理不全となり、理事会の機能不全、修繕の困難、老朽化の進行のおそれがある。 ・ 非居住化の進行や修繕積立金がないなどにより、長寿命化や建替えはもちろん、除却もできず、区分所有関係の解消へと誘導する以外に選択肢がないようなマンションが存在する。
-------	---

出典)

- ・ 京都市都市計画局住宅室住宅政策課「高経年マンション専門家派遣事業について」、(平成29年10月、<https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/content/001313637.pdf>)
- ・ 京都市都市計画局住宅室住宅政策課 鈴木裕隆「京都市におけるマンション管理の適正化に関する取組」『市街地開発』(令和5年3月、https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000305/305932/14sigaitaisaikaihatu_gera.pdf)
- ・ 京都市都市計画局住宅室住宅政策課「京都市のマンション管理支援の取組」(国土交通省「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」第1回資料(令和4年10月))
(<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001519772.pdf>)
- ・ 京都市分譲マンション改善事例
(<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000181/181030/jirei-sinnyodou.pdf>)

(9) 兵庫県尼崎市 尼崎市分譲マンションアドバイザー派遣事業

所管部署	都市整備局住宅部 住宅政策課
取組概要	<p>市内分譲マンションの管理組合等の勉強会等に、マンション管理士・一級建築士等の専門資格者を1回2時間で年5回まで無料で派遣する。</p> <p><相談できる内容></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理組合の設立・運営・管理規約等に関すること ・ 管理費及び修繕積立金等の財務に関すること ・ マンションの管理に係る契約に関すること ・ 長期修繕計画の作成・見直しに関すること ・ 大規模修繕工事計画の作成・見直しに関すること ・ マンションの改修・耐震性の向上に関すること ・ マンションの建替えに関すること など <p><相談できない内容></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 測定器等を使用したマンションの精密測定・詳細調査・劣化診断に関すること

	<ul style="list-style-type: none"> ・長期修繕計画を策定すること ・大規模修繕工事の業務内容を検討すること ・マンションの設計・工事・維持管理の業務の受発注、見積等の比較、業者の紹介・業者の選定に関すること ・居住者間・居住者と近隣住民との間の紛争の解決及び権利調整に関すること ・マンションの瑕疵についての判断に関すること ・営業活動又は勧誘に関すること など
開始時期	平成29（2017）年度
実績	年15件程度
取組のポイント	<p>■支援対象について</p> <p>市内分譲マンションの管理組合の理事長等からの申請であれば、要件は問わないが、1回の派遣につき管理組合等から3名以上の参加を求めている。</p> <p>先着順で実施し、予算がなくなり次第受付を終了する。</p> <p>■支援体制について</p> <p>派遣するアドバイザーは市に登録されている専門家で、現在19名が登録されている。管理組合が支援の申請時に専門家を選ぶことができ、1人で複数の資格を有する専門家や、弁護士等の法律関係の専門家が多く選ばれている。</p> <p>■申請・支援の流れ</p> <p>申請から支援は以下の流れで行われている。</p>

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

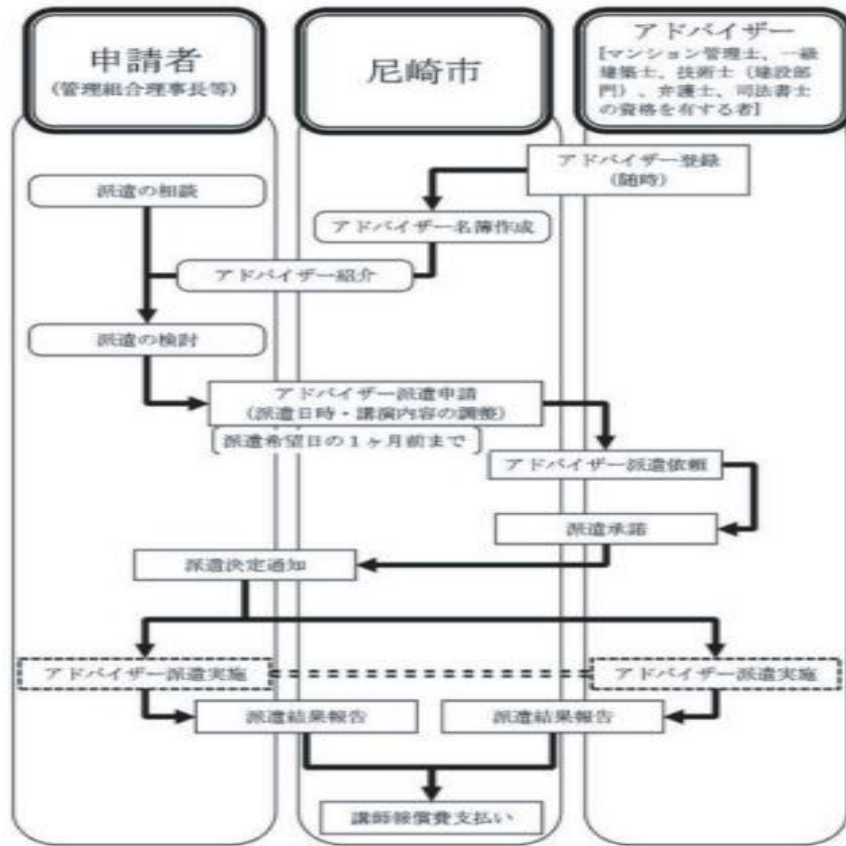
第4章

4-1

4-2

資料編

図表128 申請から支援の手続の流れ



<p>取組の 効果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個々のマンションに応じた問題や対応策について専門家の知見により適正管理に繋ぐことができている。 ・ 年度内に複数回申請できるため、複数回利用のリピーターが多く、1つの管理組合が年間2～3回利用するケースが多い。
<p>取組の 課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 弁護士や法律関係に明るい専門家のニーズが高く、不足感がある。 ・ 現状では、マンション管理の意識があり問題の少ないマンション管理組合からの申請が多い。真に支援が必要な管理不全マンションへの働きかけが難しく、プッシュ型支援の必要性についても検討が必要である。

出典)
 ・ 尼崎市都市整備局住宅部 住宅政策課「分譲マンションアドバイザー派遣事業について」(令和6年4月、
<https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/sumai/mansion/1039773/1003575.html>)

3-4 小括

本章では、主に老朽マンションの管理組合が抱える管理上の課題に対応した、管理適正化を目的としたソフト面を中心として各種支援策の実例を収集し、課題の解決に向けて行政や専門家が段階的に支援を行う過程を意識しつつ、管理組合の課題認識や対応の状況に応じて整理した。

まだ課題が顕在化していない、または課題が明確でないものの情報収集を始めている段階の管理組合に対しては、課題の有無に関わらず新築時点から情報の発信・共有、管理状況の確認や条例による管理の円滑化に取り組むことで、普及啓発だけでなく、管理不全の発生を未然に防ぐことが重要である。また、普及啓発の取組は、地域内の管理組合で構成される団体やマンション管理に関心を有する住民等と協力することで、区分所有者・入居者のニーズをくみ取った企画を展開し効果を高めることができる。

課題が発生していることの認識はあるが、具体的な対応方法がわからないため助言を求めている段階の管理組合に対しては、課題や疑問に対して日常的に相談できる窓口から、課題の解決に向けた具体的な助言を行う派遣事業の両方を用意することで切れ目のない相談体制の構築が求められる。また、行政の人的資源の制約への対応としても、マンション管理士会、建築士の団体、住宅供給公社等の外部団体との連携を強化することにより、業務負担の軽減や適切な専門家の指名等を円滑に実施することができる。

既に管理上の課題が既に顕在化またはそのおそれがあり、管理や建物の状態の改善に向けて具体的な支援を求めている段階の管理組合に対しては、長期修繕計画の作成、適正な建物の劣化診断や改修工事費用への財政支援を検討することが必要である。これらの支援は管理組合が機能し、合意形成の実施も必要であるため、前段階でのアドバイザー派遣等とも組み合わせて、管理組合として外部からの支援を受け入れる体制を確保することへの支援も重要である。

また、これらの管理組合の状況に合わせた切れ目のない支援を実施することが望ましいが、都や専門家団体等も多様な支援メニューを展開しており、これらの利用を勧めることや、支援を受ける際の費用の一部補助等を通じて、行政が直接実施する支援策を補完することも有効である。

第1章

1-1
1-2
1-3
1-4

第2章

2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第3章

3-1
3-2
3-3
3-4

第4章

4-1
4-2

資料編

第 4 章

老朽マンション対策の 充実強化に向けて

第4章 老朽マンション対策の充実強化に向けて

ここまで、マンションのいわゆる「二つの古い」に対し、特別区の現状と課題、そして先進自治体の様々な取組を概観してきた。

特別区には、543万世帯・964万人（令和6（2024）年1月1日現在）の区民が暮らし、基礎自治体として、生活環境をはじめとする地域の様々な課題に対し、日々総合的に対処している。その課題の一つである、老朽化したマンションが抱える問題は、行政が地域の安全・安心なまちづくりを進める上で看過できない喫緊の課題となっている。

特別区は、我が国の経済・社会の中心をなす地域であり、旺盛なマンション需要の一方で、高経年マンションがマンション全体の3割²³を超え、区分所有者の高齢化により建替えが容易ではないなどの指摘がある。今後、区分所有者がマンションを如何にして長持ちさせ、生活環境に負の影響をもたらさないように適切に維持管理できるかが問われているといっても過言ではない。

各区には、大都市経営の一翼を担う自治体として、マンション管理に関わる各種団体や国、東京都と相互に補完をしながら、老朽化に伴い不十分となりつつある管理状況に対し、効果的かつ効率的に対策を進めることが求められている。

そこで、本研究会は、居住者の住環境と地域の生活環境の維持向上を図るため、各主体が担う役割について議論を行い、特別区の今後の取組と国等に対する研究会としての意見をまとめた。

4-1 マンションの管理適正化の推進に向けた提言

マンションは、区分所有者が一義的には管理の責務を負うことが前提ではあるものの、高経年化に伴う建物の劣化や機能の陳腐化に対し、入居している所有者の高齢化による管理の担い手不足や修繕積立金の不足などが進み、区分所有者だけでは維持管理が極めて難しい状況が顕在化しているマンションも散見されるようである。

そこで、建物の適切な維持管理を円滑に進めるためには、建物自体の計画的な修繕や時代に即した機能の付与、多様な世代・世帯の入居を進め、管理の担い手が更新できる仕組みを検討することが望ましい。

23 特別区には約114.5万戸のマンション（便宜的に非木造・3階建以上・共同住宅の持ち家の専用住宅と設定）が存在し、うち1990年以前築（築年数34年以上）のマンションが約37万戸、32.3%を占める（令和5年住宅・土地統計調査より）。

研究会は、これらの視点に立ちながら、マンションを支える重層的な制度の構築と、関係者の連携・協力を促すため、以下のとおり提言としてまとめた。

○安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上

管理が行き届いたマンションは、人々がつどい街並みに賑わいをもたらすなど様々な表情を与える都市の公共財の一つとも捉えることができる。一方で、適切な管理を怠ると、近隣住民にも被害（隣地や公道への外壁等の剥落）を及ぼすおそれがあるなど、周辺地域の生活環境に大きな影響を与え得る存在でもある。マンションの管理組合や区分所有者に自主的な管理が適正に行われるように促すことは、地域の安全と安心を担う特別区の基本的な責務の一つであるとも言えよう。

そこで、『適正に管理されたマンション』であることについて、マンション居住者のみならず地域住民にも周知されることで、地域の安全と安心も保たれることにつながるもの考えられる。新築・既存を問わず、マンションの適切な管理を行う体制が確保されており、管理状況も健全なマンションであることを、マンションの購入予定者や周辺地域の住民に対して広く周知する手法を検討する必要がある。マンション管理計画認定制度の普及を促進し、既存マンションが認定の取得に取り組む機運を高め、その結果としてマンションストック全体の管理水準の向上が図られることで、老朽化したマンションの発生を抑制し、安全・安心な住まいの確保が期待される。

また、新築マンション価格の高騰が続く状況においては、所得や世帯構成に応じた適切な住まいを取得できるよう、既存マンションの流通・リフォーム市場の活性化は重要な政策課題の一つである。そのため、現在、国等によって実施されている改修・リフォームに対する経済的な支援が拡充されることで、マンションの建物・設備の老朽化・陳腐化への対応や、既存マンションを安心して取得できる環境整備が進むことが望まれる。

これらの取組の結果、既存マンションが多様な世代・世帯にとって魅力のある住まいとして支持され、区分所有者の入れ替わりが促進されることを通じて年齢構成が幅広い年代にまで拡大し、マンションの高経年化と居住者の高齢化という「二つの古い」への適切な対処が進めやすくなることも期待される。

○区のマシヨン施策に関わる関係者の連携と協力、体制の強化

老朽化したマンションに対する区を取組を今まで以上に加速する必要がある。そのためには、取組体制の強化が必要となる。マンションの管理不全の兆候を様々な情報をもとに迅速に把握するため、マンションの適正な管理に向けた各種の法令やガイドライン等に即しつつ、マンションの立地（※）など地域

の実情（特性）も踏まえながら、関係団体とも連携した対策を進めるなど、効果的な人員体制を整えることが不可欠である。

また、築40年以上のマンションが増え続ける中であって、管理組合の運営や活動への支援をより充実させるためにも、区職員が、マンションの適正管理に関わる法令や多岐にわたる国のガイドラインの運用などを十分に理解するだけでなく、マンション管理の専門家との連携が必要不可欠である。専門家との連携を進める上でも、必要なスキルを有する職員を備えるため、東京都その他の団体による職員向けの共同研修の実施が必要とも考えられる。

併せて、区の窓口となる職員とともに、重要なパートナーとなるのが、地域のマンション管理士や建築士などの専門家である。こうしたプロフェッショナルとの協力関係の深化が、地域の安全や安心の土台ともなる。

さらに、より広域の行政を担う東京都及びその関連団体や問題を共有する隣接区の担当者との情報交換の場の設置や充実を図るべきである。また、特別区の地域特性や課題に応じて各区の担当者が参加し、課題の検討や区間の調整を担保するために、既存の課長会等を積極的に活用すべきである。

○管理組合による主体的な運営を支える関係者間のコミュニケーションの強化

マンション施策に取り組む現場からは、管理状況の把握や支援のために、管理組合と接点を持とうとしても、窓口や連絡先が明らかでなく、アプローチが困難となりやすい点が指摘されている。こうした状況の下で、管理業務を管理会社に委託しているマンションにおいて、区から当該管理会社へ管理組合との取次や連絡先について照会（依頼）するものの、個人情報や企業情報の保護の観点などから、協力を得ることが難しい場合もある。今後は、管理組合との委託管理契約にとどまらず、管理者に就任し、管理運営を支える管理会社も増えていくことが見込まれ、区から管理者たる管理会社へ実態把握や情報提供などのためにアプローチを行う機会が増えると考えられる。区と管理会社、マンション管理士や建築士等の専門家は、管理組合の主体的な管理運営を支援する点では目的を共有する関係にあるため、区からの照会に対し、管理組合への取次や連絡等を可能とする仕組みなど、支援に取り組む主体間の協力関係を構築し、管理組合と支援関係者とのコミュニケーションを促すための取組を検討する必要がある。

※) マンションの立地状況等から見た地域特性のタイプのイメージ

- ① 今後、修繕が想定される超高層・大規模マンションが多く立地する地域
- ② 事業の採算性が確保しやすいエリアを中心に建替え等に向けた検討ニーズの高まりが想定される地域

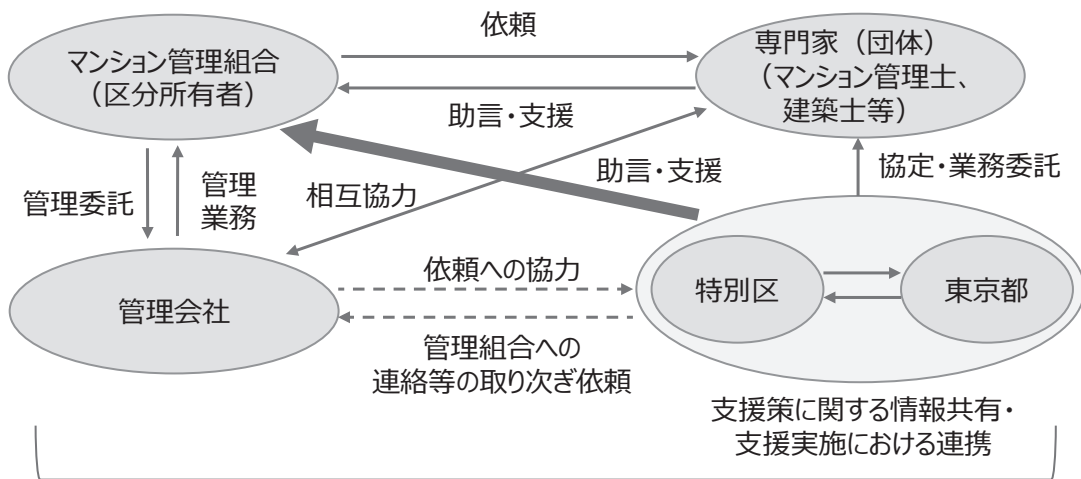
- ③拠点性の高い商業地を抱え、単身向けに分譲賃貸マンションの供給が比較的多く、ソフト面での管理運営上の課題を抱えるマンションが増加する可能性が高い地域
- ④ファミリー向けマンションのうち高経年のマンションが多く立地している地域
- ⑤比較的宅地化が進行した時期が遅く、今後もファミリー向けのマンションの供給が進むものと想定される地域

4-2 各主体が担う役割と国等への意見

これまでの調査を通じて把握した、一部の団体が先行して実施している取組や今後の老朽マンション対策を推進する上で検討課題・論点を踏まえ、本研究会において、今後、特別区・東京都及び国の各主体において実施されることが期待される取組の方向性について検討を行った。以下では、各主体の取組の方向性を示すとともに、各区の取組状況の違いを考慮したうえで、すでに一部の区が先行して実施しているものも含めて具体的な取組例を示す。

下図に示すとおり、老朽マンション対策に関わる各主体がそれぞれの立場から相互に協力を行うことで、管理組合に対する助言・支援や、管理組合への連絡などが円滑かつ効果的に行われることが期待される。

図表129 マンションの管理適正化の推進に向けたネットワーク構築のイメージ



管理組合の支援について管理会社、行政の相互の協力関係の構築が期待される

(1) 区（特別区全体を含む）の取組

区 分	取組の現状と今後への展開	安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上	区のマンション施策に関わる関係者の連携と協力、体制の強化	管理組合の主体的な管理運営を支える関係者間のコミュニケーションの強化
将来の区分所有者・分譲事業者等への啓発	<ul style="list-style-type: none"> • マンション購入予定者に対するセミナーの開催、入居時におけるパンフレットの送付等を通じた情報提供 • マンション管理計画認定制度と同時に開始したマンション管理センターが実施している新築マンションの予備認定を通じた新築時からの管理計画認定取得に向けた啓発 	★		
共用部分の管理の適正化の推進	<ul style="list-style-type: none"> • 区が実施する管理状況の届出事項や管理計画認定制度における区独自の認定基準への、修繕等の履歴情報の保管に関する事項の追加 • 共用部分の適時適切な維持管理及びそれを実現するための修繕履歴の整備、長期修繕計画の作成・適時の見直しや適正な水準の修繕積立金の設定の必要性に関する普及啓発 • 管理組合が実施する共用部分の維持管理に必要な取組（※1）に対する経済的な支援（※2） <ul style="list-style-type: none"> ※1 長期修繕計画の作成・見直し、修繕積立金の改訂に向けた合意形成、建築士等による建物の調査・診断や改修設計等の実施 ※2 管理不全の兆候のあるマンションのうち区が選定したマンションを対象とした、専門性を要する調査・検討や資料作成を建築士等に依頼した際の費用の一部に対する助成や、住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受けて修繕工事を実施する場合の利子補給等 	★		

区 分	取組の現状と今後への展開	安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上	区のマンション施策に関わる関係者の連携と協力、体制の強化	管理組合の主體的な管理運営を支える関係者間のコミュニケーションの強化
マンション管理の適正化に向けた助言・指導	マンション管理に先進的に取り組む自治体の施策や実施状況の収集		★	
特別区担当者間又は都・区・関係団体との情報交換の場の設置	<ul style="list-style-type: none"> 特別区住宅担当課長会のもとに、「マンション管理適正化推進担当係長会」（仮称）の設置 定期的な協議の場の設置 		★	
地域のマンションストックの管理状況・支援策の実施履歴の把握及び把握した情報の整理・活用	<ul style="list-style-type: none"> 定期的な広域調査を補完する実態調査の実施（都による都内全域を対象とした実態調査の実施周期が10年程度と長い点を考慮） 管理状況の変化の継続的な把握や支援策の効果検証を可能とするための個別のマンションに関するカルテ・データベースの整備等 		★	
地域特性の類似する区相互の情報共有、施策の共同実施	<ul style="list-style-type: none"> 複数の区、専門家（団体）との情報交換・協議の場を定期的に行う 実態調査、セミナー・勉強会、相談窓口等の事業を実施する際のノウハウ等の共有 		★	
一般的な情報提供のみならず、個別マンションの課題解決・管理組合運営の自立に向けた切れ目のない支援メニューの展開	セミナー・勉強会の開催（気軽に参加できる企画及び運営）から、相談窓口（課題の整理と必要な支援メニューの提案、ワンストップでの対応）、専門家派遣や具体的な検討・アクションに対する経済的支援（管理組合が抱える個別の課題解決や意思決定に資する専門的見地からの助言）などの諸事業の体系的整理		★	★
管理不全の兆候を早期に把握できる行政及び専門家等による体制の構築	<ul style="list-style-type: none"> 相談窓口の機能強化（管理組合等からの相談内容の整理と必要な支援策をワンストップで提案できるためのノウハウの蓄積、複数の課題が存在する場合の対応優先度の検討） 現地訪問による支援の働きかけを行う際の行政及びマンション管理士等の専門家の連携（チームでの現地訪問等） 		★	★

第1章

- 1-1
- 1-2
- 1-3
- 1-4

第2章

- 2-1
- 2-2
- 2-3
- 2-4
- 2-5
- 2-6

第3章

- 3-1
- 3-2
- 3-3
- 3-4

第4章

- 4-1
- 4-2

資料編

区 分	取組の現状と今後への展開	安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上	区のマンション施策に関わる関係者の連携と協力、体制の強化	管理組合の主体的な管理運営を支える関係者間のコミュニケーションの強化
円滑なマンション管理に向けた規定の整備と遵守	管理組合の連絡先情報の届出義務化など			★
活動実態の把握が困難な管理組合への支援開始のきっかけづくり	<ul style="list-style-type: none"> 調査協力依頼への応答や資料送付に反応のない管理組合の把握 活動実態がない、行政からの連絡に対する窓口・連絡先が明確でない、あるいは行政からの働きかけに反応のない管理組合への現地訪問や全戸への書類投函等によるプッシュ型支援 			★
行政から管理会社（の団体）に対する各種情報提供や行政が取り組む支援策への協力依頼のほか相互の情報共有のためのネットワークの構築	<ul style="list-style-type: none"> 居住者情報など個人情報の保護に留意しつつ、管理会社が行政の取組に協力するメリットを明確化（マンション及び周辺地域の防災力や魅力向上を目的とした取組の実施など） 		★	★

(2) 国・東京都及び各種団体への意見

区 分	取組の現状と今後への展開	安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上	区のマンション施策に関わる関係者の連携と協力、体制の強化	管理組合の主体的な管理運営を支える関係者間のコミュニケーションの強化
管理組合・区分所有者等へのマンションの維持管理に関する普及啓発の実施（都・関係団体）	<ul style="list-style-type: none"> 管理状況届出制度の市場への普及（届出の内容から管理不全の兆候がない旨が確認できたマンションの公表、購入希望者への管理組合からの届出の有無等についての情報開示の促進等） 	★		
効果的な地域のマンションストックの実態把握（都）	実態調査を実施する上での都・区の連携（実施時期や調査方法・項目の調整、調査結果の共同利用等の検討等）		★	

区 分	取組の現状と今後への展開	安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上	区のマンション施策に関わる関係者の連携と協力、体制の強化	管理組合の主体的な管理運営を支える関係者間のコミュニケーションの強化
マンション管理計画認定制度・予備認定制度の普及促進（国・都）	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合にとっての認定取得のメリットの強化（認定を取得した管理組合へのインセンティブの追加に係る国制度の拡充・都の独自制度の創設） 管理計画認定マンションのエントランス等に掲示可能な認定証やステッカーの発行（認定団体名・認定番号等を表示できる全国共通の様式を想定） 新築マンションにおける予備認定の取得状況に関する行政間での情報共有の仕組みの検討 	★		★
共用部分・専有部分の管理の適正化の推進（国・都）	<p>既存住宅流通促進、マンション長寿命化の観点からの、時代に合わせた建物・設備の性能向上を図る改修・リフォーム等に対する支援の充実 例）長期優良住宅化リフォーム推進事業等既存の支援策の拡充、一定の性能水準を満たす既存マンション取得時の住宅ローンに対する利子補給、税制上の特例措置等</p>	★		
国から公表されている各種ガイドライン等の理解促進に資する自治体職員向けの情報提供・研修機会の充実（国）	<p>国の研修機関（国土交通大学等）でのカリキュラムの設置</p>		★	
特別区担当者への情報共有と研修機会の確保（都）	<ul style="list-style-type: none"> 東京都の施策の検討段階における特別区への意見聴取機会の拡充 東京都の施策情報の共有機会の充実 東京都防災・建築まちづくりセンターが実施する分譲マンション総合窓口、アドバイザー派遣制度を利用した管理組合等についての特別区担当者への情報共有 特別区担当者を対象としたマンション管理及び関連法令に関する研修等の実施 		★	

第1章

- 1-1
- 1-2
- 1-3
- 1-4

第2章

- 2-1
- 2-2
- 2-3
- 2-4
- 2-5
- 2-6

第3章

- 3-1
- 3-2
- 3-3
- 3-4

第4章

- 4-1
- 4-2

資料編

区 分	取組の現状と今後への展開	安全・安心な 住まいとしての マンションの 魅力発信・ 向上	区のマンション 施策に関わ る関係者の連 携と協力、体 制の強化	管理組合の主 体的な管理運 営を支える関 係者間のコ ミュニケー ションの強化
類似する支援事業での都区の連携・役割分担(都・各種団体)	<ul style="list-style-type: none"> 特別区が実施する専門家派遣事業と都のマンション管理アドバイザー派遣事業の一体的な実施 特別区：管理組合等の課題把握と派遣を受けた管理組合等のフォローアップ 東京都：共有された課題に対応した専門家の派遣 		★	
管理状況届出制度の拡充、マンションの管理状況に関する情報の活用拡大(都)	<ul style="list-style-type: none"> マンションに関する情報等の相互利用の促進 東京都が実態調査等で把握したマンションに関する各種情報の区の独自事業への活用、各区の実態調査結果等の都が管理するマンションデータベースへの反映 例) 特別区には固定資産税の賦課徴収の権能がないことから、区分所有者(所有者が所在不明、所有者も不詳など)に関する連絡先情報を的確に把握できる仕組みを検討 		★	
マンション管理適正化法その他関連法の助言・指導等に係る規定の拡充(国)	<ul style="list-style-type: none"> 法に基づく助言、指導等の実効性を担保する措置の検討(助言・指導等の対象に区分所有者を含めること、勧告に応じない管理組合等への措置に関する規定の追加) 他の住宅関連法(建築基準法、空家法等)との助言・指導等や処分に関する連続性の確保 			★

区 分	取組の現状と今後への展開	安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上	区のマンション施策に関わる関係者の連携と協力、体制の強化	管理組合の主体的な管理運営を支える関係者間のコミュニケーションの強化
<p>活動実態の把握が困難、または管理不全の兆候が深刻な管理組合への、管理立て直しに向けた積極的な支援・介入のための環境整備（国）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・根拠・基準等の明確化 ・支援の実施に対する体制・財政面での支援 ・地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実 例) 助言・指導等の実施の際のマンションへの立入り・調査権限の強化や報告徴収権の設定、区分所有法の見直しにより創設される区分所有建物を対象とした財産管理制度における区市町村長が申立を可能とする権限の付与等 			★
<p>マンション管理に関わる各主体間の連携の強化（都・各種団体）</p>	<p>特別区において、マンションの管理適正化は早急に取り組むべき課題であり、管理組合、行政、専門家（団体）、管理会社といったマンション管理に関わる主体の相互の連携を深め、それぞれの立場から実施された施策や取組がシナジー効果を発揮することが期待される。 例) 関係団体が定期的に一堂に会する情報共有や意見交換の場の設置</p>			★

第 1 章

- 1-1
- 1-2
- 1-3
- 1-4

第 2 章

- 2-1
- 2-2
- 2-3
- 2-4
- 2-5
- 2-6

第 3 章

- 3-1
- 3-2
- 3-3
- 3-4

第 4 章

- 4-1
- 4-2

資料編

あしがき ～マンション管理問題解決の推進を願って～

2024年3月に本調査研究機構の伊東特任研究員から、今回の研究会のアドバイザーのお話をいただきました。正直なところ、東京23区の区長会研究機構というものを存じ上げなかったのが、かなり戸惑いました。ただ、研究題材が「老朽マンション対策の推進」ということで、私も東京都のマンション条例に基づき、マンションの実態調査に協力をした経緯もあり、一般社団法人日本マンション管理士会連合会としても協力できることがあると考え、お受けすることにいたしました。

会議に参加してみていくつかの区のマンション関連部署の方々の話を伺いますと、かなり苦勞をされているのが手に取ってわかりました。確かに私的財産であるマンションにどこまで踏み込めるのかということは、東京特別区に限ったことではなく、国土交通省でも躊躇するところがあり、法務省においても法でどこまで強制力を持たせるかは悩みどころだと思います。

各区の皆様の発言を聞いていると、本文にも記載がある通り、まず割ける人材と資源が限られていることが大きな支障となっていました。そこで協力体制を執るのが建築士会やマンション管理士会等の専門家の団体となりますが、これとて無償で動いていただけのものではありません。いかに専門家の団体と協力体制を執るかが重要になってくるということです。

例えば、地区のマンション管理士会が開催するマンション管理セミナーなどは、マンション管理士会との共催としてもらい、自治体の持つ会場を提供するとともに区報に掲載をするということも一策です。セミナーでの講師を同マンション管理士会のメンバー以外の外部に講師をお願いする場合は報酬を折半とするなど、かなり効率的にセミナー開催をすることが可能と考えます。マンション管理士会としては、会場の確保ができることと、区報に載ることによって管理組合に広く知れ渡るといったメリットがあります。こういった相乗効果は有効に利用するほうが良いと考えます。

5年ほど前に埼玉県のマシヨソ居住の支援ネットワーク向けの会員研修会の講義を依頼されました。これは埼玉県住宅局が事務局となり、会員には埼玉県各市のマシヨソ施策部門の担当者が入っていました。もちろんいらっしやってなかつた市もありましたが、県内の各自治体に対して統一の研修ができる企画は非常に有効な研修と感じました。自治体におかれては定期的な人事

異動は避けられないものですので、このように東京都においても各区・市のマンション施策担当部門を一堂に集めて、情報交換会や研修会を開催すれば、新担当者の育成や情報共有の有効な場となると考えます。

今回の調査研究テーマ「特別区における老朽マンション対策の推進」ですが、「老朽化」ではなく「老朽」としたのが議論となりました。単に「老朽化」というと「高経年」マンションを指しますが、「老朽」という言葉の意味では管理不全による「老朽」も入るとの解釈です。マンションは重要な社会資本でもあり、いまでは国民の1割以上、1,500万人が居住しているとされています。その中でも本文の資料にもある通り、築40年超のマンション戸数は2023年度末で136.9万戸が、20年後の2043年度末には463.8万戸になる試算です。この莫大な数字の中には、的確に適正な管理をしているマンションも多く含まれますが、管理不全に陥った、あるいは陥りそうなマンションも多くあると考えられます。

現に2009年に沖縄・浦添市のマンション共用廊下が崩落した事故があり、近年では滋賀・野洲市の老朽マンションを行政代執行により取り壊しが行われています。このマンションでは2018年6月の大阪府北部地震により市道に面した壁が崩落し、アスベストの分析調査でアスベストの含有が判明、さらに10月台風で外壁が剥落したことにより、近隣住民等に多大な悪影響をもたらすと考えられました。

マンション管理組合または区分所有者にとってよくあることなのですが、何が問題なのかわからないけれども何かが支障となっていると感じて相談に来られることが多々あります。我々マンション管理士事務所に相談に来られることも多いのですが、管理組合または区分所有者としては地域の自治体にマンション管理の窓口があれば気軽に相談をすることができるのは事実です。しかしその相談する先がわからずにいる、或いは諦めてしまっているということが前述のマンションなどの結果になってしまったと考えられます。行政代執行の費用については、区分所有者に請求をしているということですが、所在不明者などで回収し損ねてしまった場合は、市民の税金で賄うことになってしまいます。逆に考えれば、相談する先さえあれば回避できた可能性が高いと考えます。

以下、20年前の神奈川のマンションの例があります。その時期には行政においてマンション管理の相談窓口はまだほとんどなかったと言えます。エレベーター保守会社の方が私の事務所に相談に来られて、管理会社が撤退すると通告してきたマンションがあり、管理組合理事長が大変困っているので相談に乗っ

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

てもらえないかという内容でした。理事長はどこに相談したらよいかわからず、藁にも縋る思いでエレベーター保守会社の担当に相談したようです。

今でいう管理不全マンションですが、マンションを実際に見に行って「スラムマンション」という当時の言いかたの方が的確に表現しているような状況で驚きました。25戸で築20年のマンションでしたが、外壁・防水改修はおろか鉄部塗装さえ竣工以来実施したことがないという、とても資産価値を判断する状況ではありませんでした。また、1年前に交換したステンレス製水中ポンプは単独運転のまま1台は停止中であり、地下雨水ピット入口マンホールの上には無断駐車車両が放置されて雨水排水ポンプが壊れていても交換することができず、仮設の排水ポンプが設置されたままとなっていました。いくつかのお部屋の中では、劣化した吸気のガラリや外壁から雨水が漏水し、部屋内の壁紙がはがれたままの状態になっていました。原因を解決しなければ、また剥がれてくるだけですので、居住者は壁紙を直すこともできませんでした。

原因の大きなものとして、25戸中9戸（24組合員中8組合員）が滞納しており、年間管理費会計総収入約450万円に対して、滞納金が550万円を超えていました。これらの滞納金について、未対応や話がこじれたことに起因するものがほとんどのようでした。この状況では管理会社としては管理責任が取れないということや、問題の多さに対して委託料が安いので収益事業として成り立たないと判断をされてしまったようです。しかし、掘り下げた本当の原因は、理事長が非居住者のため管理会社へのお任せ委託となっていたこと、資金不足により必要保守が省略されていたこと、当該管理会社の受託以前からのトラブル事項に起因して日常管理がネガティブになっていたこと、専有部分が狭いマンションであり半賃貸化していたことなどが挙げられます。管理会社は営利企業ですので、収益にならないと判断したら契約解消になるという事例です。私のほうで再生のコンサルタントを引き受けることにいたしました。

まずは管理会社がやっていたメンテナンスを引き継ぐ会社と管理員を派遣する会社を探して管理組合と直接契約をしてもらいました。滞納金に対しては訴訟を前提として弁護士との法律顧問契約締結をした結果、法的対処により訴訟1件、小額訴訟1件、調停2件、即決和解2件、対話による分割払い対応、滞納証拠不十分による雑損処理をして、何とか全部の滞納金対策を終えました。次に計画修繕に対しては、修繕積立金引き上げ、共用部鉄部塗装実施、屋上防水改修実施、外壁改修工事の計画化を順番に実施していきました。マンション管理センターのシステムを活用して初めての長期修繕計画を総会で承認を取り、3年後には不足資金を借り入れてようやく外壁改修工事が実施することが

でき、その後オートロック新設工事、宅配ボックス新設工事を実施し、2023年には第2回大規模修繕工事を完了しました。こういった結果を踏まえ、2023年5月には所在地の自治体で初の管理計画認定を取得することができました。

現在では2022年に実施された改正マンション管理適正化法第5条の三から同条の十二による管理計画認定制度を契機に、ほとんどの自治体でマンション管理士会や建築士会等の専門家団体の協力を得て、マンション管理に係る相談や派遣等の施策が展開されています。この事例からも推測できますが、相談する先があるか否かでは、マンションの価値を下げるか上げるかの起点となると考えられます。極端に言えばマンションの寿命にもかかわってくる重要ポイントです。

ただ、ここで強調したいことは、本編にも記載がありますが、管理組合或いは区分所有者の誰も相談しなかった場合、行政としても勝手に手を出すことができないという状況です。しかし、本編第2章「特別区等の老朽マンション対策における現状・課題の把握」の特別区・先進自治体への調査では、プッシュ（おせっかい）型支援として要請がなくても専門家派遣を実施している自治体が増えているということが明らかになりました。組合活動がなくて管理不全に陥っている或いは陥りそうなマンションにおいては、前述の通り相談に来る方がいない、区分所有者が諦めている状況が考えられ、我々マンション管理士が自治体からの要請で実態調査を行った時でも、迷惑そうな対応をされ門前払いされたこともあります。今後、法整備や東京都条例などで管理不全の兆候が見られて反応がないマンションにおいては、対応する自治体にある程度の強制力を持たせてもらうことが望まれます。

改正マンション管理適正化法第5条の十二の規定で、管理計画認定制度においては事務支援法人の指定ができる仕組みとなっており、都道府県マンション管理士会ではいくつも指定を受けて自治体への協力体制が醸成されています。ただ、すべての自治体でのこの体制が取れるかということ、なかなか難しい面もあるようです。しかしそれでも建築士やマンション管理士の協力は不可欠であり、特にマンション管理士会は行政の施策協力者であることを掲げておりますので、自治体にマンション施策の遂行に寄与できるような体制作りが肝要と感じます。

色々書いてきましたが、本研究会で明らかになったのは、沖縄・浦添市や滋賀・野洲市のような管理不全になる前の管理不全の兆候が確認できた段階で、行政として何とか手を打たなければならないということです。前述の事例

第1章

1-1
1-2
1-3
1-4

第2章

2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第3章

3-1
3-2
3-3
3-4

第4章

4-1
4-2

資料編

通り、まだ完全に管理不全に陥っていない段階で手を打てば、何とか改善する余地があるのです。

自治体においては人材と財源が非常に厳しいのですが、この状況を補うためには建築士やマンション管理士などの専門家を活用することが必要となると考えます。特にマンション管理士会については、マンション管理セミナーなどを常時開催しているので、前述の通り自治体がそれに乗って共催として会場の提供と区報への掲載をし、区分所有者の相談に乗れる体制を作ることが重要です。

また、自治体においては定期的に人事異動があるのは致し方ないことなので、人材育成のためにも東京都において区市のマンション施策担当者共同の研修会やセミナーを開催し、情報の共有を図るべきです。これにおいては、マンション管理士会は協力を惜しみません。

最後に管理計画認定制度においては、申請の取扱いに各区がかなりの労力を割いていると推測されますが、法に定められた指定認定事務支援法人を指定するには、予算に不安があります。東京都はマンションの管理施策には相当の予算を割いていますので、例えば東京都が区市の指定認定事務支援法人を指定する助成をすれば、相当にマンション施策の推進につながると考えます。

東京においてはマンション数の分母が大きい分、管理不全の兆候があるマンションの数も多く、ひっ迫した状況にあると考えられます。せっかくこのような有意義な研究会が開かれていますので、是非とも本研究の結果を活かしてただいて国や東京都がマンション管理問題解決を推進していただくことを真に望みます。

一般社団法人日本マンション管理士会連合会
会長 瀬下 義浩

資料編

(1) 研究体制

リーダー	株式会社江守建築設計 代表取締役	江守 芙実
アドバイザー	一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長	瀬下 義浩
研究員	大田区まちづくり推進部住宅担当課長	吉田 春彦
	大田区まちづくり推進部建築調整課住宅担当課長補佐	松井 康二
	大田区まちづくり推進部建築調整課住宅担当係員	海藤 香織
	新宿区都市計画部住宅課居住支援係係長	渡邊 直紀
	荒川区防災都市づくり部住まい街づくり課再開発係課長補佐	宇都山 智幸
	足立区都市建設部建築室住宅課係長	須藤 聡
	足立区都市建設部建築室住宅課主任	北澤 卓巳
	東京二十三区清掃一部事務組合総務部契約管財課課長補佐	佐々木 秀史
調査研究支援	三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社	

(2) 研究会活動実績

開催日	研究会での議題
4月4日	1. 研究体制の確認 2. 研究目的・研究概要 3. 調査工程・各調査の実施事項の確認
4月25日	1. 本研究会における調査対象の整理 2. 自治体向けアンケート実施案の検討
6月6日	1. 自治体向けアンケート集計結果の速報の共有、追加分析の視点の検討 2. 文献調査結果の共有(管理組合員の合意形成に向けた支援方法の検討) 3. ヒアリング調査の実施案の検討 (調査候補の検討)
7月11日	1. 自治体向けアンケート結果の共有 (特に効果がある取組、先進自治体の取組) 2. 文献調査結果の共有(管理組合員の合意形成に向けた支援方法の検討、関係団体との連携に関する検討) 3. ヒアリング調査の進捗状況の共有
8月1日	1. 調査研究報告書の構成及び今後の調査の進め方の検討 2. ヒアリング調査結果の共有 3. マンション支援施策の取組状況に関する意見交換
9月9日	1. 調査研究報告書の構成案・骨子案の検討 2. ヒアリング調査・現地調査の実施結果の共有
10月8日	1. ヒアリング調査の実施結果の共有 2. 調査研究報告書構成案の検討 (課題・取組の方向性、提言内容)
11月7日	1. 調査研究報告書たたき台の検討
12月4日	1. 調査研究報告書 (案) の検討

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

(3) 特別区・先進自治体向けアンケート調査票

特別区長官調査研究機構事務局
特別区における老朽マンション対策の推進に係るアンケート調査票

本ファイルをメールにてご提出される際には、**アイル名の「自治体名を記入」部分を貴団体の名に変更の上**で、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社 特別区における老朽マンション対策の推進調査事務局 mankan@murc.jp 宛にお送りください。
※本調査票に合せて、貴団体の取組に関する資料を送付いただける場合も、上記の宛先まで送付をお願いします。

●アンケート調査の実施につきまして
今般、老朽マンション対策を推進する上での課題整理等を目的として、特別区長官調査研究機構では各団体の管内にあるマンションの状況やマンション政策に関する取組、課題等について調査を行います。
令和3年度末時点で、全国には約694.3万戸の分譲マンションがあり、うち約125.7万戸が築40年以上のものです。10年後には、築40年以上のマンションは約2.1倍に増加することが見込まれています。また、特別区内には4万3千棟以上の分譲マンションがあり、10年後には築50年を超える、物理的或いは社会的にも老朽化が進むマンションが1万2千棟以上に達すると見込まれています。また、これらの建築時期が古いマンションの中には、管理不全の兆候がある・既に管理不全状態であるマンションや、建物自体の老朽化により周辺環境に深刻な影響を与えかねないマンションが含まれています。
そこで、本調査では、行政による支援が必要なマンションに向けた先進的な取組等を参考としつつ、マンション支援に関する施策策定期の可能性を研究し、マンションの適正管理・建替え・長寿命化など多面的な住居環境の整備手法等を考察し、安全・安心な暮らしづくりにご寄与したいと考えております。各団体の皆様には、趣旨をご理解いただき、アンケートへのご協力の程、何卒よろしくお願い申し上げます。
なお、本アンケートの集計・分析は三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社が行います。

※ **黒枠色のセルに回答入力をお願いします。** 例：

※ 選択方式の設問では、プルダウンから選択してください。一度選択した回答を消す場合は、デリートキー（バックスペースキー）を押し、記号内容を削除してください。

※ 一部の団体にのみ回答いただく説明は、説明欄に赤字で注意書きを記載しております。うち、「東京都内市区の団体」は、特別区・都内の市を指します。
※ 一部の設問では、選択された内容によっては追加で具体的な内容をお伺いします。可能な範囲でご回答をお願いします。
※ 集計作業の都合上、本アンケートの回答が「外」の記載、行・列の追加・削除は行わないでください。

ご回答いただいた内容は、研究資料としての活用と併せて、調査の結果については令和7年3月末に発行予定の報告書の形でご回答者の皆様へフィードバックさせていただきます。
ご回答いただいた内容は外部に開示せず、三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社から、詳細に関するご依頼をさせていただきます。その場合は、別途、ご回答者情報に記載の担当連絡先にご連絡いたします。

【ご回答者情報】
※ 記載欄の文字を削除の上、ご記入をお願いします。
※ 組織数は、パートタイム、再任用、会計年度職員も1名と数えてください。
※ 職員数は、平均して1ヶ月の勤続日数の半分以上でマンション関連の業務に従事している職員1名、そうでない場合は0名と数えてください。

団体名（都道府県・市区名）	東京都の区数（市）	〃〇〇〇〇〇〇市
団体名	〇〇市（市）	〇〇〇〇市
お名前	〇〇	〇〇
所属先（所属部署）	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇	〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇〇
連絡先（Eメール）	〇〇@〇〇	〇〇@〇〇
マンション関連の業務を担当する職員数	〇名	〇名

● **団体の名称**
本調査では、以下の用語についての変換をもとに使用いたします。ただし、貴団体がこれらの用語について別の名称を設けている場合は、貴団体の名称に即してご回答いただくように変更のうえ、ご記入をお願いします。

マンション：「6以上の区分所有者が存する建物での居住用に供する専有部分のある6（6戸以上の分譲マンション）」とします。
小規模マンション：「当該地域にあるマンションの戸数を10未満とする。」「階数20階以上のマンション」とします。
超高層マンション：「階数20階以上のマンション」とします。
管理不全マンション：「国のマンション管理適正化指針にある「マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項」や、地方公共団体が条例やマンション管理適正化推進計画等で定めた判断基準を満たしておらず、管理不全の状態がある」と判断されるマンションとします。
重要度が高いマンション：「建物が老朽化したため、マンションの管理状態が不安定であったりするなど、当該マンションの適正管理を推進するために、行政による支援が必要な状態のマンション」とします。
高層：「2以上の区分所有者が存する建物に隣接する住戸が開口部のない壁又は床を共有しているもの（連続式建物）」とします。

＜1. 管内のマンションの現状について＞
(問1-1は、すべての団体に適用いたします。)
問1-1. 貴団体では、管内のマンションの戸数を把握していますか、把握している場合は、当てはまる把握方法をすべて選択してください。
※本調査票に合せて、貴団体の取組に関する資料を送付いただける場合も、上記の宛先まで送付をお願いします。

該当するもの	管内のマンションの戸数を把握する方法	
把握している	① 管内全域での現地調査	② 管内全域の現地調査（右欄に範囲で記入）
	③ 管内一部地域の現地調査（右欄に範囲で記入）	④ 管内一部地域の現地調査（右欄に範囲で記入）
	⑤ 管内全域のマンションアンケート調査	⑥ 管内全域のマンションアンケート調査（右欄に範囲で記入）
	⑦ 管内一部マンションへのアンケート調査	⑧ 管内一部マンションへのアンケート調査（右欄に範囲で記入）
	⑨ 管内一部マンションへの抽出割合の算定	
	⑩ 別の方法（具体的な把握方法を記載してください）	
	⑪ その他	
	⑫ その他	
	⑬ その他	
	⑭ その他	
	⑮ その他	
	⑯ その他	
	⑰ その他	
	⑱ その他	

(問1-2は、すべての団体に適用いたします。)
問1-2. 貴団体では、長年マンション向けの調査や現地調査、アンケート等の対象としていますが、当てはまるものを選択してください。
また、貴団体の取組上、長年マンションに含められる場合は、長年の戸数及び建数の概数（概数）と、その把握時期（西暦）も合わせて回答をお願いします。

長年の概数	長年の概数	
	戸	棟
① 概数		
② 概数		
③ その他		
④ その他		
⑤ その他		
⑥ その他		
⑦ その他		
⑧ その他		
⑨ その他		
⑩ その他		

(問1-3は、すべての団体に適用いたします。)
問1-3. 管内に、以下のマンションの戸数及び建数の概数（概数）と、その把握時期（西暦）をそれぞれ回答ください。
※ 管内のマンションの形態は具体的な名称を併記し、お年数が、戸数及び建数をそれぞれご回答ください。
※ 管外年度のマンションの形態は具体的な名称を併記し、お年数は、把握時期は具体的な調査年度を併記してください。
※ 問1-1で「把握していない」を選択された方は、回答が可能な範囲でご記入ください。（全く把握していない場合は空欄でください。）

マンションの戸数	マンションの棟数	把握時期（西暦）	
		戸	棟
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			
マンションの戸数			
マンションの棟数			

第1章
1-1
1-2
1-3
1-4

第2章
2-1
2-2
2-3
2-4
2-5
2-6

第3章
3-1
3-2
3-3
3-4

第4章
4-1
4-2

資料編

(問1-3で、小規模マンション、超高層マンション、築40年以上のマンションのそれぞれに関し、戸数又は棟数のいずれかを把握しお困りしている団体にお伺いします。)

問1-4. 管内の小規模マンション、超高層マンション、築40年以上のマンションについて、現に発生している課題と今後懸念される課題について、特に回答欄に具体的に記載いただき、はまるものを選挙からそれぞれ3つまで回答欄に記入してください。選択以外の課題がある場合は、①その他を選択の上、自由回答欄に具体的に記載ください。

※ 課題が全くない場合は空欄としてください。該当する課題が3つ未満の場合は該当する選択のみを記入し、残りは空欄としてください。

① 国土交通省や民間調査、行政からの情報提供、参加・反応しないマンションがある
 ② 管理組合がない、管理費が徴収されていない、管理費と連帯額がつかないマンションがある
 ③ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
 ④ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
 ⑤ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
 ⑥ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
 ⑦ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
 ⑧ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
 ⑨ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
 ⑩ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある

● 小規模マンション

現に発生している課題 (ワルワクから選択)	今後懸念される課題 (ワルワクから選択)
① 国土交通省や民間調査、行政からの情報提供、参加・反応しないマンションがある	① 国土交通省や民間調査、行政からの情報提供、参加・反応しないマンションがある
② 管理組合がない、管理費が徴収されていない、管理費と連帯額がつかないマンションがある	② 管理組合がない、管理費が徴収されていない、管理費と連帯額がつかないマンションがある
③ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	③ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
④ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	④ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑤ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑤ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑥ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑥ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑦ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑦ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑧ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑧ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑨ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑨ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑩ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑩ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある

● 超高層マンション

現に発生している課題 (ワルワクから選択)	今後懸念される課題 (ワルワクから選択)
① 国土交通省や民間調査、行政からの情報提供、参加・反応しないマンションがある	① 国土交通省や民間調査、行政からの情報提供、参加・反応しないマンションがある
② 管理組合がない、管理費が徴収されていない、管理費と連帯額がつかないマンションがある	② 管理組合がない、管理費が徴収されていない、管理費と連帯額がつかないマンションがある
③ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	③ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
④ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	④ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑤ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑤ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑥ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑥ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑦ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑦ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑧ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑧ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑨ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑨ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑩ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑩ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある

● 築40年以上のマンション

現に発生している課題 (ワルワクから選択)	今後懸念される課題 (ワルワクから選択)
① 国土交通省や民間調査、行政からの情報提供、参加・反応しないマンションがある	① 国土交通省や民間調査、行政からの情報提供、参加・反応しないマンションがある
② 管理組合がない、管理費が徴収されていない、管理費と連帯額がつかないマンションがある	② 管理組合がない、管理費が徴収されていない、管理費と連帯額がつかないマンションがある
③ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	③ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
④ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	④ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑤ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑤ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑥ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑥ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑦ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑦ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑧ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑧ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑨ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑨ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある
⑩ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある	⑩ 修繕費の滞りや滞りがないマンションがある

(問1-5は、すべての団体にお願いします。)

問1-5. 貴団体の現在、現在管内マンションの管理組合の有無を把握している実情がわかりますが、把握実情がある場合、その方法について、当てはまるものをすべて選択してください。

※ 東京都内市区は、東京都の管理状況調査制度を適用していることから、選択肢①「届出制度の適用及び回答内容からの把握」を必ず選択してください。

当てはまるもの1	情報の取得状況
① マンション関係の案内と回答の送付	① マンション関係の案内と回答の送付
② マンション関係のアンケート調査の送付	② マンション関係のアンケート調査の送付
③ 現地訪問調査	③ 現地訪問調査
④ マンションへの訪問・専門業者の派遣	④ マンションへの訪問・専門業者の派遣
⑤ マンションの状況に関する詳細な調査の依頼	⑤ マンションの状況に関する詳細な調査の依頼
⑥ その他	⑥ その他
⑦ 把握していない	⑦ 把握していない
⑧ その他の具体的な内容は内容を記入	⑧ その他の具体的な内容は内容を記入

(問1-6は、東京都内市区の団体にのみお伺いします。)

問1-6. 東京都の管理状況調査制度に際して、貴団体の管理組合の有無と5月末時点の棟数(棟数)をそれぞれ回答ください。
 ※ 正確な棟数の回答が困難な場合は概数で回答ください。また、全く把握していない場合は空欄としてください。

管内の管理状況調査に関する事項	組合
実際に届出があったマンション管理組合数	組合
任意届出マンションのマンション管理組合数	組合

(問1-7は、問1-5で「1」届出制度の適用及び回答内容からの把握」を選択した団体にお伺いします。)

問1-7. 貴団体の現在、現在管内マンションの管理組合の有無を把握している実情がわかりますが、把握実情がある場合、その方法について、当てはまるものをすべて選択してください。

※ 東京都内市区は、東京都の管理状況調査制度を適用している場合、その届出制度で届出対象となる条件を把握し、独自の制度は適用していない場合は「届出制度を適用していない」の欄に「1」を記入してください。

届出対象となる条件を記入
① マンション関係の案内と回答の送付
② マンション関係のアンケート調査の送付
③ 現地訪問調査
④ マンションへの訪問・専門業者の派遣
⑤ マンションの状況に関する詳細な調査の依頼
⑥ その他
⑦ 把握していない
⑧ その他の具体的な内容は内容を記入

(問1-8は、すべての団体にお願いします。)

問1-8. 管内のマンションへの訪問や届出制度に起因した情報をデータベースや関係等で整理していただきますが、当てはまるものを1つ回答欄に記入してください。
 ※ 東京都内市区は、東京都の管理状況調査制度のデータベースや関係等で整理していただきますが、可能な範囲で情報提供をお願いします。
 ※ 東京都内市区は、東京都の管理状況調査制度のデータベースや関係等で整理していただきますが、可能な範囲で情報提供をお願いします。

届出情報
① 情報を把握しているデータベースについて、その情報を整理している
② 情報を把握しているデータベースについて、一部データベースについて、その情報を整理している
③ 整理していない
④ 整理していない
⑤ 整理していない
⑥ 整理していない
⑦ 整理していない
⑧ 整理していない
⑨ 整理していない
⑩ 整理していない

(問1-9は、すべての団体にお願いします。)

問1-9. 貴団体の現在、現在管内マンションの管理組合の有無を把握している実情がわかりますが、把握実情がある場合、その方法について、当てはまるものをすべて選択してください。

当てはまるもの1	情報の取得状況
① マンション関係の案内と回答の送付	① マンション関係の案内と回答の送付
② マンション関係のアンケート調査の送付	② マンション関係のアンケート調査の送付
③ 現地訪問調査	③ 現地訪問調査
④ マンションへの訪問・専門業者の派遣	④ マンションへの訪問・専門業者の派遣
⑤ マンションの状況に関する詳細な調査の依頼	⑤ マンションの状況に関する詳細な調査の依頼
⑥ その他	⑥ その他
⑦ 把握していない	⑦ 把握していない
⑧ その他の具体的な内容は内容を記入	⑧ その他の具体的な内容は内容を記入

＜2. マンション支援組織に関する取組について＞
 (問2-1は、東京都内市区の団体に伺います。)
 問2-1、東京都の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第17条に基づきマンションへの立ち入り調査（以下、17条調査、とします）に関し、裏施業員及びその結果の分析・活用に関する取組について当社はまますの答へていただきます。
 また、調査やその結果の分析等を実施している場合は調査件数、具体的な調査結果の分析・活用方法についても伺います。

調査年度 (フナダツカ年次選択)	
17条調査の有無	
①17条調査を実施した場合は、その調査結果を分析・活用したことがある	
②17条調査を実施したが、調査結果を分析・活用していない	
③17条調査の実施率は低い	
(い、ろを複数選択した場合) 調査対象の管理組合数 ※同一組合を複数回調査した場合は1組百回としませ	組合
(はを複数選択した場合) 具体的な調査結果の分析・活用方法	

(問2-2は、すべての団体に伺います。)
 問2-2、都内のマンションを対象とした、マンション管理適正化法や建築基準法等の法律や、マンションに関する都道府県や市区町村の条例に基づく助言、指導、勧告（以下助言・指導等、とします）に関して伺います。令和6年5月末時点での、助言・指導等の実施実績及び実施体制について当社はまますの答へていただきます。
 ※助言は専門作業団体のみで対応し、指導は職員・専門作業団体の両方で実施しているなど、状況によって対応を変えている場合は当社はまますの答へていただきます。
 ①アその他の具体的な内容を記入し、欄に詳細を記載をお願いします。

該当するものに1	令和6年5月末時点での、助言・指導等の実施実績及び実施体制
①助言・指導等の実施はないが、重層のみで実施している	
②助言・指導等の実施はないが、職員と専門作業団体の両方で実施している	連携先名称： 委託先名称：
③助言・指導等の実施はないが、専門作業団体に委託して実施している	委託先名称：
④助言・指導等の実施はないが、今後必要に応じて職員のみで実施する予定である	
⑤助言・指導等の実施はないが、職員と専門作業団体の両方で実施している	連携先名称： 委託先名称：
⑥助言・指導等の実施はないが、専門作業団体に助言・指導等を委託している	委託先名称：
⑦その他	
⑧その他の具体的な内容を記入	

(問2-3は、すべての団体に伺います。)
 問2-3、法律や条例に基づく助言・指導等の運用上の課題について、当社はまますの答へて選択してください。また、特に貴団体の状況に当てはまるものについて、3つまで追加で選択してください。
 ※自由回答欄にはその他を選択した場合は詳細な内容を記載をお願いします。

該当するものに1 (すべて選択)	特に該当するものに1 (3つまで選択)	法律や条例に基づく助言・指導等の運用上の課題
		① 経費不足でマンシオンは出向制度を利用しないため、助言・指導等の対象となる管理不全の状況/対応/マンシンの把握が困難
		② 経費不足でマンシンの現地調査を専門作業団体に委託するなどの予算が確保できない
		③ 助言・指導等を行う管理組合の管理費と滞りがけがない、通知書等を送っても受け取らない様子がない
		④ 助言・指導等の実施となる問題が、管理組合から連絡がけがない所在不明の区分所有権取得者、対応/対応/遅延
		⑤ 助言・指導等の実施となる問題が、管理組合から連絡がけがない所在不明の区分所有権取得者、対応/対応/遅延
		⑥ 助言・指導等の実施となる問題が、管理組合から連絡がけがない所在不明の区分所有権取得者、対応/対応/遅延
		⑦ 助言・指導等の実施となる問題が、管理組合から連絡がけがない所在不明の区分所有権取得者、対応/対応/遅延
		⑧ 助言・指導等の実施となる問題が、管理組合から連絡がけがない所在不明の区分所有権取得者、対応/対応/遅延
		⑨ 助言・指導等の実施となる問題が、管理組合から連絡がけがない所在不明の区分所有権取得者、対応/対応/遅延
		⑩ その他

⑪その他の具体的な内容を、欄の枠内を記入（※欄内枠の欄内枠も合わせて把握をお願いします。）
 (例：⑧について、管内では、連帯者の体面（一部の団体に連帯者集中時）を理由として、総会の開催や適切な連絡ができていないマンションへの対応に困りを感じている。)

(問2-4は、すべての団体に伺います。)
 問2-4、貴団体ではマンション支援組織に関するニーズを管理組合からどのように把握していますか。当社はまますの答へて選択してください。

該当するものに1	把握方法
●把握方法がある	① マンションを対象としたアンケート調査の回答内容から把握 ② 管理組合からの問い合わせから把握 ③ 相談窓口や相談会での相談内容から把握 ④ 専門業者による情報提供 ⑤ その他 ⑥ 把握方法がない
⑦その他の具体的な内容を記入	情報元の専門業者： ⑧その他の具体的な内容を記入

(問2-5は、すべての団体に伺います。)
 問2-5、貴団体では、マンションの管理に関する取組を実施していますが、令和6年度の取組に対し、貴団体が準備する取組、貴団体と外部の専門作業団体の連携（※）して実施するものについて、当社はまますの答へて選択してください。
 ※連携（※）して実施するものについては、専門作業団体が管内のマンションを対象に実施している取組は、本調査では以降の説明を省いて記載不要です。

該当するものに1	取組内容
●取組内容がある	① マンションに関する相談窓口の設置 ② 管理組合へのアドバイザー、専門業者との連携 ③ マンションの取組等による管理組合への支援体制の強化 ④ その他 ⑤ 管理組合向けのセミナー、相談会の開催 ⑥ 管理組合同士の交流会の開催 ⑦ その他の管理組合への支援
●管理組合の運営支援	⑧ 管理組合向けの研修に関するセミナー、相談会の開催 ⑨ 長期の滞り難い案件の作成、見直しや修繕積立金の見直しにかかる費用への財政支援 ⑩ 劣化診断、修繕計画の作成費用への財政支援 ⑪ 修繕計画費用への財政支援 ⑫ 修繕計画費用への財政支援 ⑬ 修繕計画費用への財政支援 ⑭ 修繕計画費用への財政支援 ⑮ 修繕計画費用への財政支援 ⑯ その他のマンションの修繕に関する支援
●マンションの取組、資金確保に関する支援	⑰ 管理組合向けの連立、敷金先払いに関するセミナー、相談会の開催 ⑱ マンション連立や共同化法に関する認定、認可費の取組 ⑲ マンション連立や共同化法に関する認定、認可費の取組 ⑳ 専門業者向けに活用する費用の財政支援 ㉑ 建築工事への財政支援 ㉒ 建築工事への財政支援 ㉓ 建築工事への財政支援 ㉔ 建築工事への財政支援 ㉕ 建築工事への財政支援 ㉖ 建築工事への財政支援 ㉗ 建築工事への財政支援 ㉘ 建築工事への財政支援 ㉙ 建築工事への財政支援 ㉚ 建築工事への財政支援 ㉛ 建築工事への財政支援 ㉜ 建築工事への財政支援 ㉝ 建築工事への財政支援 ㉞ 建築工事への財政支援 ㉟ 建築工事への財政支援 ㊱ 建築工事への財政支援 ㊲ 建築工事への財政支援 ㊳ 建築工事への財政支援 ㊴ 建築工事への財政支援 ㊵ 建築工事への財政支援 ㊶ 建築工事への財政支援 ㊷ 建築工事への財政支援 ㊸ 建築工事への財政支援 ㊹ 建築工事への財政支援 ㊺ 建築工事への財政支援 ㊻ 建築工事への財政支援 ㊼ 建築工事への財政支援 ㊽ 建築工事への財政支援 ㊾ 建築工事への財政支援 ㊿ 建築工事への財政支援

①その他の具体的な内容を、欄の枠内を記入（※欄内枠の欄内枠も合わせて把握をお願いします。）
 (例：⑧について、管内では、連帯者の体面（一部の団体に連帯者集中時）を理由として、総会の開催や適切な連絡ができていないマンションへの対応に困りを感じている。)

(問2-9は、すべての団体に適用します。)

問2-9. 買団体として空室率マンションへの支援を行う中で、将来的に強化してほしい買団体の種類等について、当てはまるものをすべて選択してください。また、強化買団体が強化を望む種類について、3つまで追加で選択してください。

※自由回答欄にはその他を選択した場合の具体的な希望する種類等や、他の選択肢に関する詳細・補強強化に関する意見等を記載してください。

該当するもの1 (すべて選択)	特に対処するもの1 (3つまで選択)	将来的に強化してほしい買団体の種類等
		①管理組合・管理会社を対象とした管理組合連帯先情報提供の届出義務化
		②地階層・地階層が保有する管理組合で区分所有者に寄与する情報共有のための仕組み
		③建物の劣化が著しい区分所有者の緊急連絡先等の情報提供を管理組合に要請できる仕組み
		④建物の劣化が著しい区分所有者を対象とした支援等の取組（修繕費・近隣自治体や外部団体の連携強化等）
		⑤修繕にかかる区分所有者を対象とした支援等の取組（修繕費・近隣自治体や外部団体の連携強化等）
		⑥動労後も、状況が改善されないマンションへの命令や行政執行等の追加措置
		⑦建修費削減化法に基づき修繕費超過等の対応を速めたいマンションへの、命令や強制力をもつ措置
		⑧助言・指導・勧告後も、状況が改善されないマンションへの、情報公開や閉鎖的の除外化等
		⑨マンション問題解決を要する上で、体制強化（買団体の入り切りシステムや財政面）
		⑩その他
		⑪強化してほしい種類等はない
		⑫その間の具体的に希望する種類等記入（回答内容の選択肢番号も合わせて記載をお願いします。)

(問2-6は、すべての団体に適用します。)

問2-6. 買団体の状態に関する支援を具体的に記入

①その間のマンションの状態に関する支援を具体的に記入

②その間の管理組合への関係支援を具体的に記入

③その間のマンションの状態に関する支援を具体的に記入

④その間の管理組合の状態に関する支援を具体的に記入

(問2-6は、すべての団体に適用します。)

問2-7. 問2-5の支援について、支援制度を利用した管理組合に対し、その後のフォローアップは実施していますか。当てはまるものをすべて選択してください。また、本取組でのフォローアップを実施している場合は、フォローアップを実施した取組について記載してください。

※自由回答欄にはその他を選択した場合の具体的な詳細や、他の選択肢に関する詳細を記載してください。

該当するもの1 (1つだけ選択)	フォローアップを実施している
	①管理組合への関係支援制度に関する情報提供
	②建物の劣化が著しい区分所有者の緊急連絡先等の情報共有
	③制度利用に関する、管理組合アンケート調査・意見書提出
	④修繕費や工事完了後の連絡の届出
	⑤その他
	⑥フォローアップは実施していません
	⑦その間の具体的な内容を記入

(問2-8は、すべての団体に適用します。)

問2-8. 買団体が、マンションへの支援を行う中で直面している問題について、当てはまるものをすべて選択してください。また、買団体の状況に最も当てはまる問題を3つ選択してください。

※自由回答欄にはその他を選択した場合の具体的な詳細や、他の選択肢に関する問題の詳細を記載してください。

該当するもの1 (すべて選択)	最も当てはまるもの1 (1つだけ選択)	管理組合への支援を行う中で直面している問題
		①支援制度の利用には管理組合内で決定が必要であるため、管理組合の運営に課題があるマンションの支援が困難
		②支援制度は長期的・予防的な取組が効果的であるが、現状急ぎたい課題が解決できないため、緊急対応が困難
		③支援制度を利用する管理組合数が、管外にあるマンション数は比較的低い
		④マンション問題に関する外部団体の連携体制が、支援の実施にあたって必要が準備が十分でない
		⑤買団体の買主等が、外部団体の連携のノウハウが不足している
		⑥買団体の入り切りシステムが不足しており、必要な支援が困難である
		⑦買主層での制約があり、必要な支援が困難である
		⑧その他
		⑨その間の具体的な内容や、買団体の選択肢番号も合わせて記載をお願いします。)

(図2-10は、すべての団体に適用いたします。)

図2-10. 現団体として更支援マンションへの支援を行う中で、団や郡市関係による推薦・協力を期待している支援等については、当てはまるものをすべて選択してください。また、特に現団体から現郡市関係に期待している支援については、すべて追加で選択してください。

※自由応募による推薦・協力を期待している支援等や、選択した事項に関する詳細・団や郡市関係の取組に関するご意見を記載してください。

※プラン型支援とは、更支援マンションの管理組合から抽出内容等から、行政が更支援マンションと判断した管理組合を対象に、当該管理組合からの専門家主動性の申請・要望を得たうえで専門家（マンション管理士、建築士等）を派遣し、当該管理組合に対し支援を行うことです。

見込めるのに1 (すべて選択)	特に見込めるのに1 (3つまで選択)	団や郡市関係に期待している支援
		1. 団地または分譲マンションのワカチ（マンション名公表）や、団地管理組合・分譲マンション管理組合の設置の立案
		2. 専門家主動性で推薦された団地・分譲マンションへの、前合符等がもたらした推薦を行うための立案
		3. 推薦者がいる管理組合への郡市関係・市区のマンション型支援と可能とする制度の立案
		4. 上記の他に市区の推薦強化・明確化する制度の立案
		5. 関係者や関係機関による自治体職員との連携・情報交換の促進
		6. 情報交換会やセミナー等による、市区職員と現団体の連携の促進
		7. マンション型推薦を推進する上で、更・郡市関係からの助成金の提供
		8. 更支援マンションの取組の取組（先細りな案の制度・運用、支援制度等）の情報提供
		9. 更支援マンションの取組の取組（先細りな案の制度・運用、支援制度等）の情報提供
		10. 更支援マンションの取組の取組（先細りな案の制度・運用、支援制度等）の情報提供
		11. その他
		※更・郡市関係に追加で期待する支援はない

※その他の具体的な内容や、選択した事項に関する詳細記入（図1内欄の欄外番号も合わせて記載をお願いします。）

<3. 管内にあるマンションへの現地調査の実施可否について>

(図3-1は、すべての団体に適用いたします。)

図3-1. 特別委員会調査研究機構（以下、機構）では「着行マンション対策の推進」に関する研究のため、建物老朽化や管理組合運営に課題を抱えたマンションやその近隣の課題を調査しています。現地調査では、本調査チームの研究メンバー（機関、特別区マンション担当職員、委託先事業者（三井住友VFM））が参加し、マンションの現地調査や管理組合を支援している専門家は管理組合役員等へのヒアリング等を実施する予定です。

管内に現地調査の候補として、機構に紹介可能なマンションがあるかどうかを回答ください。

※「1. 現地調査候補のマンションがある」と回答した団体には、現地調査へのご協力をお願いします。後日改めてご連絡いたします。

※現地調査の実施時期は令和6年6月～8月中旬に1回を予定しております。

調査候補のマンションがある	調査候補のマンションはない
<p>調査候補のマンションがある</p> <p>1. 現地調査候補のマンションがある</p>	<p>調査候補のマンションはない</p> <p>2. 現地調査候補のマンションはない</p>

(図3-2は、図3-1で「対象候補マンションがある」を選択した団体に適用いたします。)

図3-2. 現地調査候補のマンションについて、マンションの歴史、構造が現地調査を行うにあたっての条件として回答欄に記入してください。

※調査依頼時に改めて専門家や管理組合のご意向（日程、同行可能人数等）を確認しますが、現時点で明らか情報がありましたらご記入をお願いします。

現地調査候補①	現地調査候補②	現地調査候補③
<p>1. マンションの概要（階数、築年数、住棟数、管理方式、当該マンションが抱える課題に該当している課題）</p> <p>2. 現地調査を行うにあたっての条件（実施時期（曜日・時間帯）、同行可能人数、その他条件）</p>	<p>1. マンションの概要（階数、築年数、住棟数、管理方式、当該マンションが抱える課題に該当している課題）</p> <p>2. 現地調査を行うにあたっての条件（実施時期（曜日・時間帯）、同行可能人数、その他条件）</p>	<p>1. マンションの概要（階数、築年数、住棟数、管理方式、当該マンションが抱える課題に該当している課題）</p> <p>2. 現地調査を行うにあたっての条件（実施時期（曜日・時間帯）、同行可能人数、その他条件）</p>

質問は以上です。ご協力ありがとうございます。

第1章

1-1

1-2

1-3

1-4

第2章

2-1

2-2

2-3

2-4

2-5

2-6

第3章

3-1

3-2

3-3

3-4

第4章

4-1

4-2

資料編

令和6（2024）年度

特別区長会調査研究機構調査研究報告書一覧

テーマ名	提案区
帰宅困難者対策における初動対応体制の確立に向けた取り組み	港
区民等の理解と信頼を深めるための情報発信のあり方	港
生活保護受給者の日常生活上の支援の現状と今後の課題	大田
特別区における老朽マンション対策の推進	大田
生成 AI を活用した特別区における DX の推進	葛飾

以上の5テーマについて報告書を発行しています。
各報告書は、特別区長会調査研究機構ホームページで閲覧できます。

<https://www.tokyo23-kuchokai-kiko.jp>

特別区長会調査研究機構

検索

CLICK!



令和6年度 調査研究報告書

特別区における老朽マンション対策の推進

令和7年3月発行

発行：特別区長会調査研究機構 事務局：公益財団法人特別区協議会

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋3-5-1 TEL：03-5210-9054 Fax：03-5210-9873

※本書の無断転載・複製は、著作権法上での例外を除き禁じられています。

印刷所：株式会社成光社