

第5回 調査研究報告会

特別区における 老朽マンション対策の推進



令和7年7月8日

特別区長会調査研究機構



1. 調査研究の概要

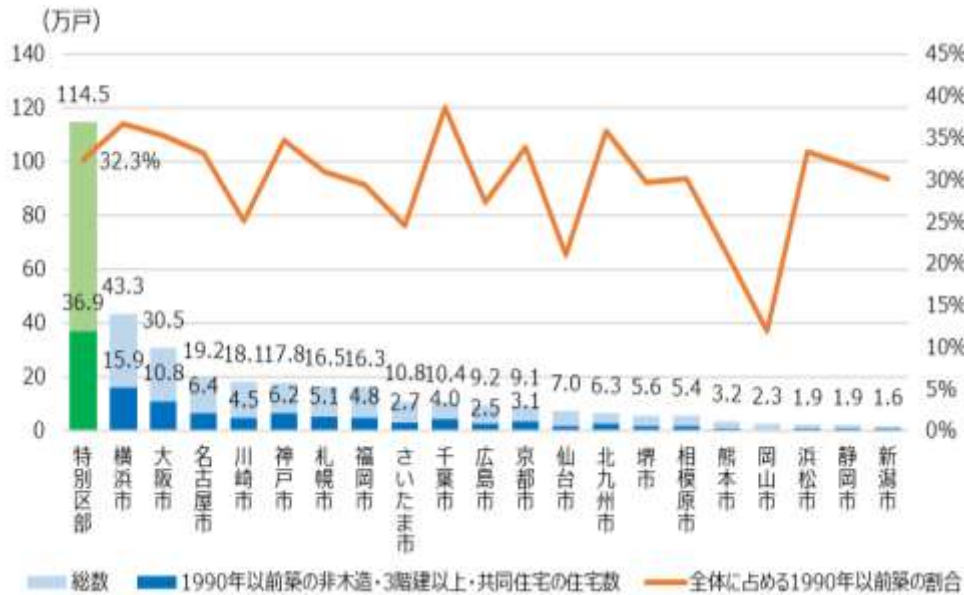


調査研究の背景①

○マンションの「二つの老い」の進行

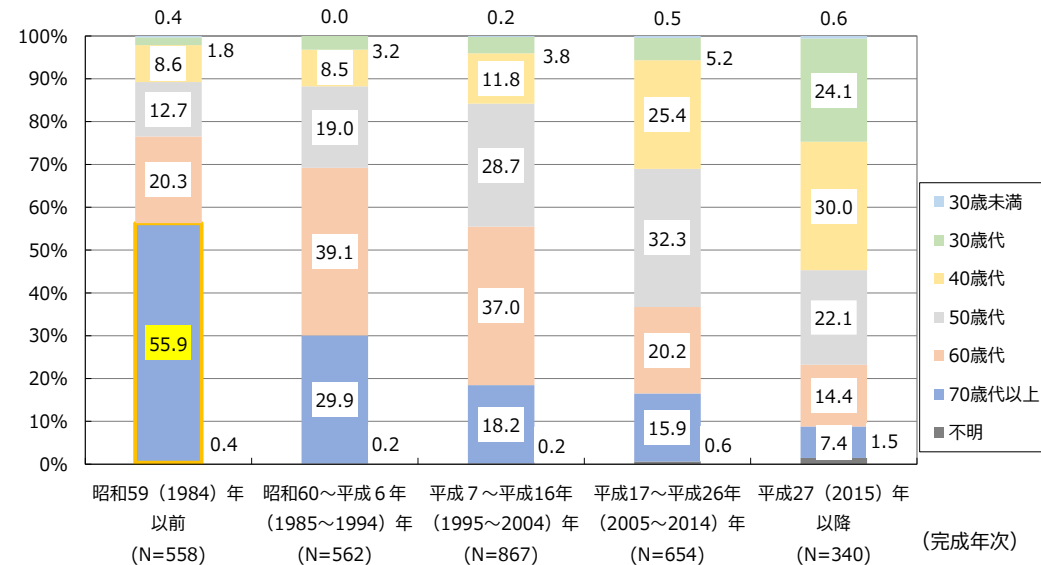
- 特別区には約114.5万戸マンションが存在し、このうち1990年以前築(築34年以上)が32.3%を占め、今後、マンションの高経年化が急速に進むと予想される。
- 同時に、永住志向の高まりを背景に、マンション居住者の高齢化も進む傾向がみられる。

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

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



調査研究の背景②

○管理不全の兆候のあるマンションの抑制の必要性

管理不全の兆候のあるマンションの増加のおそれ

- ・ マンション管理組合等が行政からの調査や情報提供に参加・反応しない
- ・ 管理組合の活動実態がない、管理者が設置されていない
- ・ 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 等

管理不全の兆候のあるマンションに起因する外部不経済として想定されること

- ・ 外壁等の剥落
- ・ 不適切なごみ投棄等による悪臭、害虫等の発生
- ・ 防犯上のリスクの増大
- ・ 災害発生時の建物の倒壊や輸送道路の閉塞等の被害
- ・ 建物の劣化状態が深刻な場合は行政代執行の事例も存在するが、戸建て住宅よりも除却費用は多額となり、費用回収が困難となるなど、問題解決のための多大な行政コストが生じる可能性

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)

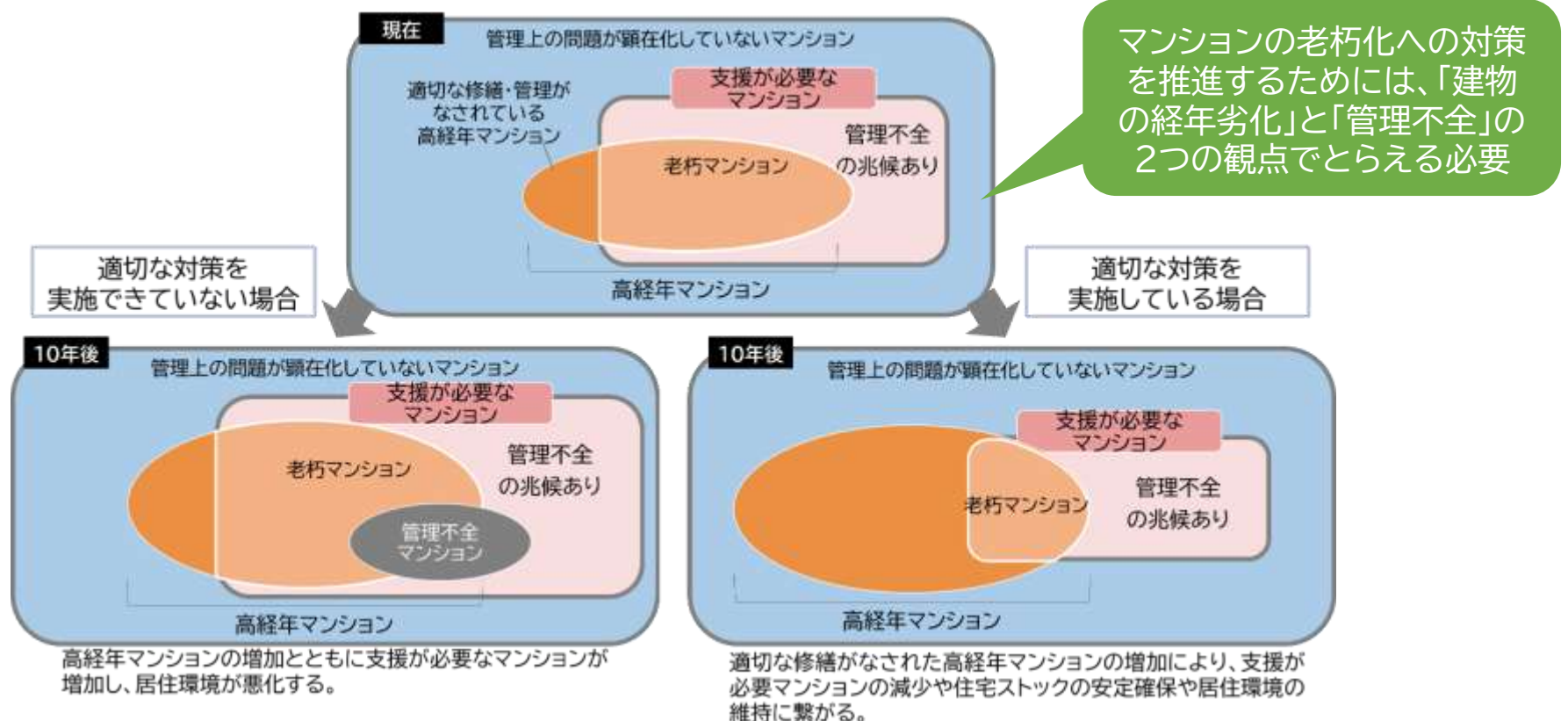
問題が深刻化する前の段階での予防的なアプローチによる取組が必要



調査研究の目的・方針

- ・ マンションが管理不全に陥らないよう、適正な管理を誘導するための先進自治体の取組事例などを踏まえ、特別区の地域特性にも着目しながら施策展開の可能性を探る
- ・ マンションの管理不全の兆候を早期に把握し、支援が必要なマンションへ助言や支援、行政と関係団体との連携の強化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

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





2. 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



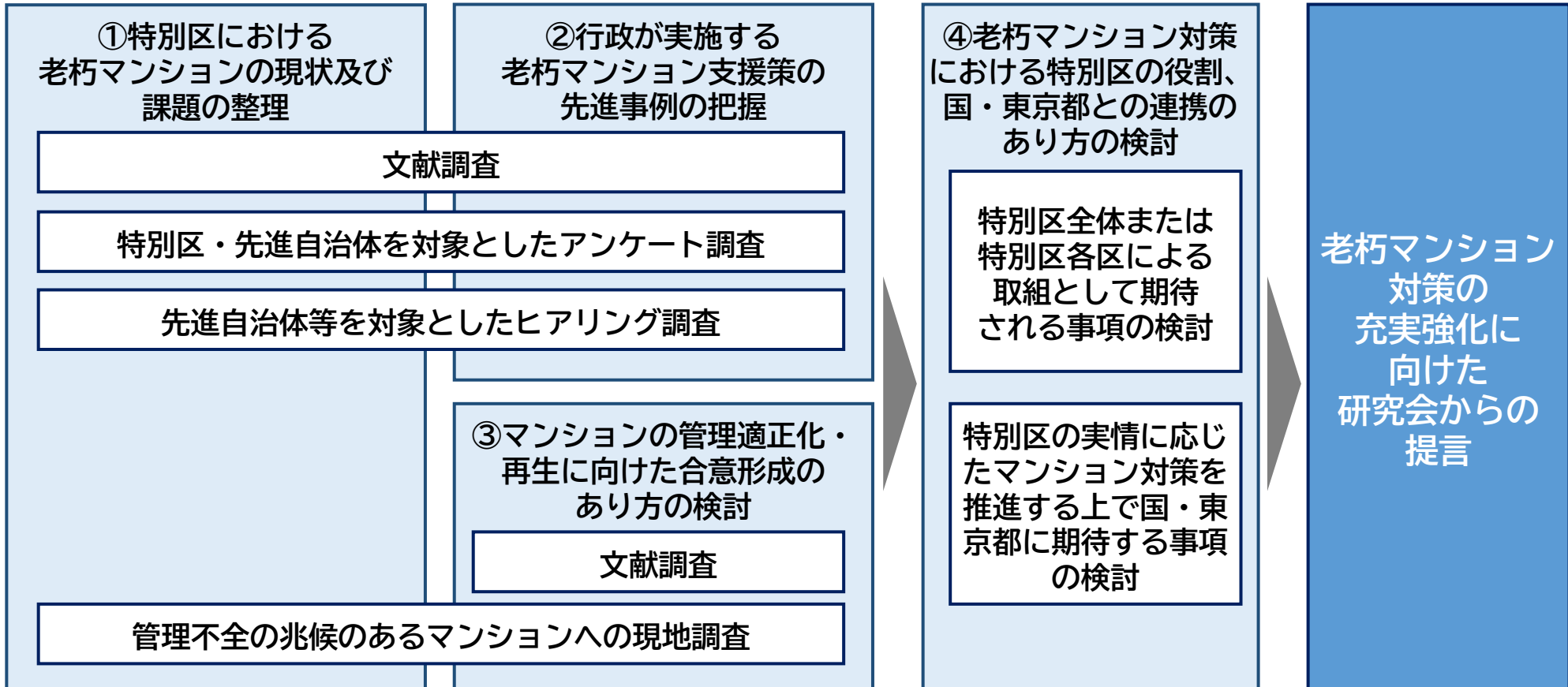
行政による支援の全体像

○国・東京都・特別区の老朽マンション対策に関する主な取組

取組主体	主な取組施策
国	<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・ マンション長寿命化促進税制・ 管理・再生に関する方針・ガイドライン等(標準管理規約、長期修繕計画標準様式等)・ 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・ 課題解決等の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・ 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・ 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・ 管理組合に対する支援事業(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">・ 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・ 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・ 管内のマンションに関するデータ整理、現地訪問、アンケート等による実態調査・ 管理組合向けの支援制度(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)



調査研究フロー





特別区・先進自治体向けアンケート調査①

○調査実施概要

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%）

○主な調査結果(その1)

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」。
- ・多くの回答団体が把握した情報を「マンション関連の案内」の送付などに生かしている。

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や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が不十分等。
- ・現状では、超高層マンションの課題は顕在化していない。



特別区・先進自治体向けアンケート調査②

○主な調査結果(その2)

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

- ・約4割の回答団体が助言・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

- ・回答した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。

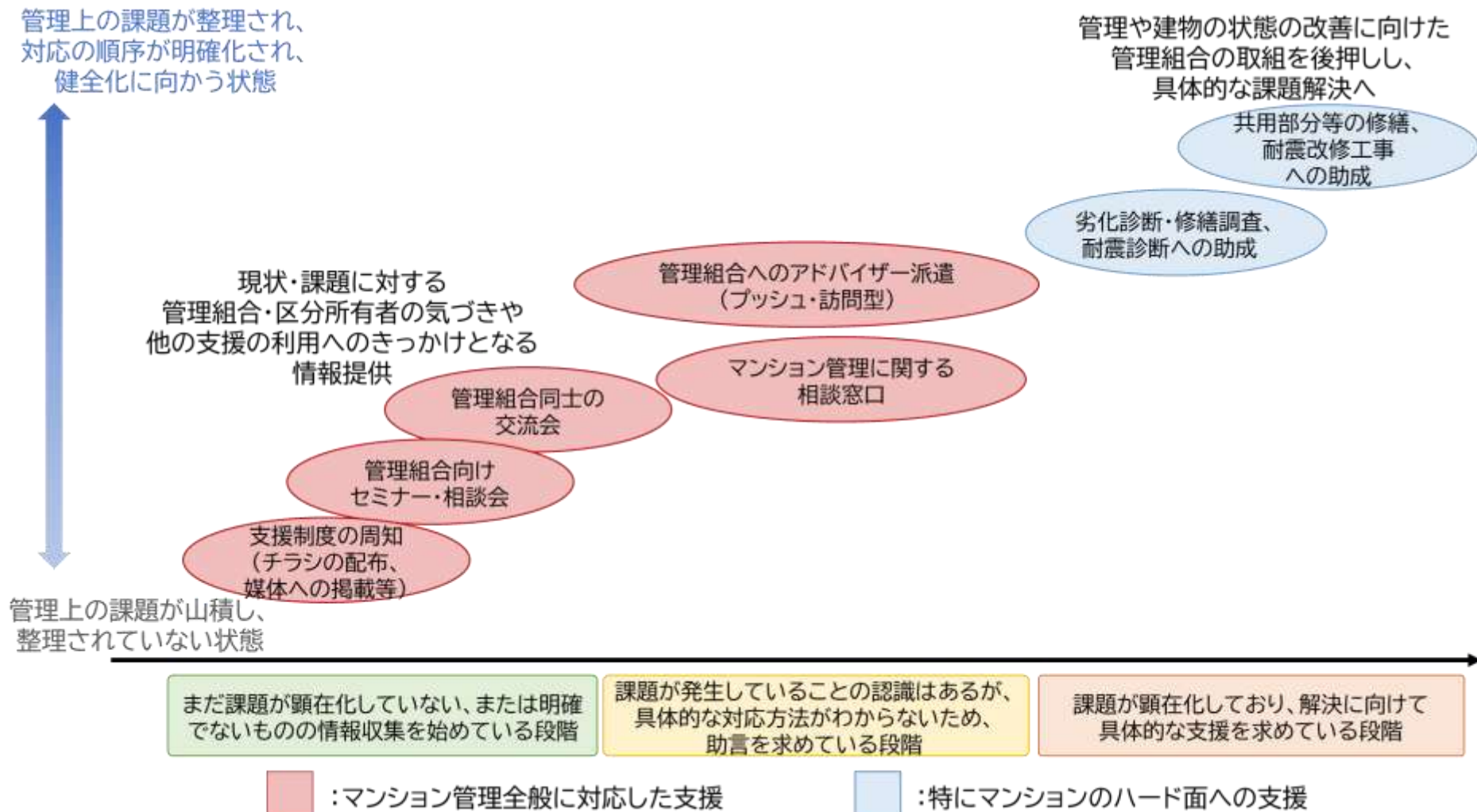
マンションの管理適正化・管理不全の予防に向けた基礎自治体の権限のあり方

- ・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。



特別区・先進自治体向けアンケート調査③

○マンションへの支援施策の整理





特別区・先進自治体へのヒアリング調査

○調査実施概要

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、関係団体との連携状況、国等との連携・役割分担 等

○調査から得られた示唆

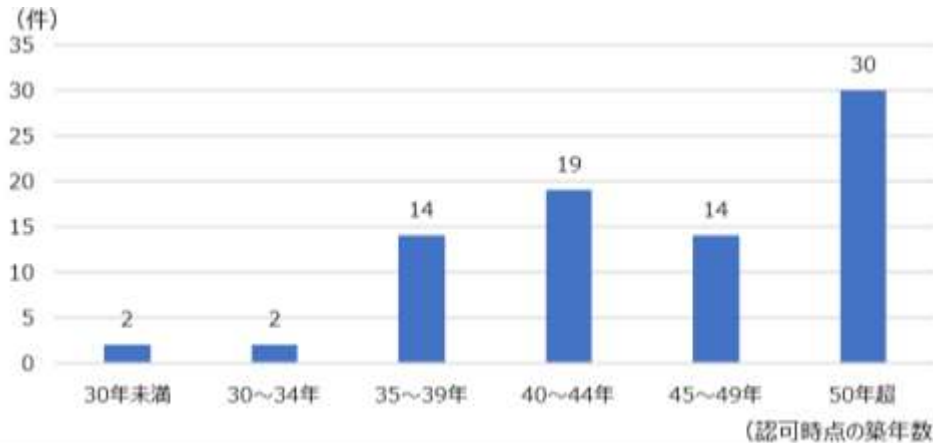
先進的に支援策を展開している自治体に共通する問題意識	▶ <ul style="list-style-type: none">・高経年マンションの増加という将来予測を根拠に、管理不全化を予防・管理組合等からの申請を待たずに行政からプッシュ型で働きかけを行う「おせっかい型支援」の実施
支援が必要なマンションに対して積極的な取組を行う背景	▶ <ul style="list-style-type: none">・地域特性や、政策課題に対する捉え方(公共財産である景観を構成するマンションへの関与、課題を抱えやすいマンションが多い、早期からの支援の必要性)
特別区と東京都との連携・役割分担	▶ <ul style="list-style-type: none">・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・東京都は、区が取組への後方支援を行うほか、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
今後の問題意識・展開	▶ <ul style="list-style-type: none">・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・自主的な管理適正化が望めないマンションの管理適正化を図るため、国の責任と財源において法的枠組みを構築



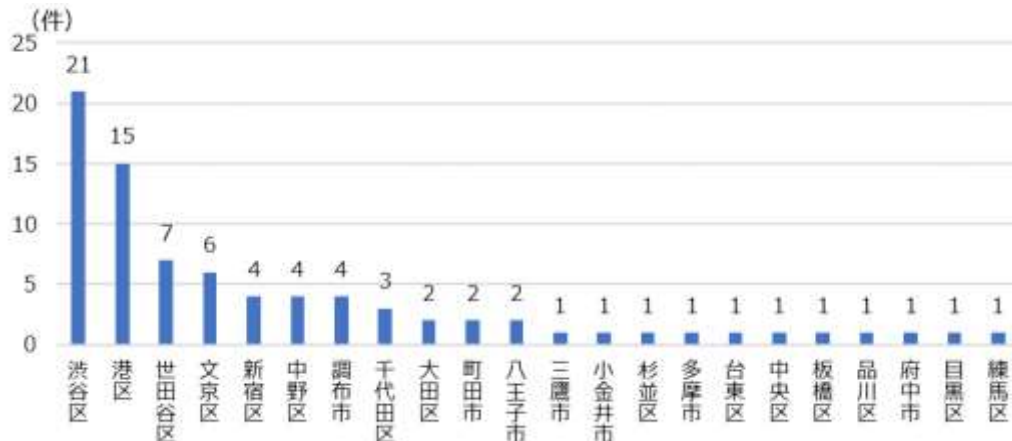
マンションの建替え等に関する制度と現状①

- 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、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

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



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



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





マンションの建替え等に関わる制度と現状②

- 今後、マンションの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。

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





3. 行政の老朽マンション支援策 ～区・市の取組事例を中心に～



管理組合が抱える課題に対応した支援策の整理①

「マンションへの支援施策の整理」(スライド11ページからのつづき)

マンション管理の状況

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

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

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

自治体による支援

紹介事例

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
- イ) 管理組合向けのセミナーの開催
- ウ) 管理組合同士の交流会の開催
- エ) その他

- 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
- 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”
- 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
- 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

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
- イ) 管理組合へのアドバイザー・専門家派遣の実施

- 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
- 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

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
- イ) 修繕工事費用、耐震工事費用への財政支援
- ウ) その他

- 墨田区：長期修繕計画調査支援制度
- 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
- 千葉市：マンション再生等合意形成支援制度



管理組合が抱える課題に対応した支援策の整理②

「マンションへの支援施策の整理」(スライド11ページからのつづき)

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

- 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
- 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

- 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
- 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

既に管理上の課題が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

- 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
- 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必要
- 東京都や建築等各種の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



4. 老朽マンション対策の充実強化に向けて



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

特別区のマンション政策において目指すべき目標

【管理組合・区分所有者が目指すべき目標】

マンションにおける適正な管理に向けた努力義務の達成、
マンションの管理適正化の推進と管理不全化の進行の抑制

【特別区が目指すべき目標】

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

管理不全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
- ② 官民連携体制の構築
- ③ マンション管理適正化に取り組む官民の人材育成
- 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

特別区が抱える課題

■ 管内のマンションストックの状況

- ・マンションは区民の主要な住まいの形態の1つであるとともに、周辺住民の住環境の維持や防災対策に大きな影響を与える存在である
- ・新規供給が続く一方で、高経年マンションも増加傾向にあり、建物と居住者の「二つの老い」の進行
- ・管理上の課題を抱えるマンションの存在

■ マンションが抱える課題に対する支援の状況

- マンション管理に関する法制度上の課題
 - ・マンション管理適正化法改正に伴う地方公共団体の役割の明確化の一方、法令や都区の条例に基づく管理組合・区分所有者への実効性を伴う措置の実施が難しい状況
- 法制度の運用上の課題
 - ・実態調査や管理状況届出制度を通じた管理不全の兆候のあるマンションの把握の難しさ
 - ・管理不全の兆候のあるマンションへの接点を持つことの難しさ
 - ・解決すべき課題が行政による関与の範囲を超え、専門的な知見・人的資源が不足
 - ・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、合意形成や費用負担が持続しない
 - ・現状では、マンション再生を図る以前にマンションの管理適正化・長寿命化が喫緊の課題

■ 特別区の権限のあり方

- ・東京都及び特別区間の情報交換や連携が十分に機能していない
- ・管理組合の連絡先情報の届出義務化、人員・財政面での体制強化を求める意見
- ・管理適正化が困難なマンションへの支援の現場では、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



マンションの管理適正化の推進に向けた提言

①安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上

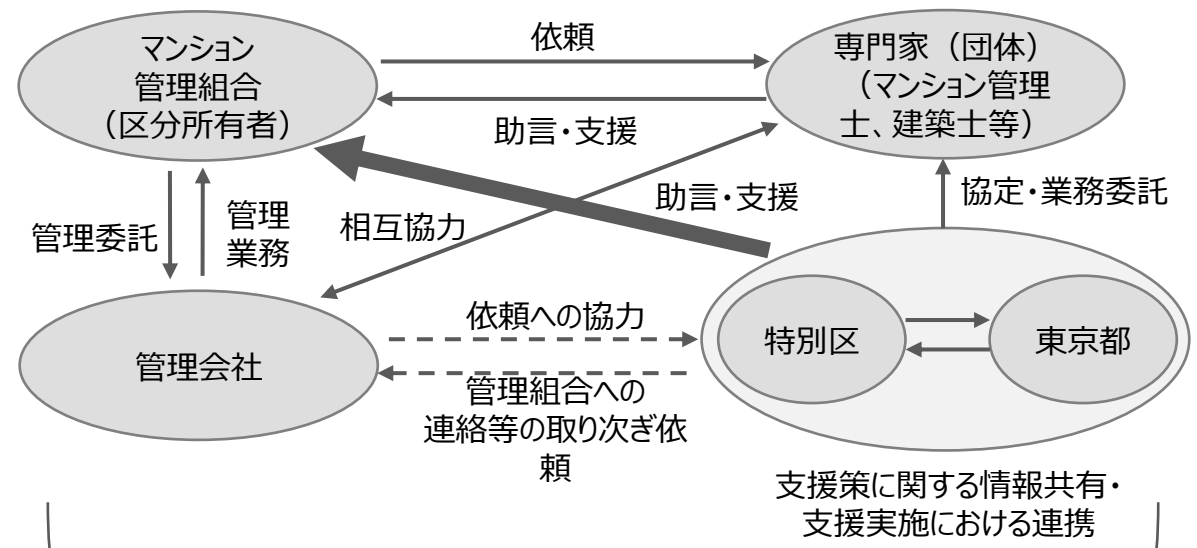
- ・『適正に管理されたマンション』であることについて、マンション居住者・地域住民への周知
- ・国等によって実施されている改修・リフォームに対する経済的な支援の拡充

②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

- ・地域の実情(特性)も踏まえた関係団体との連携
- ・必要なスキル習得のための東京都等による職員向けの共同研修の実施
- ・地域のマンション管理士や建築士などの専門家との協力関係の深化
- ・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

③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

- ・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
- ・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



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



各主体が担う役割と国等への意見①

(1)区(特別区全体を含む)の取組

提言の方向性

- ①安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上
- ②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
- ③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

	①	②	③
将来の区分所有者・分譲事業者等への啓発	★		
共用部分の管理の適正化の推進	★		
マンション管理の適正化に向けた助言・指導		★	
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		★	
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		★	
地域特性の類似する区相互の情報共有、施策の共同実施		★	

	①	②	③
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		★	★
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		★	★
円滑なマンション管理に向けた規定の整備と遵守			★
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			★
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		★	★



各主体が担う役割と国等への意見②

(2)国・東京都及び各種団体への意見

提言の方向性

- ①安全・安心な住まいとしてのマンションの魅力発信・向上
- ②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
- ③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

	①	②	③
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)	★		
効果的な地域のマンションストックの実態把握(都)		★	
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)	★		★
共用部分・専有部分の管理の適正化の推進(国・都)	★		
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)		★	
特別区担当者への情報共有と研修機会の確保(都)		★	

	①	②	③
類似する支援事業での都区の連携・役割分担(都・各種団体)		★	
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)		★	
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)			★
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)			★
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)			★



研究体制

本研究の研究体制

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
提案区	大田区
参加区	新宿区、荒川区、足立区、東京二十三区清掃一部事務組合