

マンションの管理適正化や再生の促進 に向けた東京都の取組

令和6年11月7日

東京都 住宅政策本部

●マンションの管理適正化に向けた取組

- 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」の概要
- 2 管理状況届出制度の概要及び運用状況
- 3 管理の適正化に向けた支援
- 4 自主的な再建が困難な場合
- 5 管理不全マンションへの対応

●老朽マンションの再生の促進に向けた取組

- 6 老朽マンションの再生
- 7 建替えの現状
- 8 建替えの方策
- 9 耐震化の現状
- 10 耐震化に向けた課題と支援策

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」の概要

●マンション管理条例の制定の経緯、概要

- ✓ マンションの「二つの老い（建物と居住者）」が進む中、適正な管理を行う際に合意形成が必要である分譲マンションの管理組合の取組だけに委ねていたのでは限界
- ✓ 現状を放置すると居住環境はもとより、防災や防犯、衛生、景観など地域の生活環境や市街地環境にも影響あり

『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』制定（平成31年3月）

●目的

管理組合に対し行政が積極的に関わり、管理不全の予防・改善、適正な管理、防災・環境等の機能向上等を促進

●内容

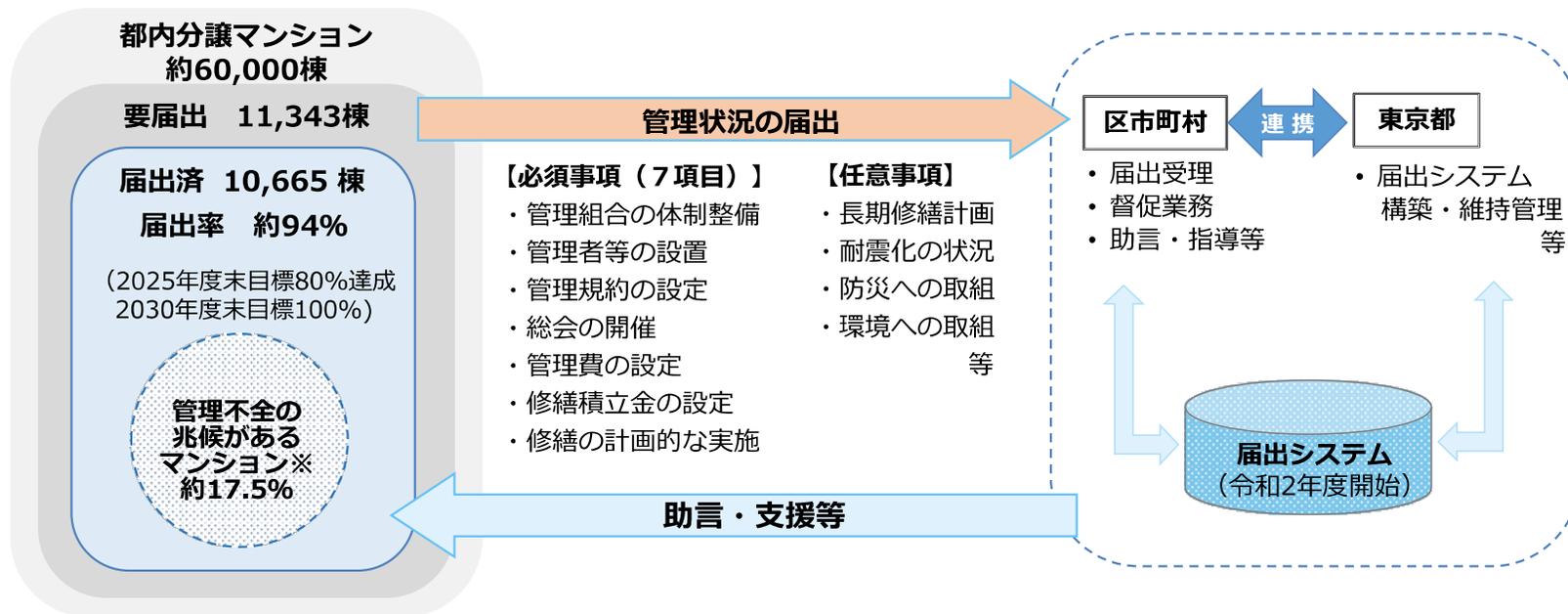
- ①都、管理組合、事業者等の責務・役割を明確化
- ②管理組合による管理状況の届出（管理状況届出制度）
- ③管理状況に応じた助言・支援等の実施

- ◆マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進することなどにより、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与
- ➔住宅を「つくっては壊す」社会から「長く大切に使う」社会に転換

2 管理状況届出制度の概要及び運用状況

(1) 管理状況届出制度の概要

- 昭和58年以前に建築されたマンションのうち、戸数が6戸以上のものを対象
- 令和2年4月から、管理不全の兆候を把握するため、管理組合等から管理状況等について届出を義務化（5年ごとに更新）
- 届出のないマンションや届出を行ったマンションに対し、適切な維持保全及び適正な管理の推進のために必要な助言・支援等を実施
- 令和6年3月末現在、**届出は10,665件**（要届出マンション11,343件） **届出率 94%**

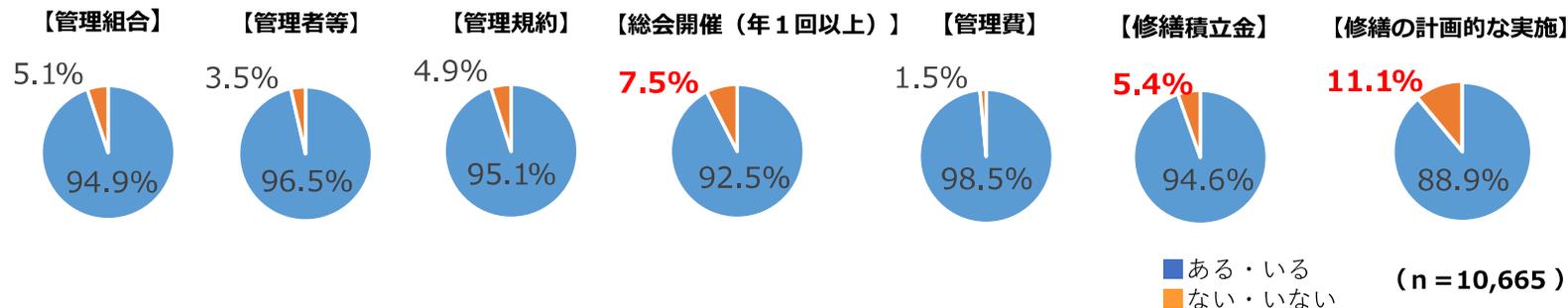


※「管理不全を予防するための必須事項（7項目）」のいずれかが「ない」又は「いない」のマンション

2 管理状況届出制度の概要及び運用状況

(2) 管理状況届出制度の運用状況

- 下記の7項目のうち、いずれかが「ない」又は「いない」となっている状況を管理不全の兆候ありと定義
- 管理不全の兆候のあるマンションは1,862棟あり、届出済マンション10,665棟の**約17.5%**
- 管理不全の兆候として最も多い事項は「『修繕の計画的な実施』がない」11.1%、次に多い事項は「『総会の開催（年1回以上）』がない」で7.5%、3番目は「『修繕積立金』がない」で5.4%となっており、**修繕工事に係る事項で管理不全の兆候が多い傾向**



- 管理不全の兆候があるマンション（1862棟）のうち、3項目以上が「ない」又は「いない」となっているマンションは**約30%（581棟）**となっている。

【管理不全の兆候があるマンションの項目数の割合 n = 1,862】



3 管理の適正化に向けた支援

●分譲マンション総合相談窓口（令和元年開設）

マンションの適正な管理や円滑な再生を促進するため、マンション管理士が、管理組合等からの管理、建替えや改修に関する相談に無料で対応（電話又は対面）



●東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣（令和2年開始）

届出を行った管理組合に対し、管理の良好なマンションは1回、管理不全の兆候のあるマンションは5回まで公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターで実施しているマンション管理、建替え・改修アドバイザー制度を無料で利用



事 項	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
分譲マンション総合相談窓口での相談対応	1,406件	1,175件	1,232件	1,202件
マンション管理、建替え・改修アドバイザー無料派遣	16件	58件	52件	41件

◆管理不全の兆候が解消されたマンション事例（1975年建築、3階建て、6戸）

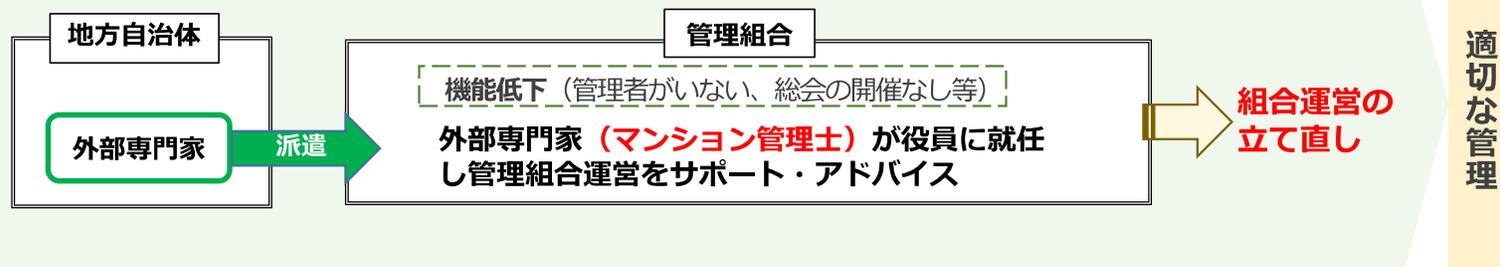
- ・令和2年9月の届出時には管理組合、管理規約、総会の開催（年1回以上）、管理費の4項目が「なし」
- ・東京都マンション管理、建替え・改修アドバイザーの5回派遣を実施（令和2年9月～令和3年10月）
Bコース（相談編）＜管理組合の設立、運営、管理規約等に関すること＞
- ・令和3年11月に管理組合の設立、管理規約の作成、総会の開催、管理費の設定がなされた旨の変更届出を受理、上記4項目の「あり」が確認

4 自主的な再建が困難な場合

外部専門家の派遣による管理組合再生に向けた課題の検証

- 管理組合機能が低下し自主的な再建が困難と想定されるマンションを対象にマンション管理士を役員として派遣し、管理組合の再生に向けた効果や課題を検証（令和4年度～）

○外部管理者方式等を活用した外部専門家の派遣等による支援



<効果>

- ・ 総会の開催や管理規約の整備、長期修繕計画の作成等を実施し、管理不全の兆候が大きく改善
- ・ マンション管理に関心を持つ区分所有者が増加するなど、管理組合の活動が活発化

<課題>

- ・ 区分所有者の合意形成が難しいマンションでは、外部管理者方式等の導入が困難
- ・ 外部管理者方式を活用した組合運営の立て直しには、資金面等の**インセンティブ**が必要
- ・ マンションへ専門家を派遣する**自治体への支援**も必要

国への要望

外部の専門家の知見を活用して管理不全の予防に取り組む管理組合への優遇融資等、財政措置の実施

5 管理不全マンションへの対応

外部不経済の懸念

- 管理者がない、理事会・総会が開催されない等、管理組合が機能しない状態が長期間にわたる
- 外部専門家の派遣等、自治体の支援によっても、自主的な管理適正化を図ることがもはや期待できない

将来的に、居住環境が悪化し、
周辺にも悪影響を及ぼすおそれ

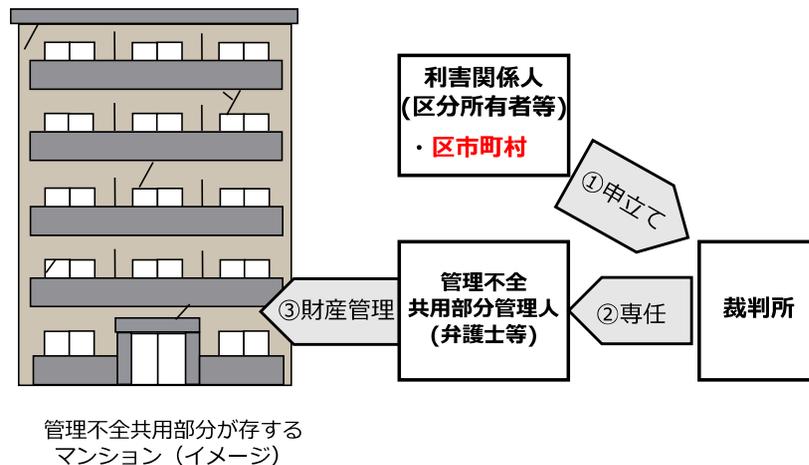
<管理不全が長期化したマンションの例>



【出典 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（国土交通省）】

検討中の財産管理人制度の課題

<管理不全共用部分管理人の選任（イメージ）>



(課題)

管理不全共用部分管理人による管理に要する費用
が区分所有者の負担とされており、実効性を高める
必要あり

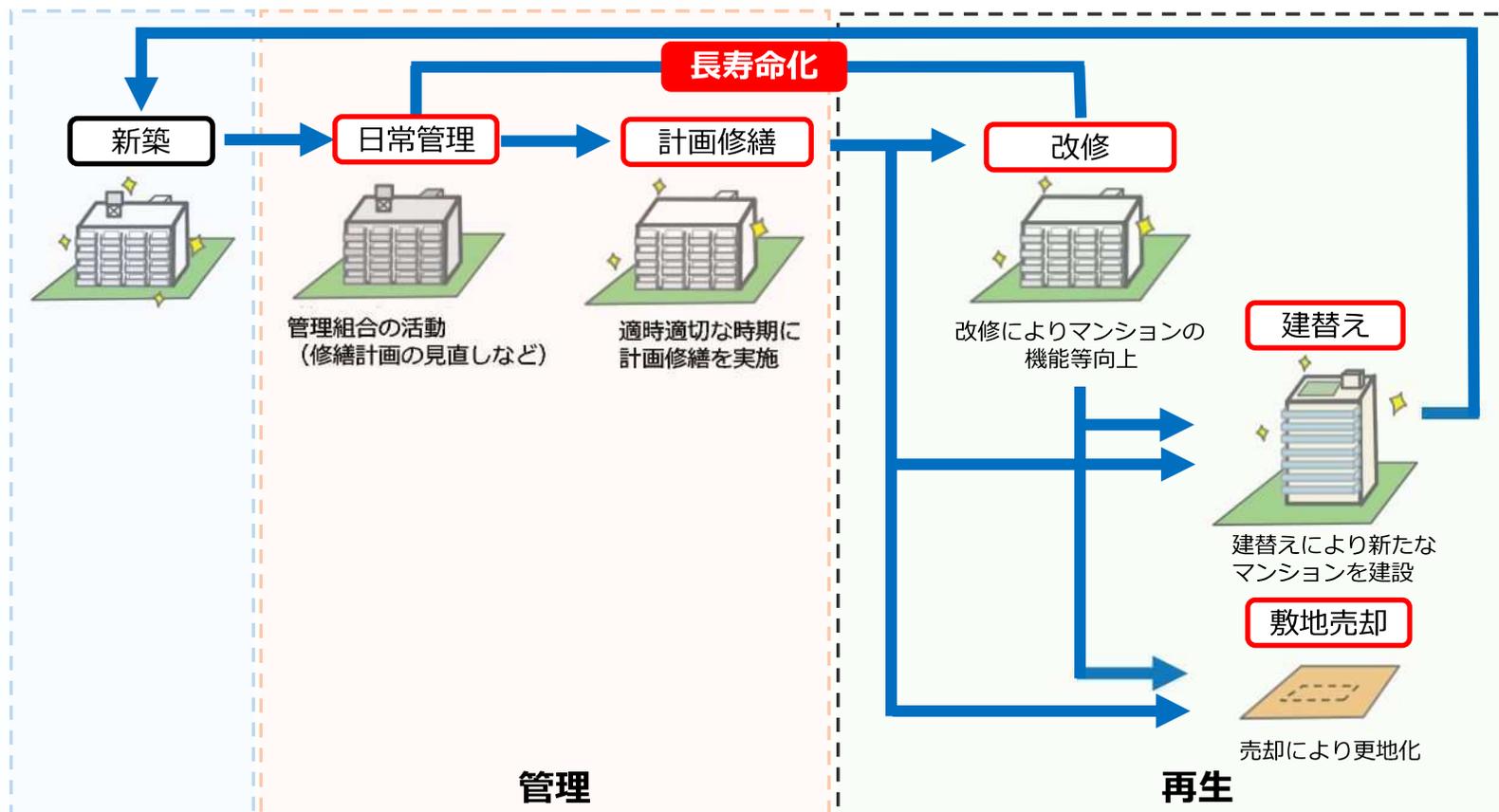
国への要望

管理不全マンションに管理者の設置を義務付ける制度は、国の関与の仕組みと財政措置を講じて実施

6 老朽マンションの再生

人口減少や高齢化が進行し、高経年マンションの急増が見込まれている中、良質なマンションストックを形成するためには、建替え・敷地売却や、修繕・改修による長寿命化など、個々のマンションの状況に応じた、適切な再生手法を選択できることが重要

【良質なマンションストックの形成に必要なマンションのライフサイクル（イメージ）】



(資料) 国土交通省資料を基に作成

7 建替えの現状

- **建替え実績** **約180件 (R2.3時点)** ※マンション建替え法によらない建替えも含む
- **敷地売却実績** **7件 (R3.3時点)** ※マンション建替え法によるもの

(課題) ①建替え決議のハードルの高さ、②既存不適格

建替えの
実績は少ない

①建替え決議の要件について

建替え決議要件の緩和

- **5分の4の多数決要件について**

一定の合意を得たのちに、4/5の同意を得るまでにかなりの時間・労力を要する
特に、早期に建替え等を要する耐震性不足のマンションなど、決議要件の緩和が必要

- **所在等不明の存在**

相続未登記や連絡がつかない区分所有者が存在した場合、合意形成を進めるうえで**権利者の特定・整理に膨大な時間や労力がかかってしまう**

- **賃貸住戸の増加**

都内の高経年マンションでは、賃貸化率が20%超のマンションが約4割と賃貸化の傾向が高い。

国への要望

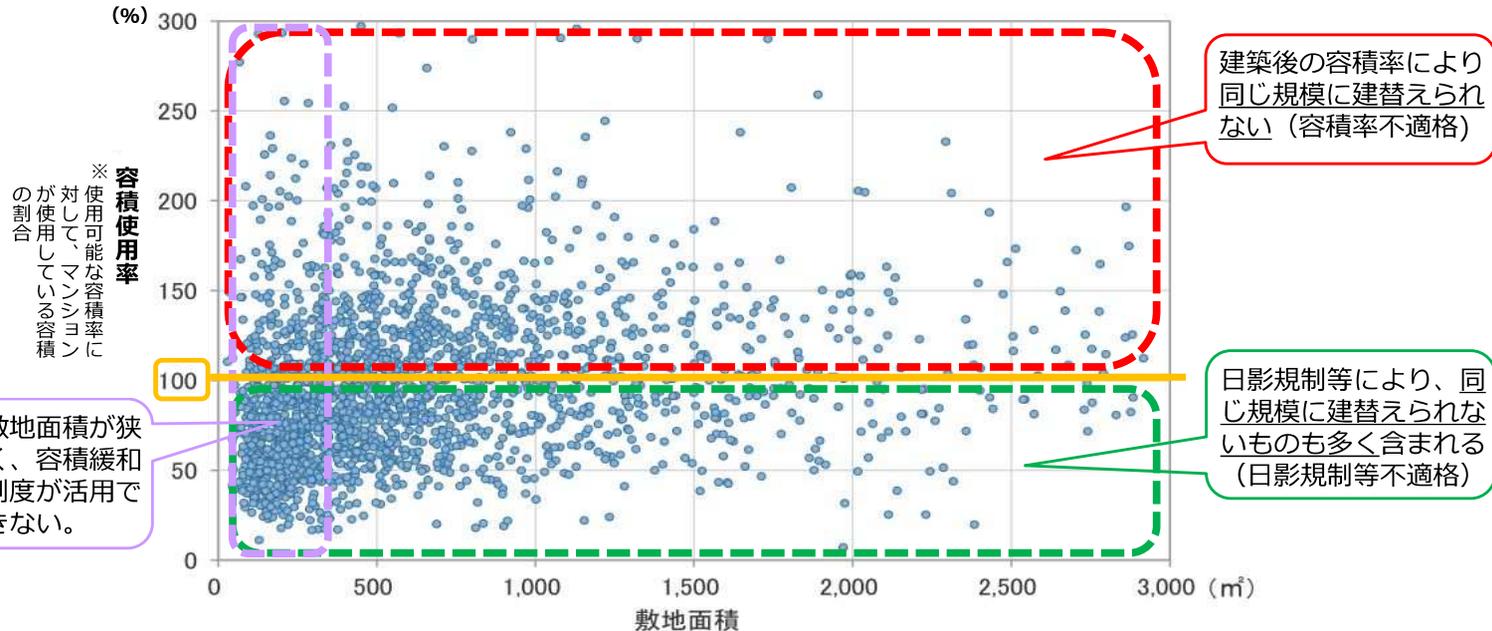
- 耐震性不足など、**建替え等の必要性が高いマンション等については決議要件を緩和**すること
- **所在等不明の区分所有者は、一定の要件手続きの上、除外した多数決による決議**とすべき
- 建替えにおける借家人の同意要件の緩和など、合意形成をより円滑に進めるための措置を講ずること

7 建替えの現状

②既存不適格について

高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況

調査対象は、旧々耐震基準（1971年以前）のマンション(団地型マンションを除く。)約 2,200 棟



敷地が狭いものや容積率に余裕がない等、同規模で建替えることができないものが多い

非現地での建替えや隣接地等との共同建替えなど、まちづくりと連携した再生が有効

8 建替えの方策

● マンション再生まちづくり制度（令和5年度末現在：6地区）

【概要】

- ・ 既存不適格になっているマンションを、周辺の建物と一体的に建替えを行うことで容積率等の課題をクリアし、建て替えを促進
- ・ 区市町村によるまちづくり計画の策定と、その策定を受け指定する推進地区内のマンションに対して支援を行うことで、地区内の旧耐震マンションの再生と安全・安心なまちづくりを実現
- ・ 区市町村によるまちづくりへの取組と、マンションの管理組合の合意形成を一体的に支援

【支援内容】

・ まちづくり計画の検討・策定支援

区市町村がまちづくり計画を検討・策定する費用の一部を補助

・ 建替え等の検討・合意形成への支援

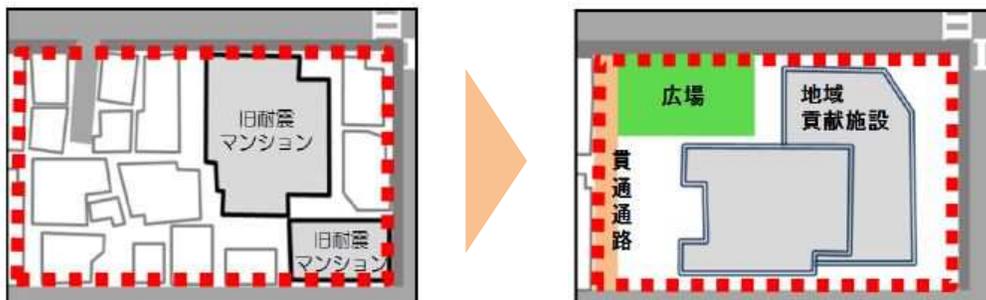
建替え等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助

・ 建替え事業等への支援

本制度と連携した容積率緩和の特例を規定

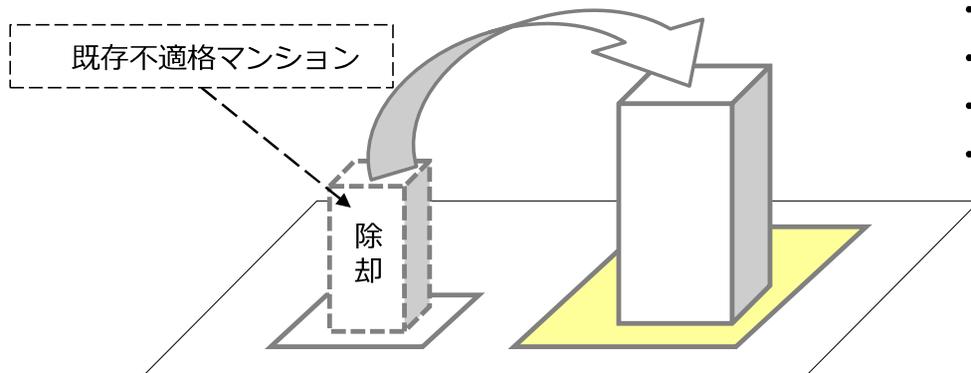
マンション建替法容積率許可制度について、本制度と連携した特例を規定

<制度利用のイメージ>



8 建替えの方策

非現地（別敷地）での建替え



- ・ 建築計画の自由度大
- ・ 小規模マンションの集約
- ・ 郊外団地型マンションにも有効
- ・ 仮移転が不要（高齢者の負担軽減）

- ・ 区分所有法、マンション建替法では、「建替え」事業とみなすことができない
このため、全員同意が必要
- ・ また、区分所有者は従前マンションを売却した後、従後マンションを購入する必要があるため
（権利変換の対象とならないため）、税の優遇が受けられない（マンション建替法）

国への要望

全員同意が必要となる非現地での建替えを特別多数決で可能とする仕組みを創設すること
（非現地建替えの全員同意要件の緩和、権利変換手続きの適用、税制優遇）

9 耐震化の現状

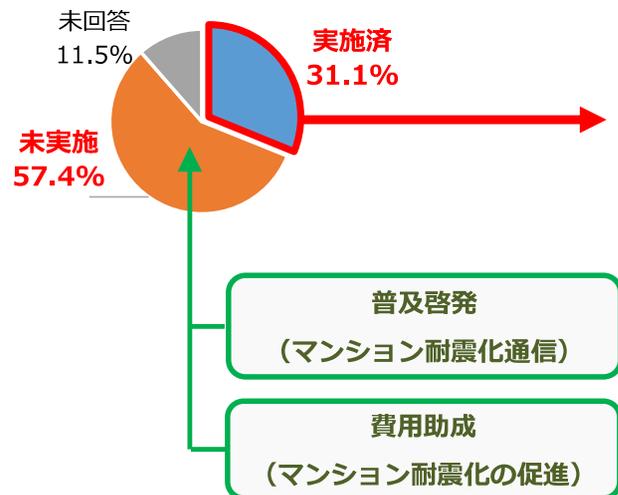
●分譲マンションの耐震化率 94.4%（令和2年3月末時点）※

※平成30年住宅・土地統計調査を基にした推計値（東京都耐震改修促進計画）

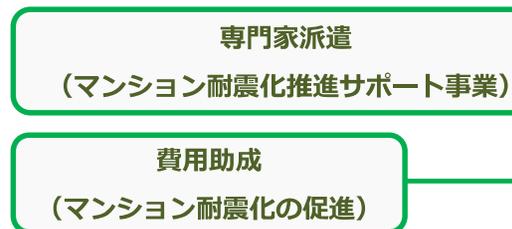
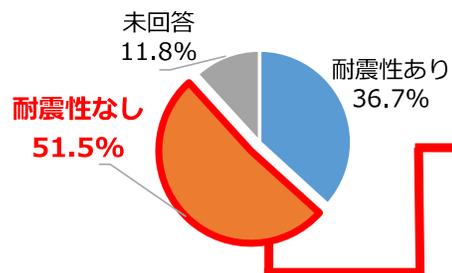
●管理状況届出制度によって把握された旧耐震基準のマンション

- ・ 5割以上が耐震診断未実施
- ・ 耐震診断を実施し耐震性「なし」と回答したマンションのうち約7割が、耐震改修未実施

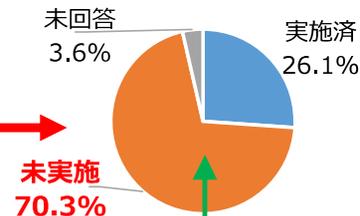
【新築年月日が昭和56（1981）年
5月31日以前のマンションの
耐震診断の実施状況n=7,821】



【耐震診断「実施済」と回答した
マンションにおける耐震性の有無n=2,433】



【耐震性「なし」と回答した
マンションの耐震改修の
実施状況n=1,239】



(資料) 管理状況届出制度 集計データ (令和6年3月末時点)

10 耐震化に向けた課題と支援策

(課題)

資金不足、高齢化、診断後の資産価値低下、専有部工事が困難、役員の入替わりが多い

●普及啓発

診断が未実施のマンション※に対してマンション耐震化通信を送付

●マンション耐震化推進サポート事業

診断実施済みのマンション※に対して専門家を繰り返し派遣し、耐震化に向けた合意形成等を支援（総会運営、資金計画、改修計画、長期修繕計画等）

●マンション耐震化の促進（費用助成）

アドバイザー派遣助成、診断助成、改修助成を実施（区市を通じた補助）
また、倒壊等の危険性が高いピロティ階を有するマンションに対し、ピロティ階を補強する費用を補助（都が直接補助）

※管理状況届出制度により得た情報

<マンション耐震化通信>



国への要望

耐震診断及び耐震化のための計画策定や、耐震改修工事にかかる区分所有者の自己負担がより軽減されるよう、住宅・建築物安全ストック形成事業における国の補助割合を拡大すること。

CITY OF YOKOHAMA

横浜市における マンション施策の取組

横浜市建築局住宅部

2024年11月7日

資料 6

明日をひらく都市
OPEN X PIONEER

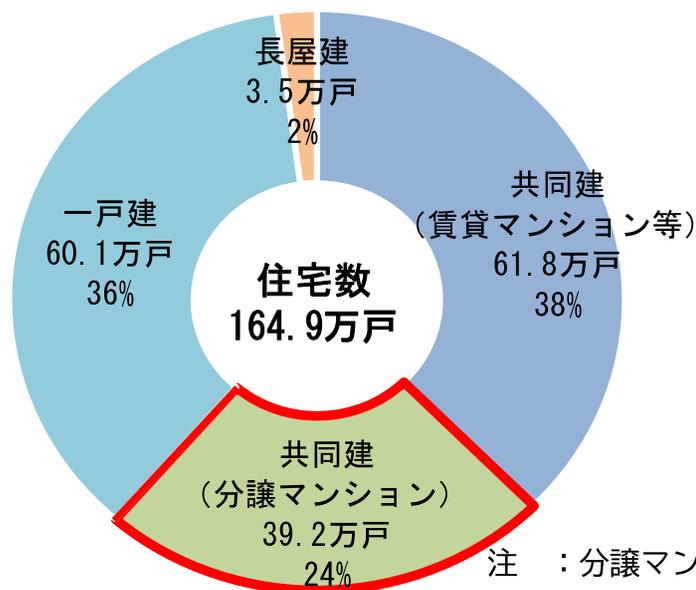
目次

- 1 横浜市のマンションの現状
- 2 分譲マンションの更新状況
- 3 横浜市マンション管理適正化推進計画
- 4 主な管理組合支援の取組
- 5 課題について

1 横浜市のマンションの現状

居住世帯のある住宅数のうち、分譲マンションは全体の約 24%
本市においてマンションは、市民の主要な居住形態の一つ

建て方別住宅数



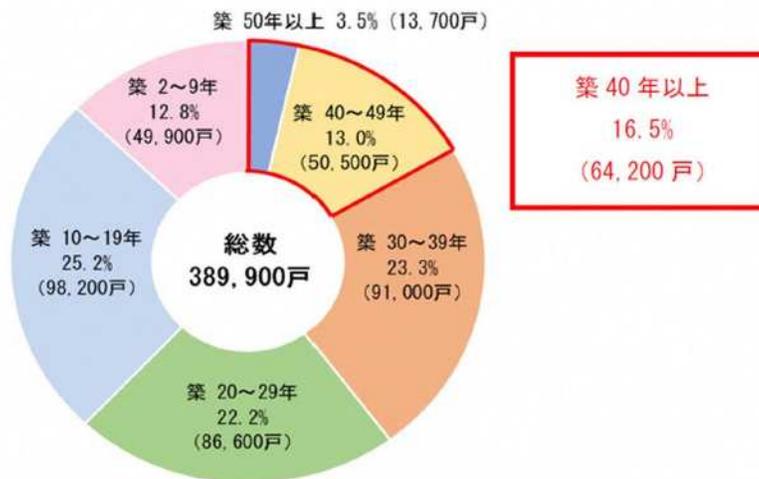
注：分譲マンション：持ち家・共同建・非木造
・3階以上の専用住宅戸数

資料：総務省「平成30年住宅・土地統計調査」

1 横浜市のマンションの現状

2020年時点での横浜市内の築40年以上の分譲マンションは約6.4万戸

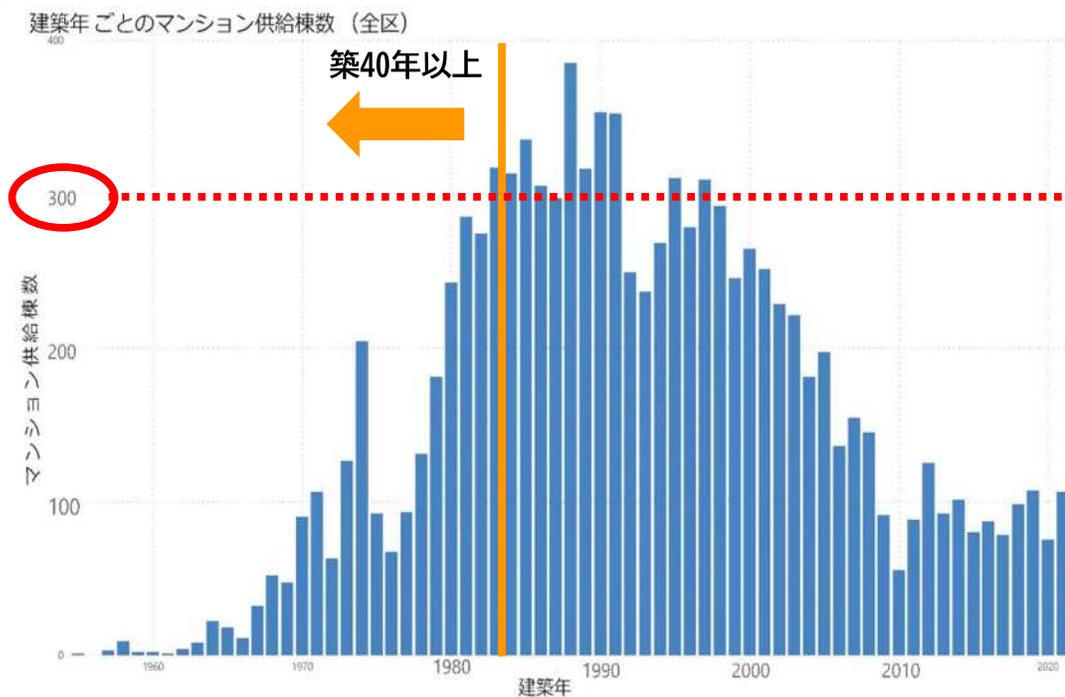
建築時期別マンションストック戸数割合（横浜市）



注:持ち家・共同建・非木造・3階以上の専用住宅 391,700 戸のうち、不詳を除く 389,900 戸の割合
資料:総務省「平成 30 年住宅・土地統計調査」

1 横浜市のマンションの現状

今後10年程は、年間約300棟のマンションが築40年を迎える



資料：横浜市の固定資産税台帳から算出

2 分譲マンションの更新状況

横浜市内のマンションの建替え件数は令和5年時点で累計7件※、約0.2万戸
建替え実績は累計で0.5%（建替え後戸数/全ストック戸数39.2万戸）

名称	竣工	組合設立	権利変換 計画認可	解散 認可	従前	従後	従前従後 面積比	
野毛山住宅 (西区)	H20.9	H18.8	H19.3	H21.7	120戸 5,207㎡	142戸 13,310㎡	2.5倍	
うぐいす住宅 (港南区)	H23.2	H20.3	H21.2	H23.9	96戸 5,586㎡	280戸 31,861㎡	5.7倍	
花咲団地 (西区)	H24.10	H20.7	H21.12	H24.10	88戸 5,953㎡	368戸 38,822㎡	6.9倍	
井土ヶ谷マンション (南区)	R2.6	H30.3	H30.9	R3.6	16戸 1,438㎡	30戸 2,776㎡	1.9倍	
桜台団地 (青葉区)	R7.3 予定	R2.8	R3.9		456戸 25,617㎡	761戸 61,700㎡	2.4倍	
港南台こまどり団地 (港南区)	R7.4 予定	R3.12	R5.1		60戸 4,670㎡	168戸 13,207㎡	2.6倍	
ニックハイム綱島第一 (港北区)	R9.9 予定	R6.1	R6.11 予定		98戸 ・店舗5 7,108㎡	197戸・ 寄宿舎48・ 店舗等7 17,767㎡	2.5倍	
杭未 達案	パークシティ LaLa 横浜 (都筑区)	R3.2	H28.12.5	H29.3.10	R4.1	705戸 70,881㎡	705戸 70,921㎡	
	パークスクエア三ツ沢公園 (西区)	R3.2	H29.8.4	H29.11.24	R4.3	262戸 25,152㎡	262戸 25,257㎡	

※杭未達案件2件除き、
工事中案件3件含む

井土ヶ谷を除き、建替え
前・建替え後で床面積を2
倍以上にできるマンション
が建替えを実現している

2 分譲マンションの更新状況

市内の要除却認定事例は3件（マンションの建替え等の円滑化に関する法律）

名称	認定日	従前床面積	従前住戸数	認定内容	状況
宮元町共同ビル住宅（南区）	R3.1	3,419.92 m ²	24 戸(店舗 1)	耐震	除却済(R3.4 敷地売却決議)
A マンション	R3.4	2,541.59 m ²	49 戸(店舗 1)	耐震	検討中(R5.8 全住戸売却済み)
B マンション	R5.3	1,791.54 m ²	18 戸(店舗 1)	耐震	検討中(R6.9 買受計画認定)

補足：宮元町とAマンションの2件は、不動産業者が全住戸を買い上げたため、マンション建替え等円滑化法による敷地売却組合を設立をせずに事業化されている
Bマンションの案件がこのまま進めば、敷地売却組合の設立第1号となる見込み

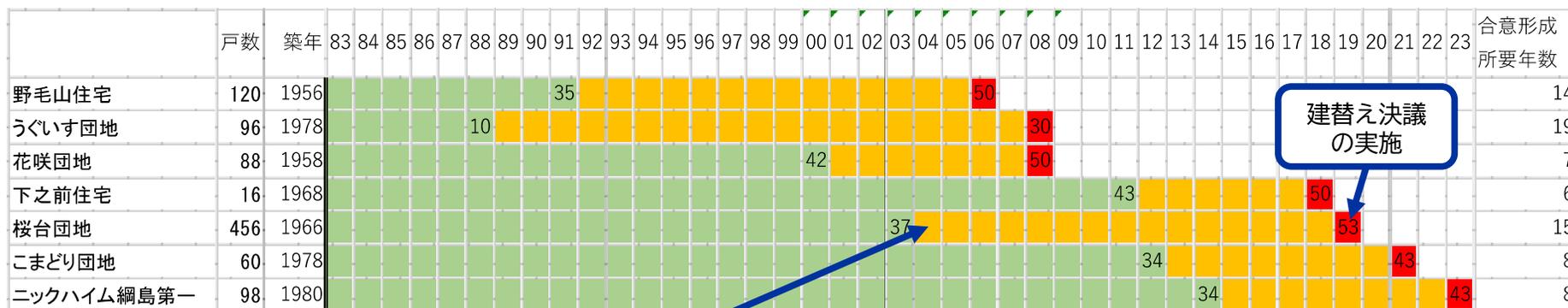
2 分譲マンションの更新状況

主な建替え検討中のマンションの状況

名称	従前 床面積	従前 住戸数	現在の検討状況	建替え決議の 時期
Cマンション	7,939 m ²	121 戸	建替推進決議後、合意形成中 優良建築物等整備事業を利用 (R1~) 地区計画で高さと容積の緩和を検討	協議中
Dマンション	26,804 m ²	436 戸	建替推進決議後、事業協力者を入れて合意形成中 建築基準法の許可で高さ緩和を検討 (15m→31m)	協議中
Eマンション	44,911 m ²	600 戸	建替推進決議後、事業協力者を入れて合意形成中 建築基準法の許可で高さ緩和を検討 (15m→31m)	未定

2 分譲マンションの更新状況

マンションの建替えに向けた合意形成には10年以上の時間が必要

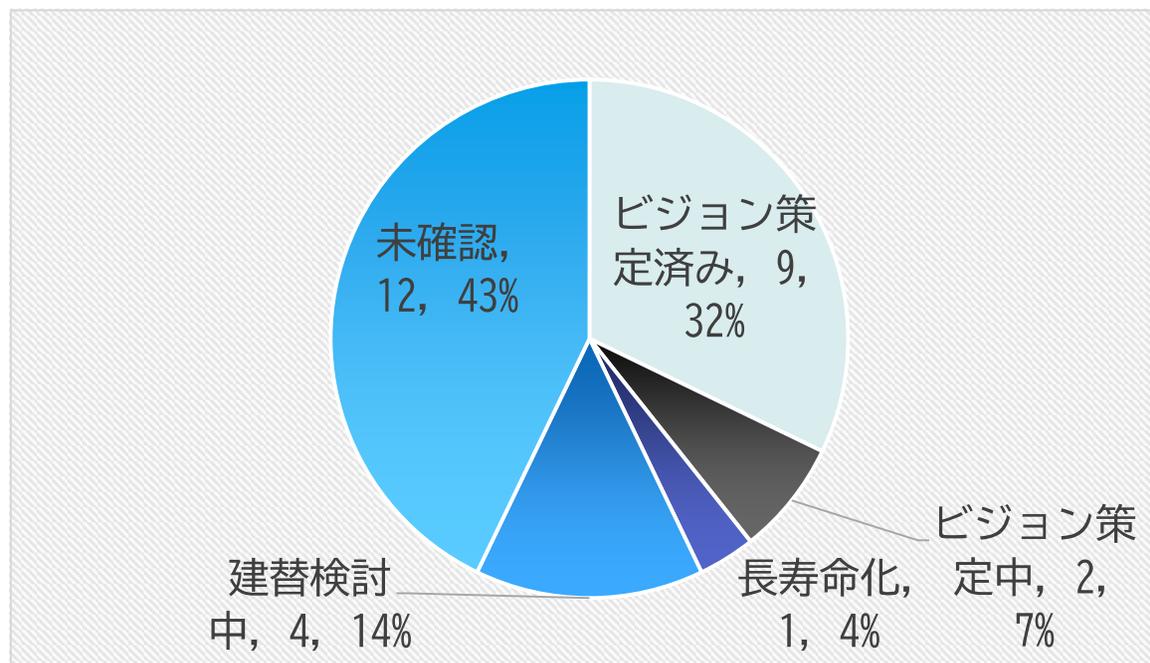


建替え検討
の開始

(例) 既存戸数456戸の桜台団地の建替え事業
建替え検討を開始した2004年からコミュニティ形成が始まり、
建替え決議を実施した2019年まで15年の期間、建替え工事が完了
する2026年までだと22年の期間が必要となる。

2 分譲マンションの更新状況

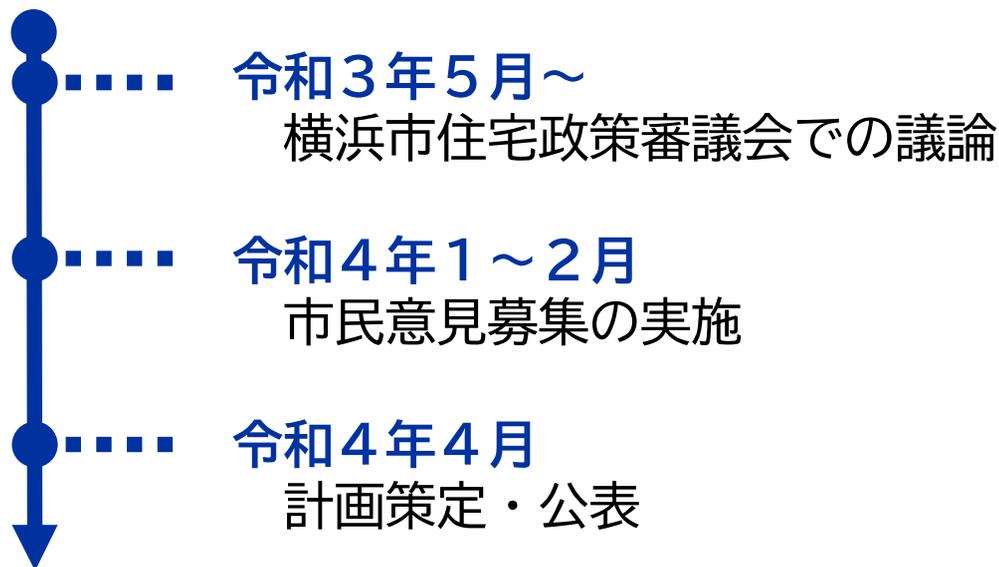
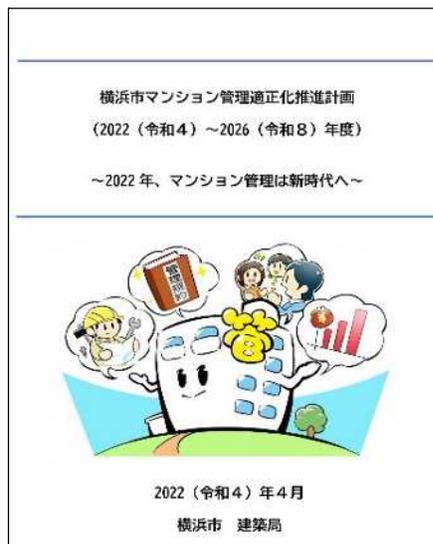
大規模団地（築40年以上、500戸以上、分譲） **28団地**の将来検討状況



3 横浜市マンション管理適正化推進計画

横浜市住宅政策審議会及びその専門部会で有識者などによる議論と
市民意見募集を経て令和4年4月に計画策定・公表

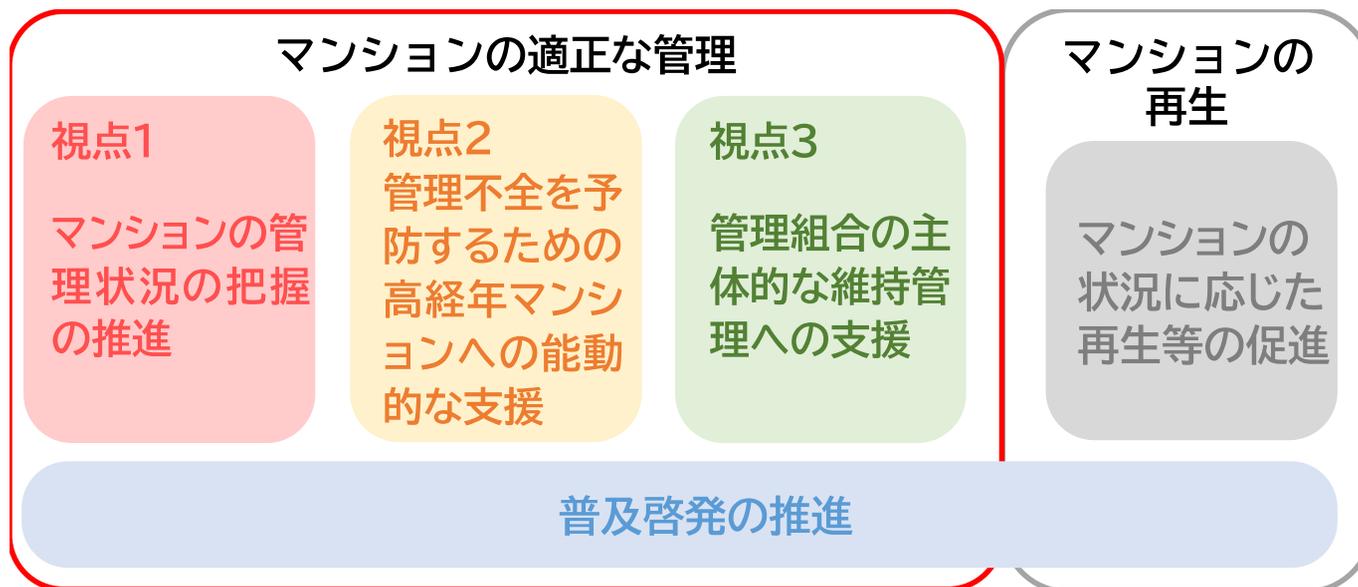
計画策定のプロセス



3 横浜市マンション管理適正化推進計画

マンションの適正な管理に向けて3つの視点を重視して取組を進める
マンション管理の重要性や必要な知識の普及啓発の推進により取組を下支え

施策展開の基本的な考え方



3 横浜市マンション管理適正化推進計画

施策展開の基本的な考え方を踏まえ、目標を設定

主な施策の目標値

目標	項目	2020(令和2)年度 までの実績	2022(令和4)から 2023(令和5)年度 までの実績	本計画期間末 2026(令和8)年度 目標値
目標1 マンションの管理状況の 把握の推進	高経年マンションの 実態把握調査の回答率	64.4%	85.4%	75%
目標2 管理不全を予防するための 高経年マンションへの 能動的な支援	働きかけにより管理の 改善に至った管理組合 数	6件 (平成30～令和2 年度)	7件	15件
目標3 管理組合の主体的な 維持管理への支援	管理計画認定制度の 認定件数	—	130棟	150棟

3 横浜市マンション管理適正化推進計画

横浜市マンション管理適正化推進計画の策定を機に
マンションに関わる団体と協定を締結（令和4年4月）

●目的

協定締結団体と連携、協力して管理適正化の取組を実施することにより、市内マンションの管理適正化を推進すること

●協定締結団体

神奈川県マンション管理士会、横浜マンション管理組合ネットワーク、マンション管理センター、住宅金融支援機構、横浜市住宅供給公社、横浜市

●主な取組内容

マンション管理適正化の普及啓発や横浜市マンション管理適正化推進計画に関する事項についての協議、協働での取組実施 など

4 主な管理組合支援の取組

住み慣れた地域で誰もが安心して住み続けていくために
活動段階に応じた切れ目のない支援を実施



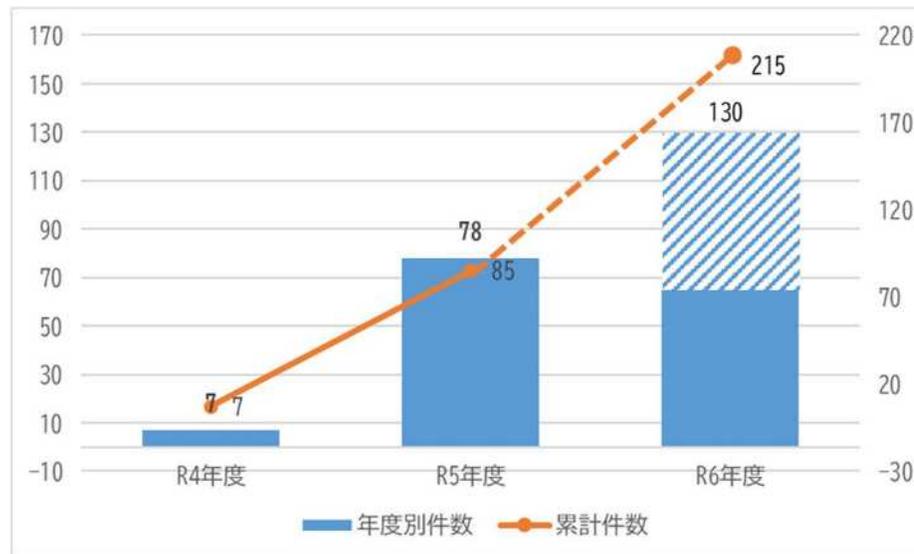
4 主な管理組合支援の取組（管理計画認定制度）

本市では、令和4年11月から制度の運用を開始
令和6年9月30日時点では150件を認定

認定件数

都市名	認定件数
横浜市	150
川崎市	62
大阪市	50
京都市	47
名古屋市	44
札幌市	40
(参考)特別区	289

認定件数の推移と予想



※他都市の状況は、マン管センターの管理計画認定マンション一覧ページから集計

4 主な管理組合支援の取組（管理計画認定制度）

より一層の申請促進を目的とし、アンケート調査を実施（集計中）

●対象

マンション管理組合サポートセンター事業の交流会に参加している管理組合
約140管理組合（対面：約120管理組合、オンライン：約20管理組合）

●アンケート内容

交流会参加管理組合を「認定取得済み」「申請予定」「検討中」「申請の予定なし」に分類し、申請のきっかけや申請を予定していない理由などを調査

●回答者の声

申請を予定していない理由としては「メリットが感じられないから」「制度についてよくわからないから」との声が聞こえている

4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

令和元年度から高経年マンションに対する実態把握調査を実施

調査概要

令和元年度から5年間、市内分譲マンションに対し、管理状況に関するアンケート調査を実施。（郵送＋訪問）

調査対象

区分所有法改正の昭和58年以前に建築され、かつ6戸以上・非木造の市内分譲マンション2,881棟の管理組合1,453件

回答状況

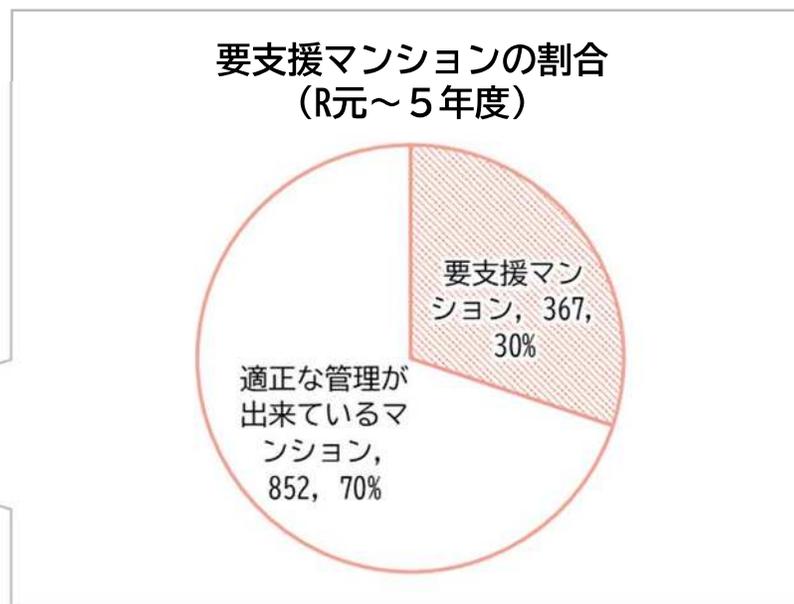
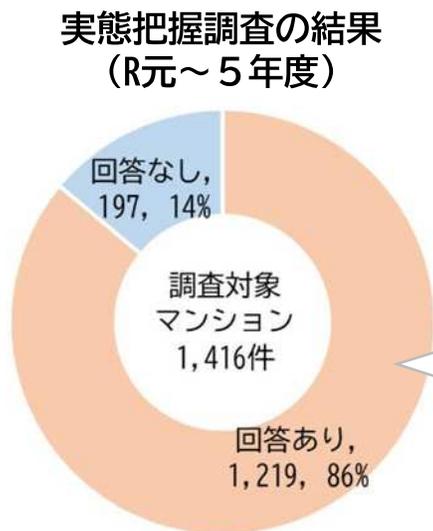
86.1%（1,219 / 1,416管理組合）※令和5年度末時点

※調査結果の詳細は本市HPで公開しています。

<https://www.city.yokohama.lg.jp/kurashi/sumai-kurashi/jutaku/manportal/reference/invest.html>

4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

1983年(区分所有法改正)以前に建築されたマンションを対象に実態把握調査を実施
回答があったマンションのうち約30%は管理運営に何らかの課題を抱えている



資料：横浜市建築局「横浜市マンション管理組合実態把握調査」（令和元～5年）

4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

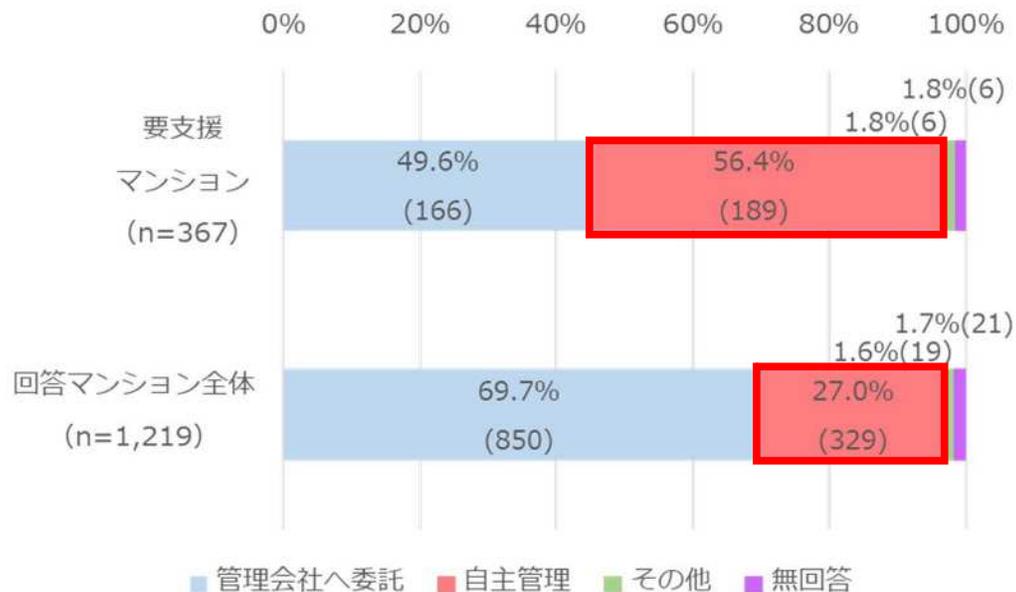
調査結果から「要支援マンション」を抽出

調査結果（令和元～5年度）

調査項目	合計 (全回答数1,219件)
1 管理不全を判断する上での最重要項目	
① 管理組合が設立されていない	91
② 総会が開催されていない	35
③ 理事会が開催されていない	180
④ 管理規約が作成されていない	58
2 適正な管理を行うために必要な項目	
① 長期修繕計画が策定されていない、または、見直しがされていない	267
② 修繕積立金が積み立てられていない	46
③ 大規模修繕工事が実施されていない	25
いずれか一つでも該当（要支援マンション）	367

4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

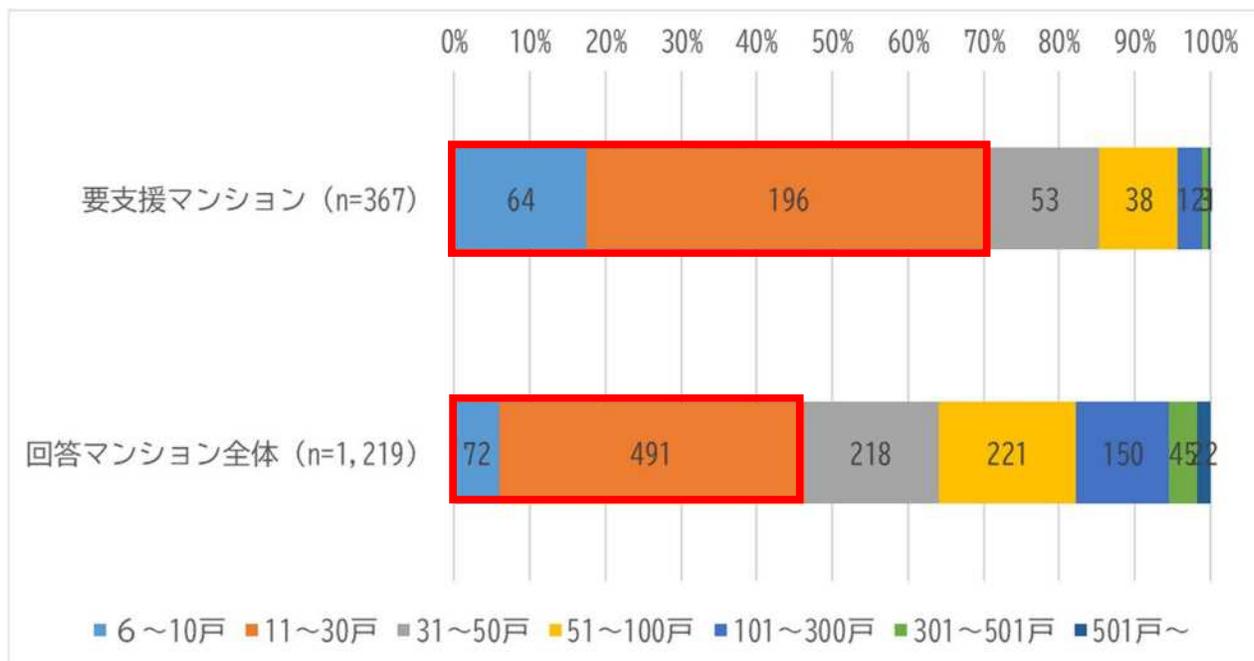
要支援マンションの特徴として、自主管理の割合が高いことが挙げられる



資料：横浜市建築局「横浜市マンション管理組合実態把握調査」（令和元～5年）

4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

また、30戸以下の小規模なマンションが多い



資料：横浜市建築局「横浜市マンション管理組合実態把握調査」（令和元～5年）

4 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

マンション管理に対する意識の低さは
要支援マンションの特徴でもあり要因でもある



資料：横浜市建築局「横浜市マンション管理組合実態把握調査」（令和元～5年）

3 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

様々な手法で働きかけるも支援に結びつく件数は少ない

制度概要	働きかけの手法	制度利用に至った件数	制度利用の結果
<p>管理組合活動活性化支援 管理組合活動に課題を抱える管理組合にマンション管理士等の専門家2名を派遣し、課題解決の支援を行う。</p>	<p>【R元～5年度】 DM送付及び電話が け290件</p>	14件	<p>管理組合の設立や規約の見直し、長期修繕計画策定の検討等が行われた</p>
<p>要支援マンション向け お悩み相談会 要支援マンションの管理状況改善に向けて、マンションと接点を作り、市の支援制度につなげることを目的とし相談会を実施</p>	<p>【R5年度】 DM送付320件 電話がけ190件 ポスティング21件</p>	9件	<p>相談会への参加及び働きかけにより2管理組合が上記の専門家派遣を利用</p>

3 主な管理組合支援の取組（要支援マンションに対する取組）

様々な手法で働きかけるも支援に結びつく件数は少ない

制度概要	働きかけの手法	制度利用に至った件数	制度利用の結果
長期修繕計画アドバイザー 管理規約があり長期修繕計画のないマンションを対象にした専門家派遣。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を活用し長期修繕計画や必要な修繕積立金について説明。	【6年度】 DM送付174件 電話がけ125件	2件（予定）	長期修繕計画の策定及び計画に基づく修繕積立金の設定など

4 主な管理組合支援の取組（マンションみらいプランナー講座）

「マンションのみらい」プランの作成を担うことのできる
専門家を養成する講座を開催

運営体制

- ・主催は、横浜市住宅供給公社（事務局）、横浜市立大学 不動産マネジメント研究室（齊藤広子教授）、横浜市の3者
- ・横浜市住宅供給公社が、国土交通省の補助を受けて運営

令和5年度概要

- ・マンション管理士を対象に、「マンションのみらい」プランの作成を担うことのできる専門家を養成する講座を全3回で開催

成果と課題

- ・5年度は23名が講座を修了、うち8名がプランナーの実践を希望
- ・総合的に支援できる専門家の不足、後方支援の体制拡充の必要性

令和6年度概要

- ・前年度講座を発展させ、解消をテーマにしたプランナー講座の実施
- ・プランナーの後方支援に向けた、関係団体とのネットワークの強化

5 課題について（適正管理について）

●着実に実態把握が行えるシステムの構築

調査にかかる負担が大きく、調べきれないことも多いため、実態報告の義務化等を検討。

●適正管理を行うメリットを高める

適正管理を行うメリットをなるべく多くの管理組合に感じて頂き、認定へのステップに動き出してもらうためにも、管理計画認定制度等が不動産価値と直結するような状況とする。

●管理不全の未然防止のために早期対応（新築時）

新築においてもガイドラインが順守されておらず、修繕積立金不足等を起こす可能性等が高い。予備認定制度等を効果的に活用する必要あり。

●住民がマンション管理運営に係る仕組みの構築

高齢化等により管理者管理方式等が増え、益々住民がマンション管理の意識が低下する可能性が高いが、管理者であることは変わらないので、管理を意識する仕組みの創設が必要。

5 課題について（再生について）

●要支援マンションになる前の管理不全未然防止に向けた積極的誘導策

要支援マンションになってからの指導では、対応能力が既に無くなってしまっているため、そうなる前の誘導策が必要。

●長寿命化（耐震化・脱炭素化等も含む）や敷地売却等も含む再生に向けた総合支援が行える専門家育成

建替えが出来るマンションは限られるため、それ以外のメニューを総合的に判断して、支援出来る専門家の育成が必要。また長寿命化の場合は耐震化や脱炭素化等、機能更新の誘導も必須。

●隔地を活用した新たな事業メニューの導入

容積増加による建替えが難しくなる中で、現状では多くのマンションが将来的には敷地売却が余儀なくされるため、少しでもディベロッパー等が参画できるメニューを増やすことが必要

ご清聴ありがとうございました



京都市のマンション管理支援の取組

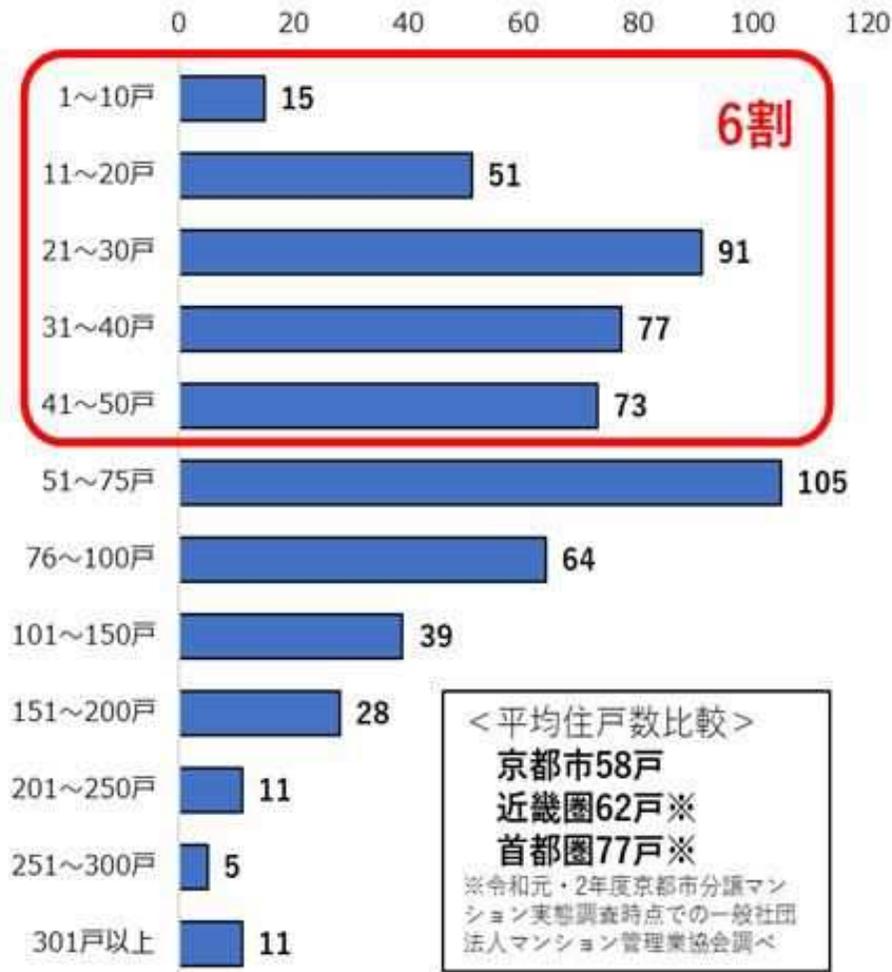


京都市
CITY OF KYOTO

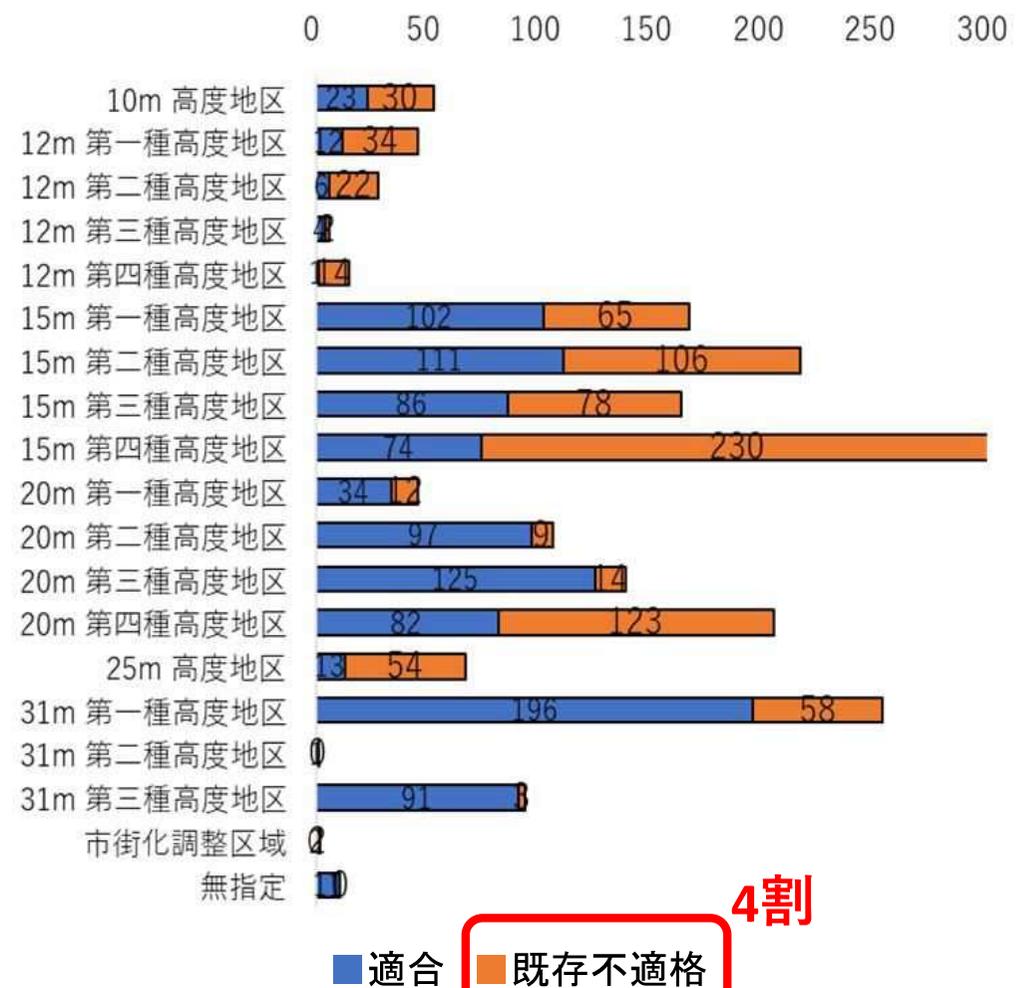
京都市都市計画局住宅室住宅政策課

京都市の分譲マンションの特徴

■住戸別マンション数（R2時点）



■高度地区別 既存不適格マンション数（R2時点）



分譲マンションの管理支援策①

- 目的：分譲マンションを
できるだけ長く、安全安心に使い続けていただくこと



- 柱1：管理計画認定制度の普及促進による
市内分譲マンションの管理水準の向上
- 柱2：おせっかい型支援による
管理不全マンションの未然防止・解消

管理計画認定制度の狙い (R4年9月開始)

- 認定件数：50件 (R6.10月末) ←25件 (R5年度末) ←2件 (R4年度末)
- マンションの管理面を客観的に評価できる、初めての仕組み (物差し)

～大切なことは？～

- ・ 認定基準に照らしてマンションの管理状態を確認し現状をまず知る
→ **区分所有者が管理運営を意識するきっかけに**

～管理計画認定は将来の評価！～

- ・ できるだけ早くから良好な管理状態を維持することが、将来につながる
→ **今の状態 < 将来の状態を評価する制度**

～認定を取得 (基準をクリア) とは？～

- ・ 築年が経っていても次世代につなげられるマンションと、そうでないマンションの市場評価は異なる
→ **認定取得による管理状況の見える化**
- ・ 管理の良いマンションは、若者・子育て世代が安心して選べるすまい
→ **住民の新陳代謝が活発化 → 管理組合の担い手確保**
- ・ 金融機関の価値評価にもつなげていく
→ **短期的なメリット < 中長期的なメリット**

認定取得をサポートする施策

<京都府マンション管理士会と連携>

○管理計画認定事前チェックサービス

管理計画認定基準の適合状況を無料でチェック

○分譲マンション管理アドバイザー派遣

事前チェックの結果を解説→改善に向けた勉強会



👉 ミクロ：認定取得に至らずとも、
まずは管理状況に関心をもってもらうことが重要！

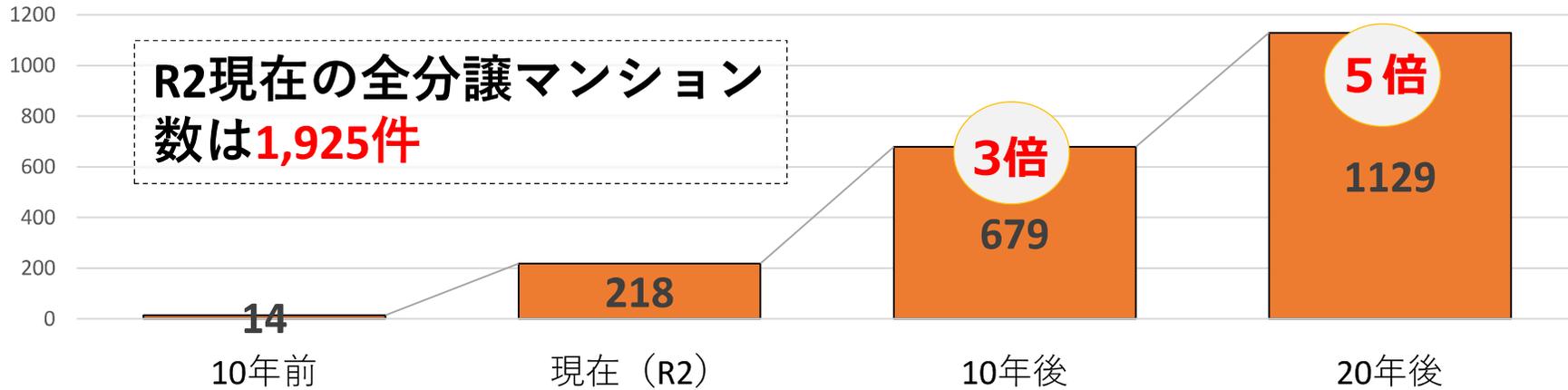
👉 マクロ：市内マンションの管理水準の向上に向けては、
管理状態が適切に市場評価される環境づくりが重要！

課題①管理計画認定制度の更なる普及促進

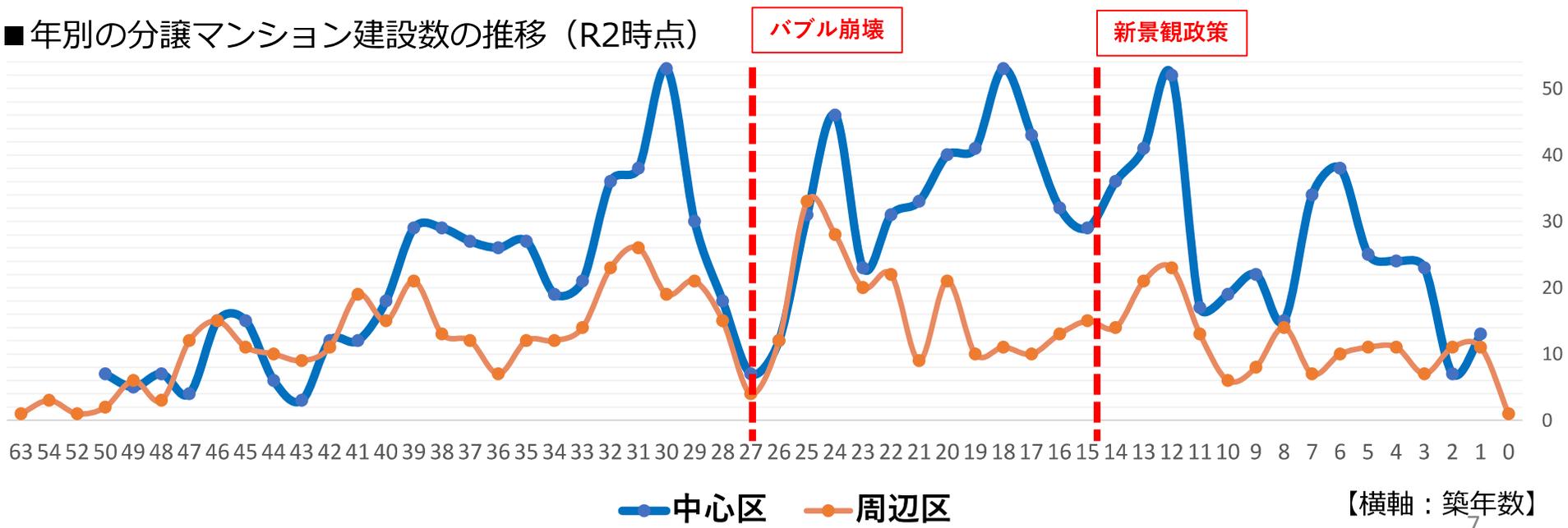
- 認定取得をプレミアム化せず、身近でスタンダードなものとして普及を促し、認定マンションを増やしていくことが重要
- 管理計画認定基準の趣旨を理解してもらう仕掛けが必要
- 多様な管理運営を評価できる仕組みが必要
(例：マンション管理適正評価制度との連携・役割分担 など)

京都市の分譲マンションの推移

■ 築40年以上となる「高経年マンション」数の推移（R2時点）



■ 年別の分譲マンション建設数の推移（R2時点）



課題②マンション管理情報公開のルール化

- 区分所有者や購入希望者が、マンションの基礎的な管理情報に、容易にアクセスできる仕組みが必要
- 原則、自主管理を含めたすべてのマンションが、同じ条件の下に管理情報を公開するルールも必要
- 管理組合の負担増や購入希望者と区分所有者双方の利害も考慮の上、法制度として公平・公正なルール化を検討されることが望ましい
- 不動産取引における重要事項説明も検証されることが望ましい

分譲マンションの管理支援策②

- 目的：分譲マンションを
できるだけ長く、安全安心に使い続けていただくこと



- 柱1：管理計画認定制度の普及促進による
市内分譲マンションの管理水準の向上
- 柱2：おせっかい型支援による
管理不全マンションの未然防止・解消

おせっかい型支援の概要 (高経年マンション専門家派遣事業)



(1)事業対象 「要支援マンション」及び「要支援予備マンション」

(2)実施形態 NPO法人マンションサポートネットへの業務委託

※マンション管理士、建築士及び法律職等、マンション管理支援に必要な幅広い専門知識を有する人材が所属している。

(3)委託概要

ア) 専門家派遣

要支援マンションを対象に、マンション管理士、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。専門家を派遣するマンションは京都市・NPO法人の双方協議のうえ対象マンションの中から10マンション程度を選定し、外部役員派遣と合わせて合計50回程度（1回2時間程度）を派遣する。

(具体的内容)

- ・会計業務の適正化に必要な助言及び実務支援
- ・区分所有権や相続・登記等の権利関係の問題解決等

イ) 外部役員派遣

要支援マンションのうち理事会の運営に支援が必要なマンションを対象に、外部役員として専門家を派遣し、管理組合の運営に関する実務を担いながら、原則として2カ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。

(具体的内容)

- ・理事会、専門委員会及び総会の運営
- ・建物の劣化状況に応じた修繕計画の策定、工事に向けた合意形成等

ウ) 現状把握（ヒアリング・外観調査）

契約年度の末までに、要支援・要支援予備マンションの全てを対象に、マンション管理士、建築士等により各マンションの現状（改善・悪化）状況を把握し、グループの再分類を行う。

要支援マンションの定義 (高経年マンション専門家派遣事業)



(表1) 「要支援マンション」等の判断基準

【外観調査】 建物の維持管理に関する7項目	【書面調査】 住宅マスタープランで定義した4項目	【書面調査】 管理運営に関する10項目
①危険を感じる手すりがある ②鉄部の発錆が著しい ③集合ポストが壊れている ④外壁に露筋がある ⑤外壁塗装が著しく剥がれている ⑥バルコニー裏に露筋が見られる ⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる	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	①管理規約の改定を実施していない ②理事・監事の重任がある ③理事会の開催頻度が年3回以下である ④定期総会を開催していない ⑤総会議案書を事前配布していない ⑥総会議事録を配布していない ⑦区分経理がされていない ⑧組合員名簿がない ⑨管理委託契約が自動更新又は契約書がない ⑩長期修繕計画書がない

(表2) 「要支援マンション」等の定義

グループ	基準
第4グループ (要支援)	・建物の維持管理に関する7項目 (該当4～)
第3グループ (要支援)	・建物の維持管理に関する7項目 (該当2～3) 又は ・住宅マスタープランで定義した4項目 (該当1～)
第2グループ (要支援予備)	・管理運営に関する10項目 (該当4～)
第2グループ (上記以外)	・建物の維持管理に関する7項目 (該当1) 又は ・管理運営に関する10項目 (該当1～3)
第1グループ	※全ての項目に非該当

おせっかい型支援の事例①



◀ 京都グランドハイツ

築年：S46（築53年）
構造：RC造
階数：7階
戸数：93戸（うち店舗2戸）
支援：H25～H29

<支援経緯>

- 自主管理（S52～）→大規模修繕工事未実施→建物の老朽化
- 本市の「要支援マンション（第3グループ）」に分類（H23）
→専門家派遣（H25・27）→外部役員派遣（H28・29）
- 建物観察会と意見交換会の実施（H25）
- 修繕委員会発足→修繕計画の作成（H26）
- 管理規約改正委員会発足→管理規約の作成（H27）
- 管理業務委託検討委員会発足（H28）
→マンションサポートネットへ外部理事委託（H30～）
- 大規模修繕工事の実施（H30）
- 「要支援マンション」の脱却（H30～）→適正な管理運営を実施

 **様々な職種の専門家がチームとして支援** 12

要支援マンション数の推移

(高経年マンション専門家派遣事業)



実施年度	平成23年度	令和2年度末	令和5年度末
第4グループ (要支援)	13	5	18
第3グループ (要支援)	34	19	33
第2グループ予備 (要支援予備)	17	11	2
第2グループ (予備を除く)	—	29	51
第1グループ	—	9	15
上記を除く住宅マスタープランにおける要 支援マンション	6	—	—
支援拒否	—	3	0
合計	70	76	119

課題③再生支援に対応できる支援体制の充実

- 複数の専門家が連携して多様なニーズに対応する支援体制の拡充が急務
- 再生支援のニーズの高まりも見据え、区分所有法改正による再生メニューの拡充等に対応できる専門家の育成が必要
- 支援に携わる専門家や団体が、業務に見合った報酬を得られる環境を整備することも必要

おせっかい型支援の事例②



築年：S49（築50年）
構造：S造
階数：3階
戸数：12戸
支援：R1～

＜支援経緯＞

- 本市の「要支援マンション（第3グループ）」に分類（H23）
- マンションサポートネットが独自に管理組合立ち上げを支援（H25）
→役員のお老死等で管理運営が停滞→著しい老朽化で周辺にも悪影響
- 専門家派遣（R1）→外部役員派遣（R2～）
- 長期修繕計画は未策定、修繕積立金もほとんどなし
- 住戸の大半が非居住化（収益物件化）しており、区分所有者は総じて維持管理に無関心で、新たな投資には否定的
→建替えや長寿命化はもちろん、小修繕や除却も困難な状況
- 区分所有関係の解消を誘導→建物・敷地一括売却推進決議（R5.12）
- 現在、営利目的の区分所有者との交渉が難航

👉 非居住化が進行、修繕積立金がない、売り抜けする区分所有者 15

除却に係る費用

引用：令和5年度地方公共団体等によるマンションの管理適正化・再生推進に係る事業
「マンションの将来ビジョンを探るための長期修繕計画モデル作成に関する研究」
(事業主体：特定非営利活動法人マンションサポートネット)

	Aマンション	Bマンション	Cマンション
立地	中心区	周辺区 (交通量多め)	周辺区 (工住混在地)
築年数	1984年	1976年	1974年
戸数	住戸28戸	住戸23戸 (店舗6戸)	住戸27戸 (店舗1戸)
階数	6階	6階	6階
構造	RC造	RC造	RC造
(想定) 解体費	1億8,513万円	1億5,213万円	1億7,930万円

課題④ 区分所有関係解消に向けた財政支援

- 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以外に選択肢がないようなマンションへの対策が急務
- 円滑な区分所有関係の解消のためには、持ち出し負担を軽減する従来型の財政的支援から一步踏み出し、区分所有者の持ち出しが生じない決着に対しても、円滑な合意形成を後押しできる財政支援を模索する必要

課題⑤ マンション除却の備えのルール化

- 除却の目途がたてられないマンションを減らしていくため、いずれおとずれる除却に備えるルールを整備することが急務
- 例えば、除却費用積立のルール化や家電リサイクル法のような仕組みの構築などが考えられる
- マンションの終末を見据えた超長期修繕計画の作成などを促すことによって、管理組合における議論を喚起することも重要

課題②マンション管理情報公開のルール化【再掲】



- 区分所有者や購入希望者が、マンションの基礎的な管理情報に、容易にアクセスできる仕組みが必要
- 自主管理を含めたすべてのマンションが、原則、同じ条件の下に管理情報を公開するルールも必要
- 管理組合の負担増や購入希望者と区分所有者双方の利害も考慮の上、法制度として公平・公正なルール化を検討されることが望ましい
- 不動産取引における重要事項説明も検証されることが望ましい

マンションの行政指導・処分

行政指導・行政処分の整理

建物状況	管理不全化	➡	危険家屋化	➡	廃墟化
所在状況	居住中・空き家		居住中		空き家
適用法令	マンション 管理適正化法		建築基準法		空き家特措法
指導範囲	ソフト面 指導		ハード面 指導・命令		ハード面 指導・命令
指導対象	管理者等 (特定不可→区分所有者等)		所有者、管理者 又は占有者		所有者又は管理者
処分に係る 罰則	—		刑事罰		行政罰

行政指導・行政処分の課題

- マンション管理適正化法の助言・指導・勧告の対象は管理者のみ
- 建築基準法のみ刑事罰（空き家化すると行政罰に）
- ソフトからハード、居住中から空き家化の間の連続性・一貫性なし
- 管理組合に行政（指導部署）に対する名簿等の開示義務なし
- 罰則適用に当たり指導に従った者と従わなかった者の区別なし（全員適用）

課題⑥マンションへの行政指導・処分のあり方

- 区分所有であるマンションに特化した法整備も視野に、マンションに対する行政指導・処分のあり方の整理が必要
- マンション管理適正化法による指導の対象を、他の法令と同様、管理者又は区分所有者に見直す必要

- 課題① 管理計画認定制度の更なる普及促進
- 課題② マンション管理情報公開のルール化
- 課題③ 再生支援に対応できる支援体制の充実
- 課題④ 区分所有関係解消に向けた財政支援
- 課題⑤ マンション除却の備えのルール化
- 課題⑥ マンションへの行政指導・処分のあり方