

第3章 国・都及び千代田区のマンション施策の動向

第3章 国・都及び千代田区のマンション施策の動向

※抜粋

1 住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月）

目標	指標	基本的な施策
<p>1 良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継</p> <p>①住宅の品質又は性能の維持及び向上</p> <p>住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の住宅の品質又は性能に関し、住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の国民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。</p>	<p>【基礎的な安全性の確保】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 【75%（平15）→90%（平27）】 <p>【ユニバーサルデザイン化の推進】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 【10%（平15）→25%（平27）】 	<ul style="list-style-type: none"> ○耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用する。 ○大規模な地震や犯罪の危険性に備え、国民の安全・安心を実現するため、耐震診断・耐震を促進するとともに、住宅の防犯性向上のための情報提供等を行う。 ○住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたりリフォームにも柔軟に対応できる住宅の普及を図る。 ○高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。
<p>②住宅の合理的で適正な管理等</p> <p>住宅の合理的で適正な管理等を通じ、良質な住宅ストックを将来世代へ承継することを目指す。</p>	<p>【住宅を長く大切に使う社会の実現】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 【2.4%（平11～15平均）→5%（平27）】 ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合 【20%（平15）→50%（平27）】 	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅ストックが、居住者等の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による管理体制の充実などソフト面での対応も含めた適切な維持管理やリフォームを促進する。 ○共同での管理が必要な分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するため、マンション履歴システムの普及を図るとともに、増築、改修や建替えにより、老朽化した分譲マンションの再生を促進する。

2 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（答申案）（平成21年3月）

(1) 今後のマンション政策における基本的な考え方

①住宅ストックとしてのマンションの重要性

- ・国民の約1割が居住する重要な住宅ストック
- ・まちづくりやコミュニティ活動の拠点ともなる重要な社会基盤

②マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義

- ・区分所有者等が自ら最終的に意思決定するべきだが、以下の点で行政の関与が必要
 - a 不適切な管理等は周辺環境に悪影響を及ぼしうること
 - b 区分所有形態に起因する取引費用の軽減
 - c 区分所有者等は基本的に管理等の専門家ではない
- ・国は全国適用の制度創設等、地方自治体は地域実態把握・相談体制充実等

③マンションの管理等についての専門家による支援の重要性

- ・専門家による区分所有者等への積極的な支援が一層重要
- ・管理組合方式を原則としつつ、区分所有者以外の専門家等の関与による管理も選択肢として可能とする新たな仕組みや運用の整備も必要

④老朽化したマンションの再生の重要性

- ・今後老朽化したマンションの増加が見込まれ、耐震化やバリアフリー化が必要
- ・資金面・知識面で課題のある区分所有者等に対する支援の必要性
- ・管理組合や有識者等が指摘する手続き上の問題、法制度上の課題の存在

(2) 今後のマンション政策としての具体的施策

①管理組合による計画的な管理等の推進

- ・長期修繕計画の適切な策定・見直し等を促すための普及啓発活動
- ・専門家の能力向上、シミュレーションシステムの充実
- ・滞納者への督促手続きの提示等による実効性の確保

②管理状況の適正な評価等

- ・管理状況が情報開示され、市場で適切に評価されることによる適切な管理へのインセンティブ付与
- ・マンション履歴システムの充実、普及の推進
- ・既存住宅の流通促進策との連携

③マンション管理士等専門家の活用

- ・相談体制・支援体制の充実
- ・マンション管理士等の専門家の能力向上

④第三者管理者の活用による管理の適正化促進

- ・関係者の有益な選択肢となり、適切に活用されるための環境整備
- ・実態把握やノウハウ蓄積、マンション管理業者等の第三者管理者の業務に対する監査等のチェック、管理コストの低減、財産分別管理のあり方等の実務面での課題抽出・対応策の実施

⑤管理組合が機能していないマンションへの対応

- ・実態把握
- ・行政の関与のあり方の検討

⑥老朽化したマンションの再生の促進

- ・資金面の支援、情報の提供、専門家の派遣等
- ・法制度上隘路となっている問題の解消
- ・取引費用の軽減等を考慮し、仕組みや運用の議論

⑦マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応

- ・専門家等の指導・助言による支援体制の整備
- ・参考となる管理規約規定事例集等の作成、普及啓発
- ・ADR制度の活用（※ADR：裁判外紛争解決手続）等

⑧多様なマンション形態に対応した施策

- ・団地型：管理ガイドライン作成、再生に関する課題解決のための検討
- ・超高層：管理の実態把握、課題抽出の実施

3 長期優良住宅の普及促進に関する法律（平成21年施行予定）

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」は平成20年12月5日に公布され、施行は春先に予定されている。

(1) 法律の目的

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅の普及を促進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画（仮称）の認定制度及び当該認定に係る住宅の性能の表示によりその流通を促進する制度の創設等の措置を講ずることにより、豊かな国民生活の実現と我が国の経済の持続的かつ健全な発展に寄与することを目的としている。

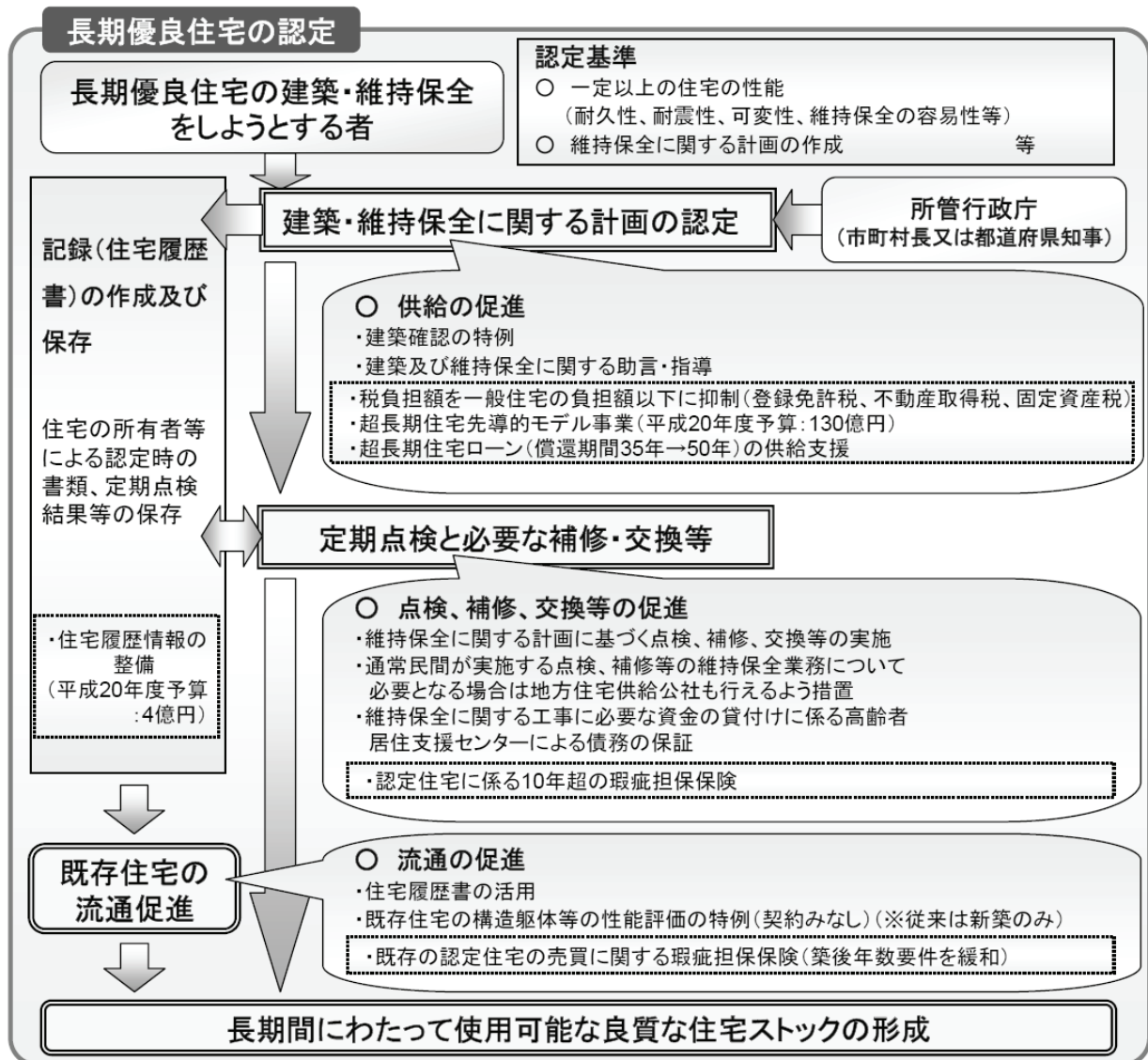
(2) 長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針

- ・長期優良住宅の普及の促進の意義
- ・施策の基本的事項
- ・その他重要事項

(3) 国、地方公共団体、事業者の努力義務

- ・長期優良住宅の普及を促進するために必要な財政上及び金融上の措置
- ・国民の理解と協力を得るため、長期優良住宅の建築及び維持保全に関する知識の普及及び情報の提供
- ・長期使用構造等に係る技術に関する研究開発の推進及びその成果の普及
- ・長期優良住宅の建築又は購入をしようとする（した）者に対し、当該長期優良住宅の品質又は性能に関する情報の提供

(4) 長期優良住宅の認定



4 東京都住宅マスタープラン（平成19年3月）

(1) 今後のマンション政策における基本的な考え方

- マンションの適正な管理や修繕・改修の促進など、長寿命化に取り組みます。
- 老朽化し、修繕・改修による対応が困難な場合には、遅滞なく建替え等が行われるよう、建替えの円滑化に取り組みます。

①マンションの長寿命化

●管理の適正化に向けた取組

【相談支援体制の充実】

- ・専門家による対応が必要とされる案件については、都において建築士や弁護士等による専門相談を実施。
- ・区市町村と連携し、都内のマンションの管理状況等の的確な把握や、管理組合に対する情報提供・相談等の支援の充実について検討。
- ・管理組合の運営などマンションの管理について、「分譲マンション管理アドバイザー制度」の実施により、管理組合等の自主的な取組を支援。

【ガイドライン等による普及啓発】

- ・マンションの適正な管理を行っていく上で望ましい事項等を示した「マンション管理ガイドライン」を、関係団体との連携のもと普及促進。
- ・ワンルームマンションや超高層マンション等の実態把握や課題分析を行い、これらに対応した管理ガイドラインを整備。
- ・中古マンションを購入する新たな入居者に対し、適切な情報を提供することにより、適正な管理が承継されるよう、売主・買主・管理組合それぞれの留意事項等を示したガイドブックを作成し普及啓発。

【マンション管理の新たな制度の構築】

- ・マンションの適切な維持管理を促進するための制度のあり方について検討。
- ・居住者の高齢化の進行、区分所有者が居住していないマンションの増加状況等を踏まえつつ、管理組合における業務の負担を軽減する仕組みや支援などの検討。

●長寿命化のための修繕・改修の促進

【修繕・改修に関する普及啓発】

- ・長期修繕計画と、これに基づく資金計画の策定、管理組合における合意形成の進め方等を示した新たなガイドブックを策定。
- ・このガイドブックに基づく長期修繕計画の策定をマンション改良工事助成の要件とするなど、助成事業等との連携により普及啓発。
- ・アドバイザーの派遣やマンション管理士等との連携により、管理組合等の自主的な取組を支援。
- ・東京都分譲マンション管理・建替え協議会を活用し、耐震診断、耐震改修工

事の実施についての都民向けの相談体制の整備等を検討。

【助成による改修工事等への支援】

- ・共用部分の計画修繕工事や耐震改修工事を行う管理組合に対し、マンション改良工事助成制度による支援を実施。
- ・区市町村と連携し、耐震診断助成制度の活用などにより、耐震診断の普及、促進。

【円滑な改修に向けた法整備等】

- ・既存ストックの有効活用に向けた改良工事や修繕の円滑化に資するような支援のあり方について検討。
- ・適正かつ円滑な改修が可能となるよう、改修・改築に伴い現行では全区分所有者の合意が必要とされると考えられる事項について、特別多数決で実施できる制度の導入などを引き続き国へ要求。

②老朽化したマンションの建替え等の円滑化

●建替え円滑化のための施策の推進

【建替えに関する普及啓発等】

- ・「マンション建替えガイドブック」による建替えに関する普及啓発。
- ・「分譲マンション建替え・改修アドバイザー制度」の実施等により、建替えに取り組む管理組合等を支援。

【マンション建替えに関する諸制度の活用】

- ・「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」に基づき、建替え事業の円滑な実施を支援。
- ・区市町と連携して、都市居住再生促進事業による助成などを活用し、バリアフリーや防犯性能など一定の要件を満たすマンション建替え事業を支援。
- ・円滑な建替えに資するよう、共同住宅建替誘導型総合設計制度の適切に運用。
- ・建替え時における一定期間の仮住居として、都営住宅や都民住宅、公社住宅の空き家を活用。
- ・資金的なゆとりのない高齢者の合意形成が円滑に行われるよう、住宅金融支援機構の「高齢者向け返済特例制度」の活用などを促進。

●建替えが困難なマンションへの対応

【既存不適格マンションの建替え円滑化のためのモデル検討・法整備等】

- ・既存不適格マンションについて、実態把握などを実施し、区分所有関係の解消による第三者への一括売却や、非現地での建替えなど、建替え円滑化モデルを検討。
- ・区分所有関係の解消を特別多数決で実施できるようにするなど、必要な法制度の整備を国に要求。

【大規模な団地型マンションの建替え円滑化のための法整備等】（省略）

5 千代田区第二次住宅基本計画（平成17年3月）

(1) マンション等を良質な住宅ストックにする

① 施策目標別の将来像

- ・安心して維持管理や性能の良いマンション等に住め、老朽化した場合も不安なく、建替え等が円滑にできています。

② 施策展開の基本的考え方

● マンションの適切な維持管理の推進と居住用途の維持・転用防止を図る

【マンション計画修繕調査費助成等による計画修繕の促進】

- ・マンションを良好に維持管理していくため、マンションの管理組合等が大規模修繕計画を作成する場合、調査費の一部を助成します。
- ・東京都のマンション改良工事助成制度と住宅金融公庫マンション共用部分リフォームローンの活用を促進します。

【マンションの居住用途の維持・転用防止と適切な管理の推進】

- ・マンションの居住用途を維持し、良好な管理を図るため、建築計画、管理規約および長期修繕計画等について、事業者への指導を的確に行います。
- ・ワンルームマンションについて、建築主及び所有者等には、住宅の業務転用防止やファミリー向け住宅の付置などを義務づけ、また、入居者に対しては、住民登録や町会への加入などの責務を課すことにより、良好な住環境の形成に努めます。
- ・既存のマンションについても、管理組合への啓発などにより、マンションの居住用途の維持・転用防止と適切な管理の推進を図ります。
- ・マンションなどの居住者と町会等との双方向コミュニケーションの橋渡しのしくみを、まちづくりや福祉など諸施策の連携をもって構築することにより、地域コミュニティの強化を図ります。

【管理の良好なマンションの普及・促進】

- ・東京都などのマンション登録制度と連携して、管理の良好なマンションの普及・促進を図ります。
- ・都心共同住宅供給事業等の補助事業の要綱に、住民登録や町会加入について重要事項説明や管理規約の要件を定めることにより、マンションの良好な維持・管理や入居者の良好な共同居住の推進を図ります。
- ・マンション管理適正化法の施行、マンション標準管理規約の改正、マンション標準管理委託契約書の改訂などを踏まえ、管理組合と管理会社の関係におけるよりよい委託管理のあり方などについて検討し、適正なマンション管理の促進を図ります。

【中古市場の活性化の促進】

- ・国等の動向を踏まえ、個別マンションのデータベース化や住宅のリフォームの促進、住宅の性能表示制度、既存住宅保証制度の普及啓発など、中古マンション等を安心して取り引きできるような施策を検討します。

●情報提供等によりマンションの管理組合の取り組み・活動を支援する

【マンション管理組合の活動支援】

- ・マンションの管理組合の登録を推進しマンション交流会や各種セミナーの実施など、管理組合活動を支援します。これにより、良好なストックの維持管理に資するようにします。
- ・東京都や関係機関との連携により、ホームページ等も活用し、維持管理や建替え等のマンションに関する知識や情報の提供の充実を図ります。

【マンション相談機能の充実】

- ・東京都の分譲マンション管理アドバイザー制度の活用やマンション管理士等の活用、専門機関との連携により、マンション問題にきめ細かく対応できるよう、相談機能を充実します。

●老朽化したマンションの建替えを支援・誘導する

【マンションの建替え等検討調査費・都心共同住宅供給事業等による円滑な建替えの支援】

- ・老朽化したマンションの建替えが円滑に行われるよう、街づくり推進アドバイザー派遣や、建替え調査費の助成などにより支援を行います。
- ・都心共同住宅供給事業等により、マンションの建替えを支援します。
- ・マンションの建替えに関する法律が制定され、これによりマンション建替えの手続きが明確化されましたが、既存不適格建築物の問題などの課題もあるため、マンションの建替え促進方策について検討します。

【高齢者のマンション等共同建替えの支援】

- ・高齢者が行うバリアフリー改修やマンション等の共同建替えに際して、住宅金融公庫の元金の死亡時一括返済制度（リバースモーゲージ）による融資を受ける場合に、その保証料等を助成します。
- ・建替え時の仮住居の確保が困難な高齢者等に対し、仮住宅の活用なども含めた支援策の検討を進めていきます。