

# 老朽マンションの建替え等の課題

## 報 告 書

平成31年3月

公明党神戸市会議員団



## 目 次

第1章 団地の種類と再生.....	1
第1節 団地とは何か.....	1
1. 団地の種類.....	1
2. 団地の区分所有関係.....	1
第2節 再生とは何か.....	2
第2章 団地型マンションの現状と課題.....	3
第1節 団地型マンションの現状.....	3
1. 団地型マンションストックの現状.....	3
2. 団地型マンションストックの高齢化の現状.....	5
第2節 団地型マンションの課題.....	6
1. 人の老い.....	6
(1) 高齢化.....	6
(2) 空き家化・賃貸化.....	6
2. 建物の老い.....	7
(1) 設備の老朽化・陳腐化.....	7
第3節 団地型マンション再生の課題.....	8
1. 居住者の高齢化に伴う管理不全.....	8
2. 団地再生の費用負担の問題.....	8
第3章 団地型マンションの再生手法.....	10
第1節 現行法による団地再生手法.....	10
1. 修繕.....	10
2. 改修.....	10
3. 一部建替えと建替え承認決議.....	10
4. 一括建替え決議.....	10
5. 敷地売却.....	11
第2節 団地型マンションの建替え手法.....	11
1. 等価交換による建替え事業.....	11
2. マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業.....	12
3. 都市再開発法に基づく建替え事業.....	14
第4章 国の法制度整備.....	17
第1節 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」.....	17
1. 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」とりまとめ.....	17
2. 再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル.....	20
3. 建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン.....	23
4. 耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン.....	26

第2節 現在の行われている検討課題 .....	28
第5章 神戸市におけるマンション施策について .....	29
第1節 神戸市のマンションの現状 .....	29
1. 分譲マンションストックの状況 .....	29
2. マンション老朽化の推計 .....	33
3. 高経年分譲マンションにおける管理状況 .....	33
4. 高経年マンションの管理上の問題点 .....	34
第2節 神戸市におけるマンション施策の現状 .....	36
1. 維持・管理に関する施策の現状 .....	36
2. 耐震化に関する施策の現状 .....	36
3. 建替えに関する施策の現状 .....	40
4. 神戸市内の団地再生の具体的取組み .....	40
5. 神戸団地再生研究会の活動 .....	46
第3節 神戸市における団地再生の課題 .....	47
1. 相談体制の充実・強化 .....	47
2. 耐震化の推進 .....	47
3. 立地適正化計画の策定と団地再生の推進 .....	47
4. まちづくりと連携したマンション再生支援の検討 .....	47
5. マンション再生の一層の円滑化に向けた国への働きかけ .....	48
6. その他の支援 .....	48
第4節 神戸市におけるタワーマンションの課題とあり方 .....	49
1. 神戸市のタワーマンションの現状 .....	49
2. タワーマンションのあり方に関する課題 .....	51
3. 課題に対する対応策 .....	52
第6章 他都市の取り組み .....	53
第1節 東京都住宅マスタープランにおける団地再生支援 .....	53
第2節 横浜市「よこはま団地再生コンソーシアム」 .....	60
第3節 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度 .....	64
第4節 東京都におけるマンション管理の条例化の検討 .....	67
1. 東京都住宅政策審議会答申 .....	67
2. 東京都マンションの適正管理促進に関する検討会とりまとめ .....	70
第5節 豊島区マンション管理推進条例 .....	72
第6節 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例 .....	75
第7節 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例 .....	79
第8節 中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例 .....	82
第9節 マンション再生に係るその他の制度 .....	84
1. 東京都マンション再生まちづくり制度 .....	84
2. 東京における高経年マンションの連鎖的建替えの促進 .....	90



資料編.....	93
資料1 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」とりまとめ .....	95
資料2 「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度要綱」 .....	110
資料3 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組み」 .....	114
資料4 「豊島区マンション管理推進条例」 .....	138
資料5 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」 .....	146
資料6 「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」 .....	158
資料7 「中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例」 .....	169



# 第1章 団地の種類と再生

## 第1節 団地とは何か

### 1. 団地の種類

団地には、戸建て団地、マンション型団地（1つ1つが区分所有建物になっている団地など）、区分所有建物と戸建ての混在団地などがある。また、例えばUR（独立行政法人都市再生機構）が供給した団地では、すべての棟がUR賃貸棟の団地、半分は分譲棟（区分所有建物）になっていて、かつ管理組合があるという分賃併存型の団地、駅前に再開発の形で供給された再開発団地などがある。

団地とは何か、私法上の定義では土地のことを指し、建物のことを意味しない。建築基準法や区分所有法でいう一団の土地のことを団地という。ところが、日本ではいわゆる団地型のマンション供給が先行したため、マンションという言葉より団地という言葉のほうが使われ、それらの建物のことを団地と称するようになった。法的には団地ではなくて団地型マンションが正しい。

本調査で対象とする団地は、分譲のマンション型の団地（分譲団地）である。つまり、オーナーが公社やURなどのワンオーナーの賃貸住宅の団地ではなく、それぞれの住戸をそれぞれの所有者が所有している区分所有建物が一団の土地の中に存在するという団地を対象にその再生について考えていく。

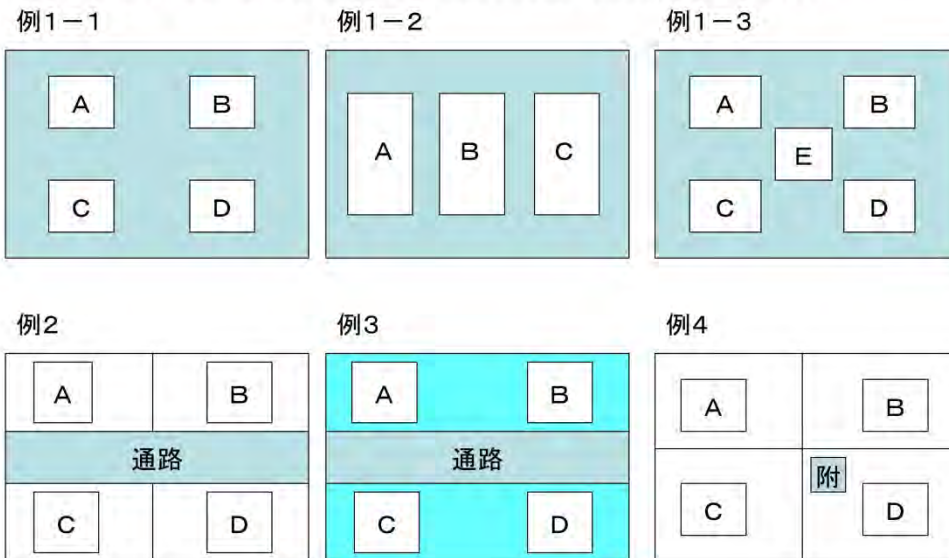
### 2. 団地の区分所有関係

団地の区分所有関係を模式的に表したものを図に示す。

#### 団地関係図

※塗りつぶし部分は、他棟の区分所有者等との共有関係にあることを示す。

※いずれの例も、区分所有法第65条の団地関係が成立する（例3は、通路の共有関係を媒介としてAからD全体の団地関係が成立するのみならず、敷地の共有関係を媒介としてA及びBの団地関係並びにC及びDの団地関係が成立する。）



出典：法制審議会 被災関連借地借家・建物区分所有法制部会 第1回会議資料

団地関係図によると、これらの例は、すべて全部区分所有法第 65 条の団地関係が成立する。例えば、例 1-1 は、戸建て住宅またはマンションが共有の土地の上に 4 棟存在するタイプである。A、B、C、D が戸建て住宅であっても、団地が成立する。例 1-2 は、一般的によく見られるマンションが建ち並んでいる団地である。例 1-3 は、A、B、C、D がマンションで、E が戸建ての団地である。

例 2 は、通路が団地ということになる。A、B、C、D の敷地は分かれており、それぞれ単体のマンションであるが、真ん中の通路が A、B、C、D 全員の共有地になっており、その共有地である通路だけを管理対象とする団地管理組合が存在する。A、B、C、D マンションと全体の区分所有者からなる通路団地管理組合があるということになる。

例 3 は、A と B、C と D でそれぞれ 1 つの団地で、網かけの部分が A と B、C と D の共有地である。そして、通路が A、B、C、D 全区分所有者の共有になっているため、この場合には A B 団地管理組合、C D 団地管理組合と全員からなる通路管理組合という 3 つの管理組合が存在する。

例 4 は、A、B、C、D は、団地ではなく単独のマンションのように見えるが、A、B、C、D のための例えば給水塔が附と書いた附属施設で、全区分所有者の共有である場合がある。この場合には、給水塔という附属施設だけを管理対象物とする団地というものが存在する。住宅公団が供給してきた団地には、給水塔だけを共有している団地も多い。

このようにさまざまな団地があつて、その再生を考えていく必要があるということになる。

## 第 2 節 再生とは何か

---

機能のみの再生とは、どの棟も建てかえたり改修したりはしないが、例えば空き家と高齢者ばかりになってしまっている団地をリフォームしたり、大学とのコラボレーションなどで若い人を呼び込むというような再生、あるいは団地の中の商業棟やシャッター通りになってしまっている商業地区の再生といった機能だけを回復させるものである。例えば、明舞団地や鶴甲団地の一部などがこれに該当する。

一方、国や東京都で進めようとしている再生は、機能の再生も伴うが、それプラス物理的に再生していこうというものである。例えば、エレベーターを各棟に設置するといった修繕を超えた改修を施す、いわゆる改修と呼ばれる再生と建替えが該当する。さらに、団地関係を維持することが難しい場合は、団地を解消するという敷地売却である。これも不良ストックを減らすという意味では一つの方策であるので、これも再生と位置づけられている。

## 第2章 団地型マンションの現状と課題

### 第1節 団地型マンションの現状

#### 1. 団地型マンションストックの現状

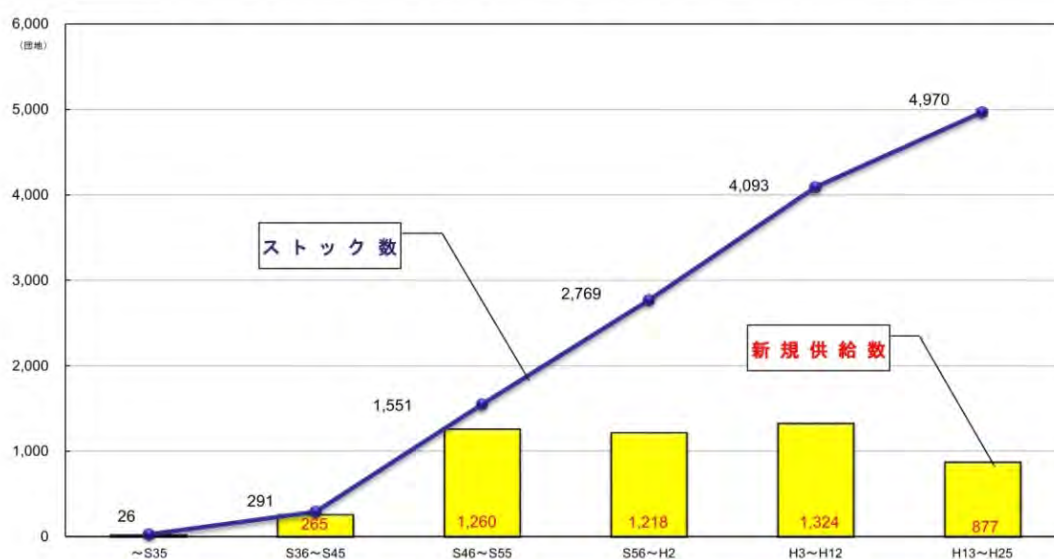
団地型マンションストックの現状は、次図の通りである。全国の団地数は、平成25年末で約5,000団地となっている。

その中で、築45年を超える団地数が20年後に約10倍、2,769団地になると予想されている。また、一般の高経年化したマンションが20年後には約5倍になることと比較すると、団地は一般のマンションより倍のスピードで老朽化していくという事態が予想されている。

#### 団地型マンションストックの現状

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

■ 現在の全国の団地型マンションストックの団地数は、約5,000団地(平成25年末現在)



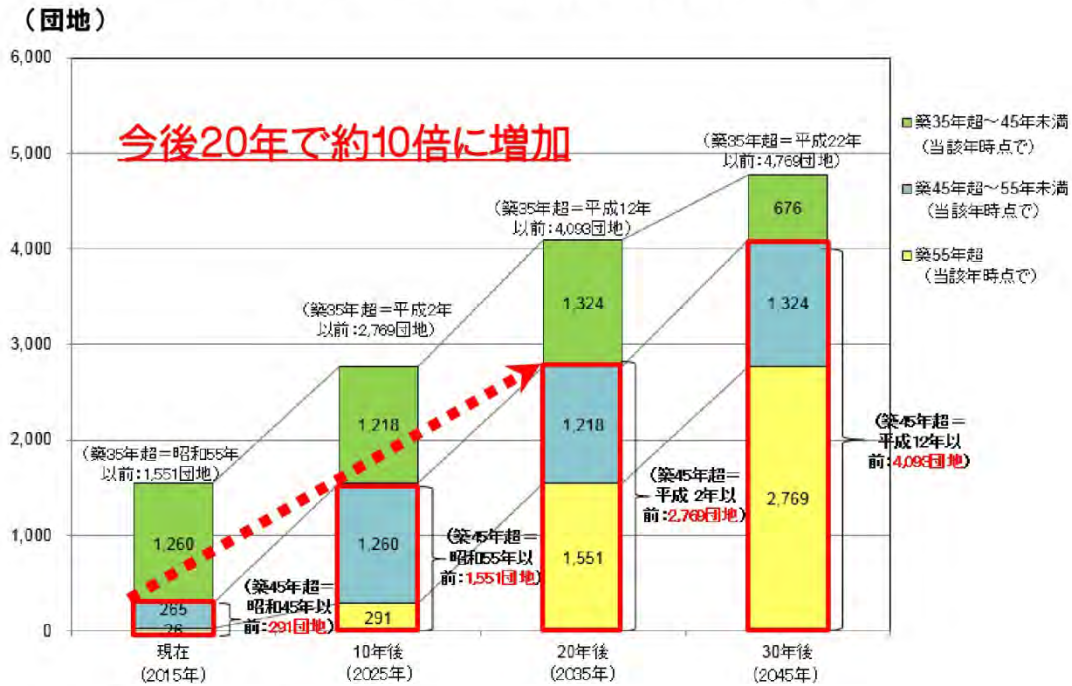
出典：国土交通省 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第4回資料

## 築45年超の団地型マンションストックの増加の見込み

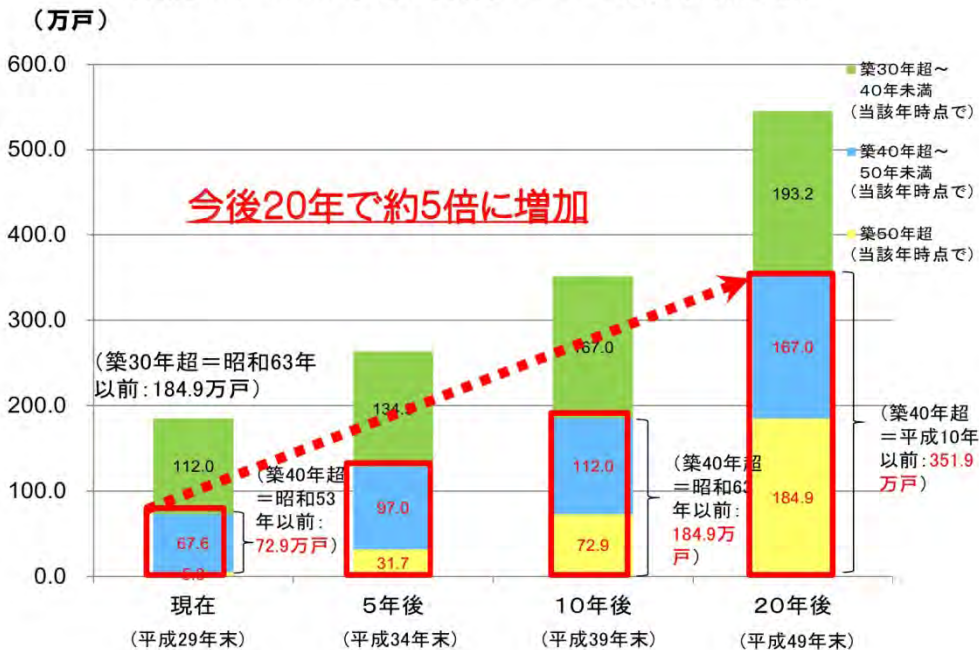
本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

- 築45年を超える団地型マンションストックは20年後には約10倍の2,769団地になることが予想される。

### 住宅団地の高経年化 ～築後35, 45, 55年超の団地数の将来予測～



### (参考) 老朽マンションの高経年化 ～築後30, 40, 50年超の分譲マンション数の将来予測～



出典：国土交通省 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第4回資料



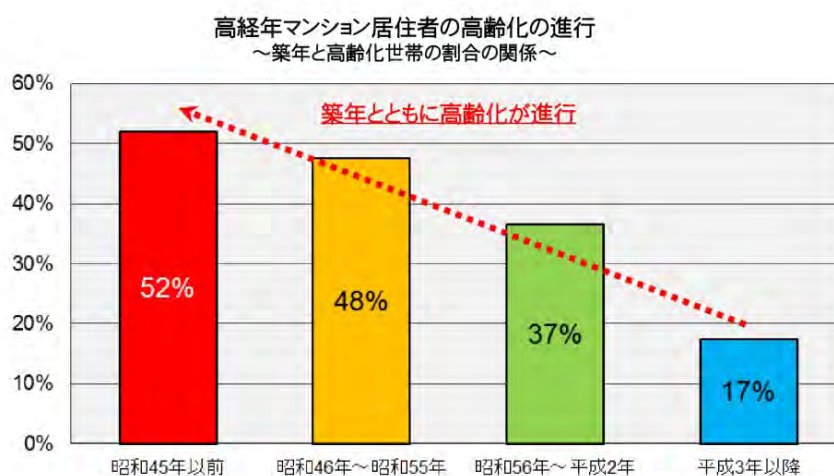
## 2. 団地型マンションストックの高齢化の現状

高経年マンション居住者の高齢化の進行の状況は次図の通りである。高経年化したマンションでは居住者の高齢化が進行し、特に築40年を超える高経年マンションでは、約半数で高齢者のみの世帯となっている。

### 団地型マンションストックの高齢化の現状

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

- 高経年化したマンションでは居住者の高齢化が進行
- 築40年を超える高経年マンションでは約半数で高齢者のみ世帯



(高齢化率の定義)60代以上の高齢者のみ世帯の全居住世帯に対する割合

【出典】平成25年度住宅・土地統計調査より国土交通省再集計

出典：国土交通省 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期）第4回資料

## 第2節 団地型マンションの課題

### 1. 人の老い

#### (1) 高齢化

前節で示した通り、団地型マンションでは、区分所有者自体が高齢化してしまっている。平均ではほとんど65歳になってしまっているような団地もある。過半数が65歳以上になるということは、限界集落と同様の言い方をすると、限界団地ということになる。また、75歳以上の後期高齢者の住民が多数という住宅団地も珍しくない。

高齢者が多いということは、若年層がほとんどいないということで、住宅としての魅力や子育ての利便性から若い世代が入ってこないため、世代間の循環ができないという結果を生じる。

### 団地型マンションにおける課題

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

#### 高齢化

##### ■区分所有者の高齢化

・建物の高齢化とともに、居住者の高齢化が進むことにより、年齢層の偏り、合意形成への影響等が懸念される

##### ■若年層の減少

・住居としての魅力や子育て利便性の不足等により子育て世代の流入が進まない



#### 空き家化、賃貸化

##### ■空き家や賃貸化の進展

・人口及び世帯数の減少、都心居住等による空き家や賃貸化が進行  
・管理組合役員の担い手不足や管理費、修繕積立金の不足等が危惧される



#### 設備の老朽化、陳腐化

##### ■設備の老朽化、陳腐化の進展

・給排水設備の老朽化  
・間取りの陳腐化（住戸タイプの多様性に乏しく、狭小な間取り、水回り位置）等  
・エレベーターが未設置やバリアフリー化が未整備  
・高齢者への負担、住居としての魅力が不足



出典：国土交通省 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） 第4回資料

#### (2) 空き家化・賃貸化

住宅の居住者が亡くなると、普通は相続人が住むなどということになるが、場合によっては相続放棄や入居せず修繕積立金と管理費だけを払うという場合がある。貸したくても貸せないという場合、事実上放棄、あるいは本当に相続放棄され、完全に空き家化してしまう。空き家化しないまでも、区分所有者が亡くなる、あるいは1人で住めなくなって、子供の家に引き取られていく、あるいは施設に入るといふことで空き家化する。また、所有者自身が住まない場合は、貸せる団地では賃借



人が増加する。

空き家や賃借人が増加すると、管理組合活動に支障をきたすことになる。高齢化だけでも理事のなり手がいないといった問題がある上に、空き家化、賃貸化すると、管理組合は所有者だけの組合である（自治会と違って法律上借家人は管理組合のメンバーにはなれない）ため、理論的には100%賃貸になってしまったら管理組合の構成員と自治会の構成員は完全に分かれるということになる。借家人だけでできている自治会と区分所有者だけでできている管理組合、こうなると管理組合は形だけで、そこにだれも住んでいないため責任を持って管理する所有者が1人もいないことになる。こうなるとその状態のまま朽ち果てていって、スラム化するおそれがあると指摘されている。

## 2. 建物の老い

### (1) 設備の老朽化・陳腐化

建物の老いは、設備の老朽化や社会的陳腐化である。

外側の壁は塗り替えを行い一見きれいな団地でも、給排水管が中に埋まっっていて取り替えにくい構造であるため一度も交換されていないことが多い。検査をすると、水道管の中がさびて完全にオレンジ色になっていたり、膨らんで今にも破裂しそうな状態も散見される。特に給水設備が老朽化していることが多い。

間取りは、住戸タイプ自体が多様性に乏しく、公団の標準間取りばかりになっている。水回りの位置や台所のづくりが若者から見ると非常に多様性に乏しく魅力に乏しい。

電力設備も不十分で、電気容量が足りずエアコンをつけられないといった根本的な問題もある。

さらに、フラットな団地でも中に階段があつたり、建物にはエレベーターがないため4階や5階は全部空き家になる。売買する場合、あるいは賃貸する場合でも、1階、2階の値段が高くなるという、エレベーターがあるマンションと逆転現象が見られる。

このように設備の老朽化・陳腐化は、高齢者への負担増や住居としての魅力の低下をもたらす。

### 第3節 団地型マンション再生の課題

#### 1. 居住者の高齢化に伴う管理不全

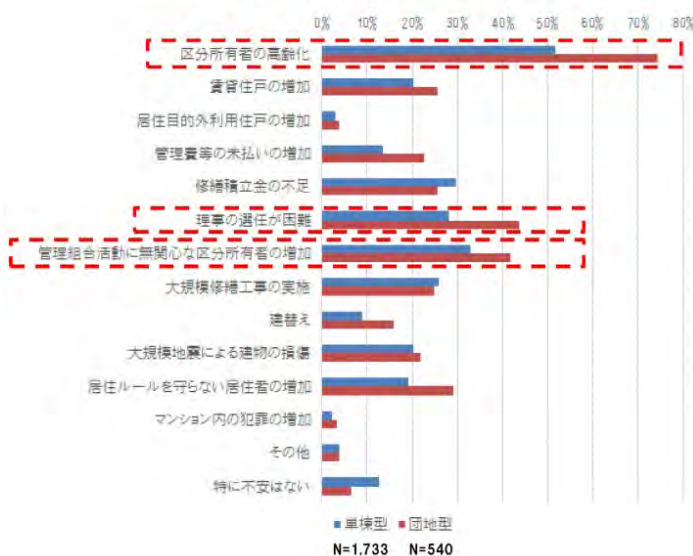
築40年を超える高経年マンションの半分は高齢者だけで住んでいる団地になっている。高齢化が進行すると管理の担い手がなくなる。また賃借人や空き家が増加すると無関心にもなる。関心を持っている所有者がいないと管理組合が自分たちの共有財産を治められない、後見人が必要な状態に管理組合自体がなくなってしまう。そうなること、適切な計画修繕を行うことや、さらに再生を行おうという機運になること自体あり得ないため、人も建物を朽ち果てていくということになる。

#### 団地型マンションストックの再生における課題①

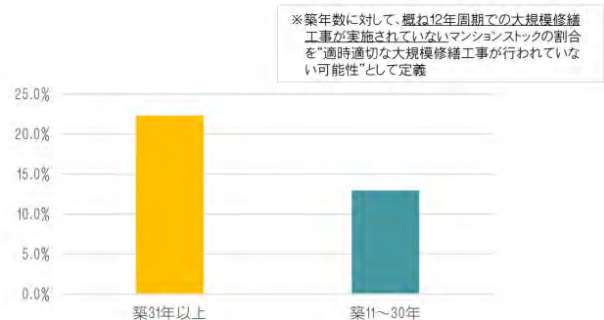
本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

- 団地型マンションでは居住者の高齢化やこれにともなう担い手不足、無関心層の拡大など将来の管理組合運営について不安感がある傾向
- 高経年化・老朽化したマンションでは適時適切な計画修繕が行われないケースが多い

管理組合運営における将来への不安



適時適切な大規模修繕工事が行われていない可能性のあるマンションの割合



※築年数に対して、概ね12年周期での大規模修繕工事が実施されていないマンションストックの割合を「適時適切な大規模修繕工事が行われていない可能性」として定義

【出典】いずれも平成25年度マンション総合調査 (国土交通省)

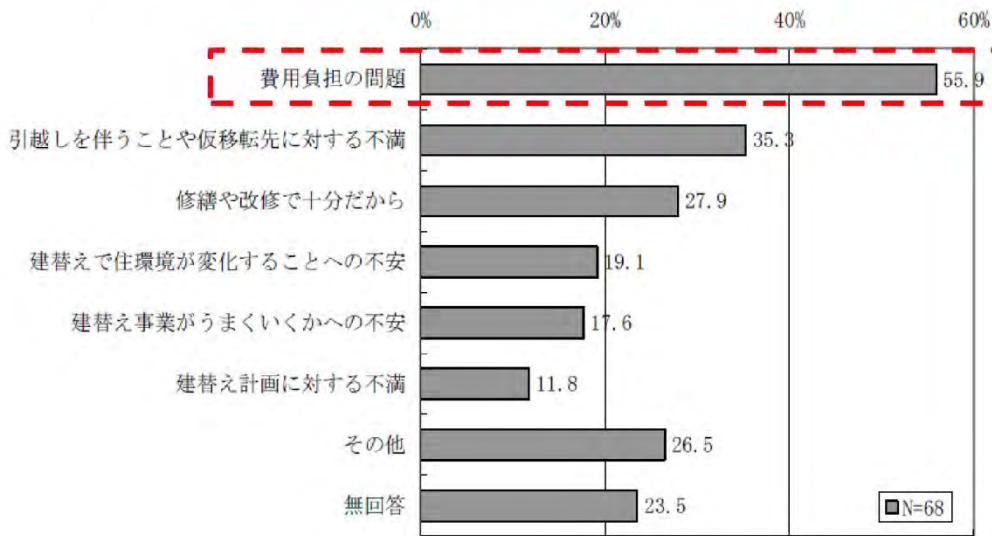
出典：国土交通省 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） 第4回資料

#### 2. 団地再生の費用負担の問題

修繕計画や適正な修繕という考え方が昔はなかったため、修繕積立金も少ない。しかも、エレベーターなどをつけるためにはかなりの予算が必要であるため、管理組合が管理不全を起こしている状態では意思決定ができない。行政が補助制度をつくっても意思決定、合意形成ができなければ再生できない。修繕積立金もなければ合意形成も難しいという何もできない状態の団地が多い。

■ マンション建替えにおける区分所有者の合意形成を図るにあたっての最大のネックは費用負担の問題であり、その平均負担額は近年増加傾向

マンション建替えの合意形成において、反対する理由



【出典】平成20年度分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート(内閣府/法務省/国土交通省)

マンション建替えにおける  
従後竣工年別 区分所有者の平均負担額



【出典】平成28年度マンションの再生手法及び合意形成に係る調査(国土交通省)

出典：国土交通省 住宅団地の再生のあり方に関する検討会（第2期） 第4回資料

## 第3章 団地型マンションの再生手法

### 第1節 現行法による団地再生手法

---

#### 1. 修繕

現行法による再生手法のうち、適正な修繕による機能再生だけで可能な場合もあるが、これはほとんどの場合賃貸団地である。例えば、オーナーであるURが集会室に高齢者支援の施設を入れたり、若い人を入れるために子育て支援施設を団地の中に作ったりすることは、ワンオーナーであるので可能である。建物はきちんと修繕していくことができるし、新たな機能を導入することで団地再生が可能となる。ところが、分譲団地だと全体で意思決定しないとできない上、予算もないため機能だけの再生は非常に困難となる。

#### 2. 改修

改修は、前述の通り老朽設備の入れ替えやエレベーターの設置などになるが、これは全体の4分の3と棟の4分の3の賛成で可能である。しかし、古い団地は壁構造の階段室型が多く、もともとエレベーターを設置できるような構造となっていないため、外廊下を新たに作って、そこにエレベーターをつけるというような大がかりな改修になってしまう。しかも、1階の人にはエレベーターは不要であるので、合意形成もなかなか進まない。予算もかかるため、改修によって不良ストックを良好なストックに回復させることは非常に難しいといわれている。

#### 3. 一部建替えと建替え承認決議

一部建替えは、例えば10棟のうちの3棟で建替え決議が成立すると、残りの棟の全体の4分の3で建替えを承認するという形で建替えをすることができることとなっている。これは平成14年できた法律であるが、まだ一度も行われた例はない。敷地の分割ができず、依然として共有の土地の上に新しいマンションと古いマンションが共存しないとイケないという仕組みがあるためである。ただし、法律ができる前であるが、阪神淡路大震災のとき、同じような手法で行った例として須磨一ノ谷団地があり、10棟のうちの2棟だけが新しいマンションになっている。

#### 4. 一括建替え決議

現在一番行われている再生手法は、一括建替え決議である。一括建替え決議とは、団地内の建物を全部除却し、全部建替えるものである。例えば、敷地の半分で建替え、半分は保留地をつくって売却して資金に充てるのである。団地の敷地をそのままにして、その広い敷地に対する容積率を使って多数のタワーを建てるというような建替えは現在では困難である。郊外の場合には、容積率が余っていても都心と違って売り物

にならないためである。デベロッパーが買わないのである。現在は前の団地より敷地は小さくなる傾向が高い。場所のいいところは上積みする場合もあるが、基本的には団地を縮小するという建替えを一括建替え決議で実現している。

## 5. 敷地売却

敷地売却は、そこを団地として維持しておくより、違う用途、例えば戸建て用地にしてしまうほうが合理的となった場合には敷地売却という制度を活用することになる。

## 第2節 団地型マンションの建替え手法

---

建替えについては、3つの方法がある。

ひとつは、区分所有法で決議をして、デベロッパーと等価交換契約で実行していくタイプである。

二つ目は、区分所有法で決議し、マンション建替え法の権利変換の仕組みで、前の権利を後の権利に置換えていくという方法である。

そして三つ目は、平成28年に再開発法が改正され、都市再開発法、都市計画と事業同意で決定し、再開発法の市街地再開発事業の権利変換で実行していく方法で、再開発で団地再生を行うことが法的には可能になっている。ただし、まだこの例はない。

### 【団地型マンション再生手法】

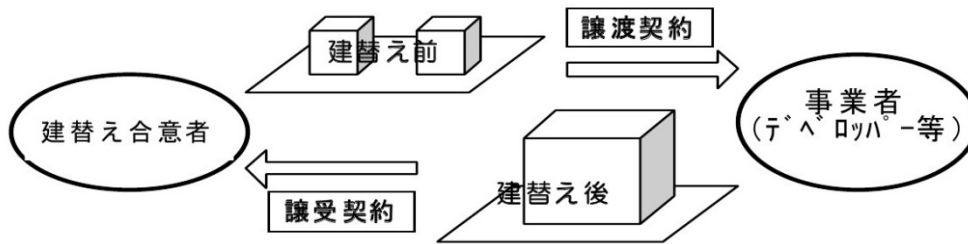
- ① 区分所有法で決定（決議）＋民法（等価交換）
- ② 区分所有法で決定（決議）＋マンション建替え円滑化法（権利変換）
- ③ 都市再開発法で決定（都市計画＋事業同意）＋都市再開発法（権利変換）

### 1. 等価交換による建替え事業

デベロッパー等の事業者が施行者となる事業で、マンション建替え円滑化法が制定される以前に一般的に利用されてきた事業方式である。

従前マンションの建替え合意者は、所有するマンションに係る土地・建物の権利全てをデベロッパー等事業者に一旦、全部譲渡する。事業者は、建替え合意者から取得した土地の上に、従前マンションの建替え合意者が取得する住宅と、それ以外の余剰の住宅（保留床、あるいは余剰床ともいう）からなる新マンションを建設する。新マンションの建設後に、従前マンションの建替え合意者が取得する住宅が再譲渡さる。

### 【等価交換による建替え事業】



出典：「団地型マンション再生マニュアル」国土交通省

## 2. マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業

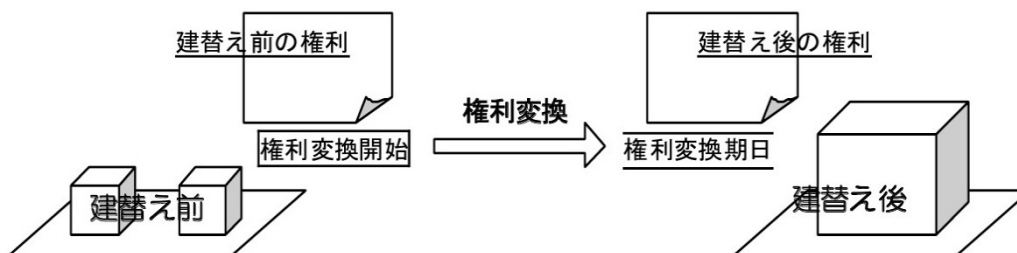
従前マンションの建替え合意者が、都道府県知事等の認可を得て、マンション建替組合を設立し事業を施行する「マンション建替組合施行」が可能で、組合は、建替えに参加しない者の権利の買取りも行うことができる。

事業ノウハウや資金調達能力を持ったデベロッパー等の事業者が保留床の取得と売却を前提に参画する「参加組合員方式」の他、デベロッパー等の事業協力を得ずに行う「自力再建方式」がある。

都道府県知事等が認可した権利変換計画に基づいて、従前の区分所有権や抵当権等の権利を新しいマンションに円滑に移行させることができる。

区分所有者等関係権利者全員の同意を得て、デベロッパー等が施行者となる「個人施行」も可能である。

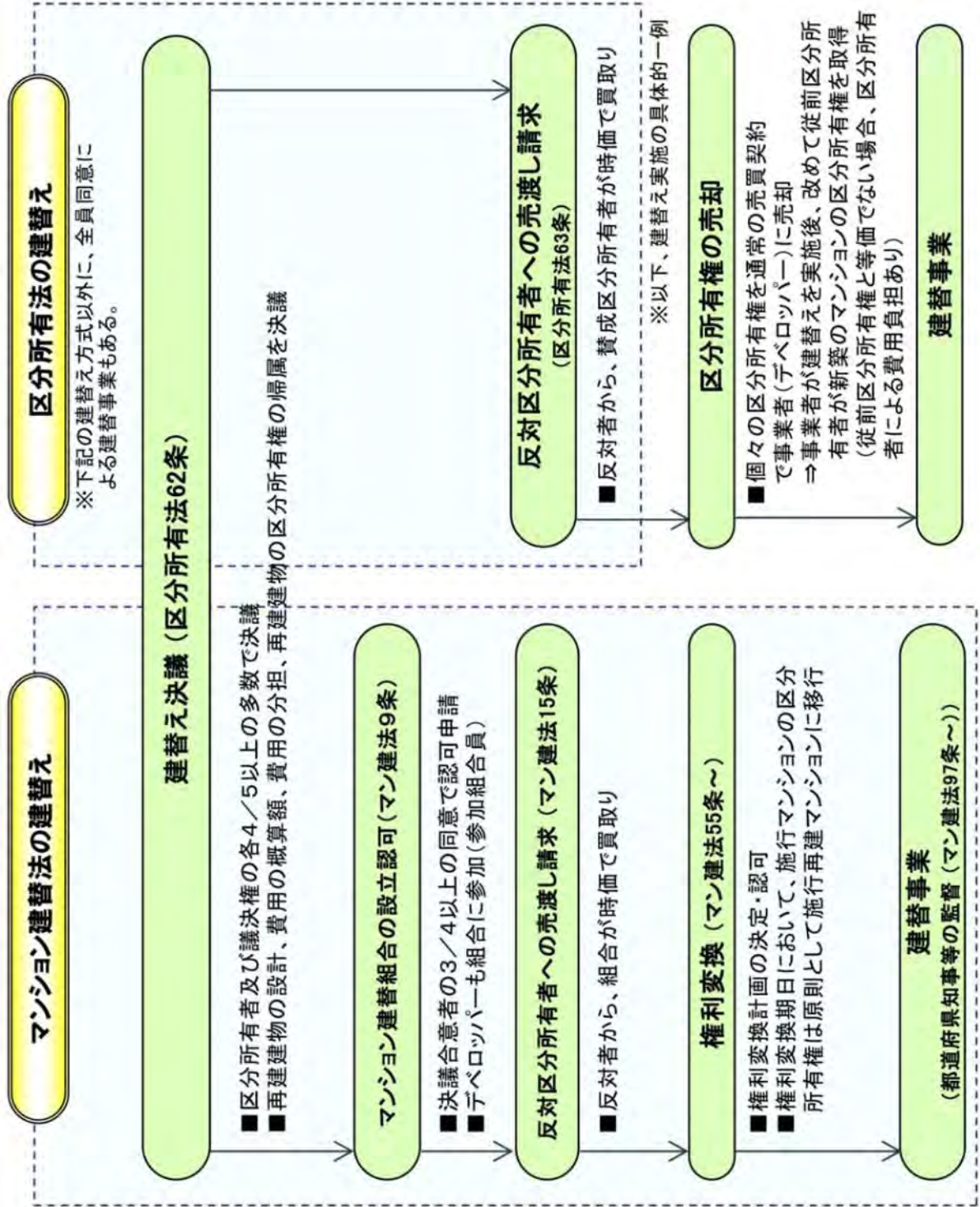
### 【マンション建替え円滑化法に基づく建替え事業】



出典：「団地型マンション再生マニュアル」国土交通省



【等価交換方式とマンション建替法による建替えの流れ】



### 3. 都市再開発法に基づく建替え事業

#### (1) 概要

市街地再開発事業を活用して住宅団地の再生を図る場合、初動期において行政との協議を行い、都市計画上の位置づけの可能性について調整を行う必要がある。

一方、準備組合段階までは団地管理組合等において検討を進めるとともに検討資金を拠出することも可能であり、通常の市街地再開発事業と比較すると合意形成の進めやすさといった利点もある。

市街地再開発組合設立後の事業の進め方については、通常の市街地再開発事業とほぼ同じである。

#### (2) 想定される活用パターン

市街地再開発事業を活用して団地型マンションの再生を図る場合、従来の等価交換事業や円滑化法に基づくマンション建替え事業とは異なり、土地の合理的かつ健全な高度利用を図りながら、地域のまちづくりの課題解決を一体で行うことが求められ、住宅以外の用途を導入しながら再生を図るケース等が想定される。

市街地再開発事業の活用による団地型マンションの再生が検討され得るパターンの例は、次表のとおりである。

【市街地再開発事業の活用が想定されるパターン】

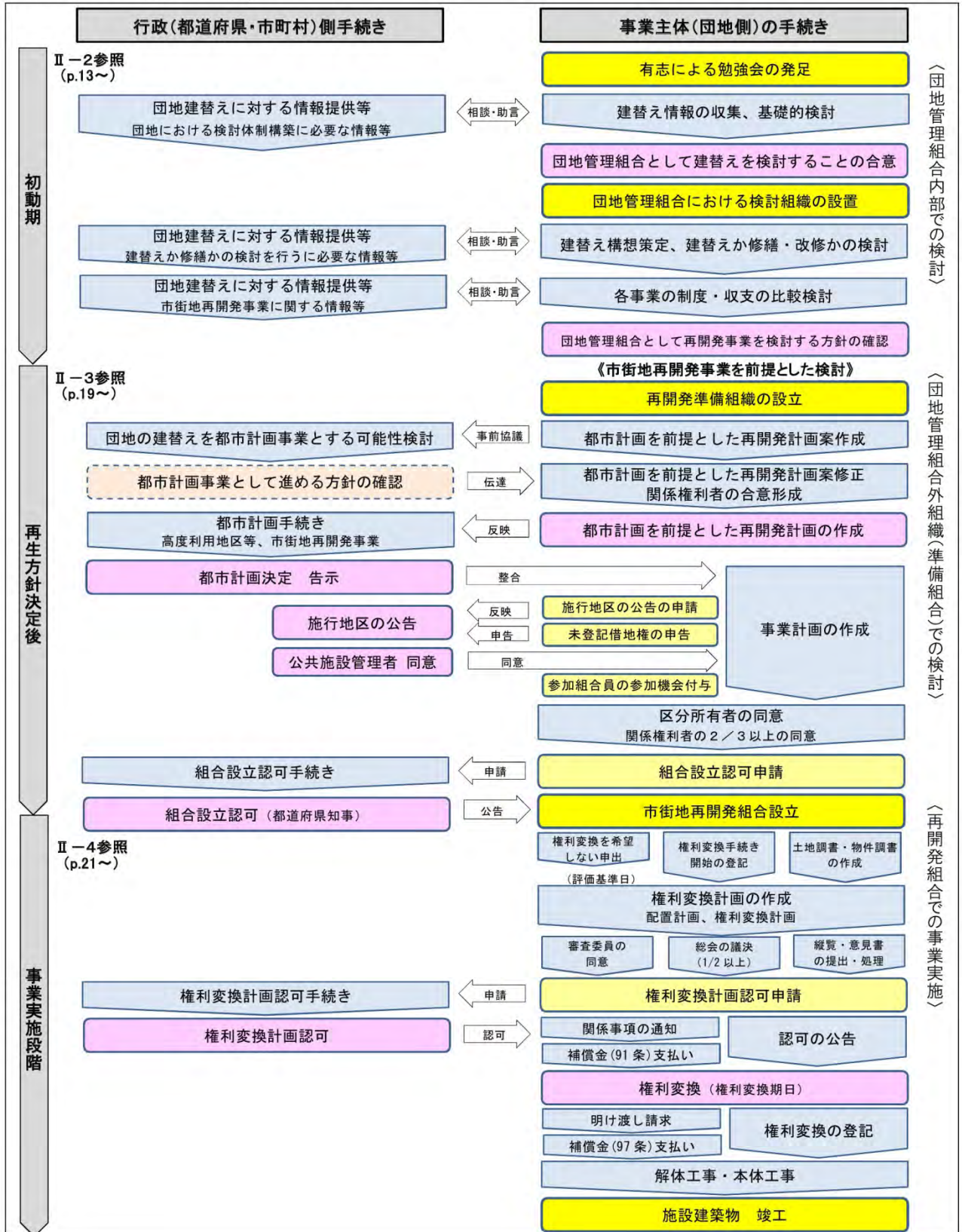
活用パターン	地域課題のイメージ	事業のイメージ
① 団地型マンションの再生とあわせた公益的施設の配置と整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同時期に整備された団地型マンションを含む地域の高齢化が急速に進行し、高齢者福祉施設等の整備の必要性が高い地区</li> <li>・多様な世帯が暮らせる住宅や子育て支援施設等の整備を行いながら地域の多世代交流の拠点として再生するポテンシャルの高い地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地型マンションを建替えて再生することによる良質な住宅の供給と集約化</li> <li>・新たなニーズ（子育て、高齢者福祉等）に対応した公益的施設の整備</li> </ul>
② 団地型マンションの再生による地域レベルでの防災・バリアフリー機能の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模地震の切迫性の高い地域において立地する団地型マンションであって、地域で災害時に拠点となるオープンスペースや防災機能の不足が課題となっている地区</li> <li>・居住者の高齢化が急速に進行し、周辺も含めた公共空間等のバリアフリー化が必要となっている地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地型マンションを建替えて再生することによる耐震性の向上と良質な住宅の供給</li> <li>・防災拠点となる公園・広場の整備</li> <li>・公共空間等のバリアフリー化</li> </ul>
③ 地域活力の維持・向上に資する団地型マンションの再生	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高度経済成長期の開発時に一斉入居した居住者の急速な高齢化の進行及び地域コミュニティ施設等の不足による地域活力の低下への対応が課題となっている地区</li> <li>・高経年化した旧耐震基準の住棟によって構成される団地型マンションの防災力が課題となっている地区</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地型マンションを建替えて再生することによる耐震性の向上と良質な住宅の供給</li> <li>・団地型マンションの敷地内における地域の生活・コミュニティ形成に資する施設の整備</li> </ul>

出典：「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル」（H30.3国土交通省）



# 【再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生の流れ】

基本的なフロー(全体・概略)



出典：「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル」(H30.3国土交通省)

### (3) 市街地再開発事業とマンション建替え事業の違い

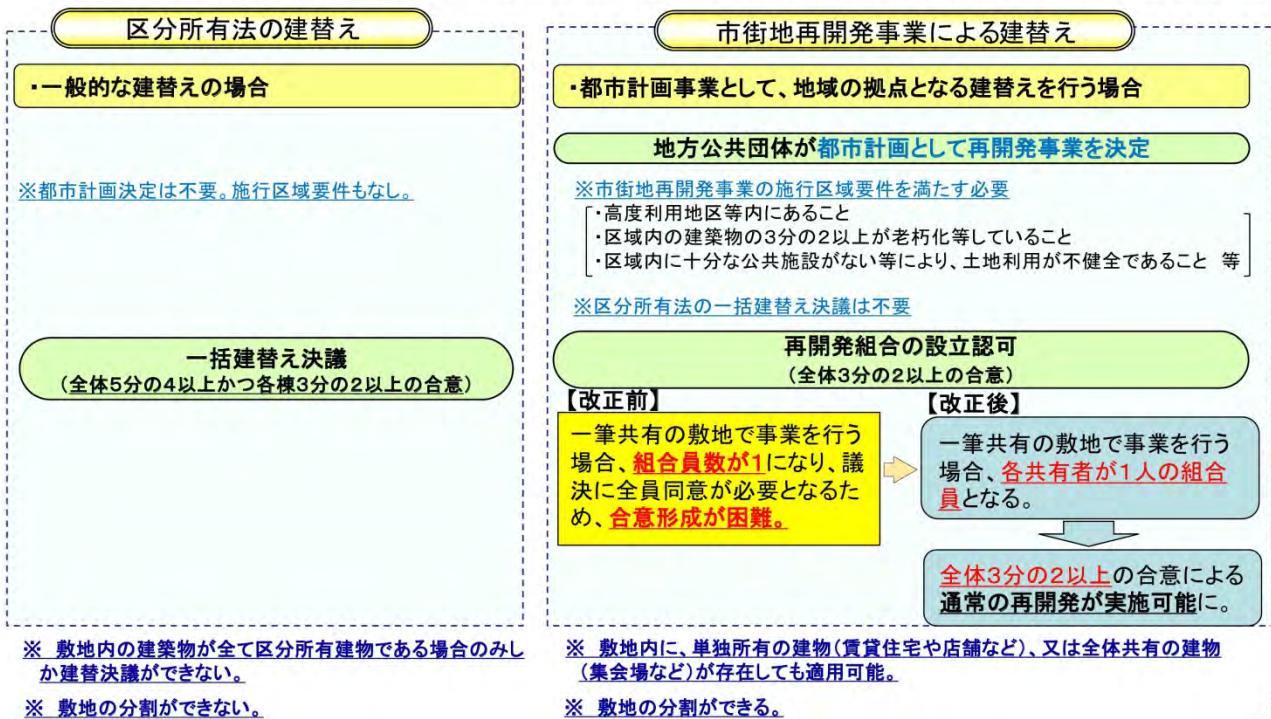
団地型マンションの再生はこれまで、区分所有法第 70 条に基づく一括建替え決議を行った上で、任意の等価交換事業や円滑化法に基づくマンション建替え事業として実施されることがほとんどであった。

市街地再開発事業による団地型マンションの建替えと従来の一括建替え決議による建替えとの制度上最も大きな違いは、地方公共団体が都市計画等で事業を定めることにあり、市街地再開発事業も念頭に置いた再生を検討する場合には、早期の段階から行政との協議を開始する必要がある。

従来の手法とはさまざまな違いがあるが、そのうち、事業への同意については次の通りである。

## 区分所有法による建替えと市街地再開発事業による建替え 住宅団地の場合)

○区分所有法では、建替え決議に地権者の**5分の4以上(かつ各棟3分の2以上)の合意**が必要であるが、市街地再開発事業では公益性の観点から地権者の**3分の2以上の合意**で建替えが可能。



## 第4章 国の法制度整備

### 第1節 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」

団地再生が進まないことを受け、国土交通省では、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」を設置し、第1期（平成26年7月～平成28年1月）、第2期（平成28年8月～平成30年7月）、第3期（現在）にわたって団地再生に関する検討を行っている。

#### 1. 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」とりまとめ

第1期の検討会では、

- ・住宅団地の再生に係る現行制度、現状と課題の整理
- ・住宅団地の建替え、改修の具体的事例の分析
- ・事業・制度など、住宅団地の再生を促進するための施策のあり方の検討

が行われ、平成28年1月に「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」とりまとめが行われた。

とりまとめでは、住宅団地の再生に向けた課題として、次の5点が挙げられた。

#### 【団地再生の課題】

- ①ストックの老朽化と居住者の高齢化の同時進行
- ②住宅団地の老朽化が周辺地域全体の活力低下へ波及するなど、まちづくりの面からも課題が表面化
- ③区分所有法に基づく権利関係に伴う合意形成が困難
- ④居住者の多様なニーズや立地特性からの必要性に対応可能な柔軟な事業手法の不存在
- ⑤建築基準法第86条の一団地認定の変更・廃止手続きに当たり合意形成が困難

これらの課題に対応するため、住宅団地の再生の促進のために取り組むべき当面実現すべき事項として、以下の3点が示された。

#### 【当面実現すべき事項】

- ①地域の拠点として再生を図る場合における、市街地再開発事業適用の円滑化
  - 土地の共有者を一人の組合員とみなす規定について、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備
  - 地域の拠点として再生を図ることができるようにするための、導入すべき都市機能に対し立地誘導を行う特定用途誘導地区について施行地区要件に追加

- ②既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための  
仕組みの整備
  - 居住者の多様なニーズに応えるための一部の既存棟の存置等を可能とする仕  
組みの整備
- ③一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化
  - 一団地認定の要件を満たさなくなったときなど特定行政庁が一団地認定の継  
続が妥当でないと判断するときには、特定行政庁が職権で取り消すことができ  
る旨を明確化

また、今後中期的に実現していくべき事項として、以下の2点が示された。

**【今後中期的に実現していくべき事項】**

- ①より広範な住宅団地等に適用可能となる柔軟な再生手法の実現
  - 住宅団地や老朽化マンション全般に適用可能な、合意形成をより円滑に進める  
ための枠組みの見直し等
- ②一団地認定制度をより使いやすくするための検討

この第1期のとりまとめを受け、第2期において、

- 再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル
  - 建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消し  
のためのガイドライン
  - 耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン
- がまとめられた。以下にその概要を示す。



## 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」取りまとめ 骨子

### 趣旨

高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されずに居住環境が著しく低下しており、再生が必要。

**<検討の視点>** 住宅団地の立地状況や直面する課題についての実態把握を行うとともに、住宅団地の規模や従前の権利関係・立地特性に応じた再生、生活支援施設などの機能の導入等を考慮した再生のあり方について検討。

**<主な対象とする住宅団地>** 一体的に利用される土地及び当該土地に存する数棟の居住の用に供する建物であって、当該土地の一部又は全部を共有するもの。

### 我が国における住宅団地の現況(調査結果)

- 全国の住宅団地は、約5000団地、約200万戸存在。全国の総マンションストック数の1/3。そのうち、いわゆる旧耐震基準によるものが約1600団地(約50万戸)。
- 昭和58年以前に建設された東京都内における住宅団地は285団地存在している。これらのうち、敷地全体を共有しているタイプが275団地と大多数。

### 住宅団地の再生に向けた課題

- ストックの老朽化と居住者の高齢化の同時進行
- 住宅団地の老朽化が周辺地域全体の活力低下へ波及するなど、まちづくりの面からも課題が表面化
- 区分所有法に基づく権利関係に伴う合意形成が困難
- 居住者の多様なニーズや立地特性からの必要性に対応可能な柔軟な事業手法の不存在
- 建築基準法第86条の一団地認定の変更・廃止手続きに当たり合意形成が困難

### 住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項

#### ■ 当面実現すべき事項

##### ○ 地域の拠点として再生を図る場合における、市街地再開発事業適用の円滑化

- ・ 土地の共有者を一人の組員とみなす規定について、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備
- ・ 地域の拠点として再生を図ることができるようにするための、導入すべき都市機能に対し立地誘導を行う特定用途誘導地区について施行地区要件に追加

##### ○ 既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための仕組みの整備

- ・ 居住者の多様なニーズに応えるための一部の既存棟の存置等を可能とする仕組みの整備

##### ○ 一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化

- ・ 一団地認定の要件を満たさなくなったときなど特定行政庁が一団地認定の継続が妥当でないと判断するときには、特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化

#### ■ 今後中期的に実現していくべき事項

##### ○ より広範な住宅団地等に適用可能となる柔軟な再生手法の実現

- ・ 住宅団地や老朽化マンション全般に適用可能な、合意形成をより円滑に進めるための枠組みの見直し等

##### ○ 一団地認定制度をより使いやすくするための検討

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料

## 2. 再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル

再開発の場合、区域内に共有地があると、その共有者全員で「1」である。事業同意の組合設立の同意は全員で「1」である。それをそのまま団地に当てはめると、例えば1,000戸の団地で1,000人の共有地は1,000人で「1」で、1,000のうち1人でも反対したらダメということになり、非情に不合理である。そのため団地再生のための再開発の場合には、共有地は1共有持ち分権者ごとに1と数え、3分の2以上の人が同意すれば、組合の設立同意とみなすと法律を改正した。

また、再開発の場合には、普通高度利用地区内でなければ再開発ができないが、立地適正化計画上で機能誘導地区、例えばこのあたりには病院がないから大きな病院を持ってきたい、あるいは子育て支援施設が全くないので持ってきたいなど、団地の中にそういう機能を備えたいといった立地適正化計画を立てることで、その区域内で再開発ができるというように法律を改正した。ただ、今のところ立地適正化計画自体がない自治体もある上、各自治体とも駅前の再開発ならノウハウがあるが、団地再生に再開発をどのように活用すればよいのかのノウハウがないため、制度を活用できていないのが現状である。

そのため、「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル」を作成し、再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生の円滑化を図ることとした。



現状と背景

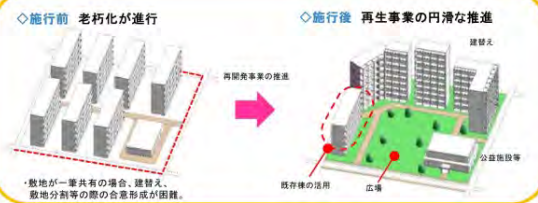
- 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。
- 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。
- 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画（平成27年6月30日閣議決定）においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

全国の築35年超の住宅団地の増加見込み

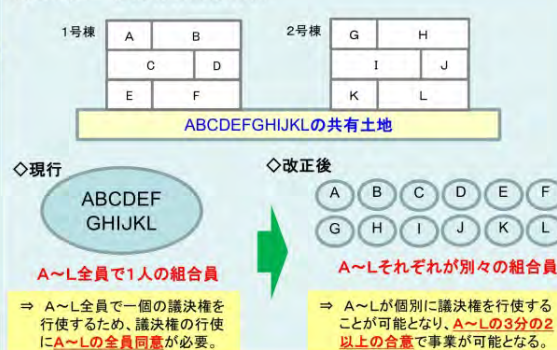


改正の概要

土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。  
(都市再開発法)



○土地が一筆共有の団地の例



2

- 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とする市街地再開発事業は、現行制度上、高度利用地区等で実施される。
- 今回の制度改正により、都市計画に定められた特定用途誘導地区においても事業の実施を可能とし、地域に不足している都市機能を的確に誘導することが可能となる。

【改正前】市街地再開発事業の実施には高度利用地区等が必要

- 土地が細分化されており、施設建築物を整備するには敷地の統廃合が必要。
- 高度利用地区では、地域に不足している機能の的確な誘導が図れない。



- 【高度利用地区で定める内容】
- ・容積率の最高限度及び最低限度
  - ・建ぺい率の最高限度
  - ・建築面積の最低限度
  - ・壁面の位置の制限

【改正後】特定用途誘導地区内でも市街地再開発事業の実施を可能に

- 特定用途誘導地区内で、市街地再開発事業を実施することにより、地域に最も必要な医療機能(病院)を特定用途とし、容積率を緩和し、立地を誘導。
- 権利者用の住宅は、特定用途誘導地区内で定められた容積率の最低限度のもとで高度利用を図る。



- 【特定用途誘導地区で定める内容】
- ・誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
  - ・誘導すべき用途
  - ・高さの最高限度
  - ・容積率の最低限度
  - ・建築面積の最低限度
- ※今回の改正により、特定用途誘導地区において設定可能となる項目

4

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料



# 再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル【概要】

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります

## 趣旨

- 平成28年都市再開発法改正により措置された共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し等を踏まえ、**市街地再開発事業により住宅団地再生への適用の円滑化を図る。**
- 住宅団地の再生に主体的に取り組む**管理組合やこれを支援するコンサルタント等が、関係する事業者や地方公共団体とともに再生パターンを検討するにあたり参照することを想定**

## マニュアルの全体像

- 制度改正の概要とともに、今般の制度改正の適用対象となる団地型マンションの範囲について記載
- 今般の制度改正を踏まえて、**住宅団地への市街地再開発事業の活用パターン(活用が想定される住宅団地と事業のイメージ)**を記載
- 従来の団地型マンションの建替え事業との相違点も踏まえ、**事業を進める上での実務上の留意点を整理**



1

# 再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアルの構成

本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります

## 《第Ⅰ編》制度概要と活用イメージ

- I-1. 制度改正の概要
  - (1) 背景
  - (2) 改正の概要(共有土地に係る組合員数の算定方法の見直し)
- I-2. 制度改正の活用パターン
  - (1) 想定される活用パターン
  - (2) 団地型マンション再生への市街地再開発事業の活用イメージ

## 《第Ⅱ編》市街地再開発事業による団地型マンション再生の実務上の留意点

- II-1. 市街地再開発事業を活用して団地型マンション再生を行う場合のフローとポイント
- II-2. 初動期の進め方と留意点
  - (1) 初動期における行政との協議
  - (2) 検討体制
  - (3) 初動期における資金の拠出
  - (4) 再生手法の選択
  - (5) 再生手法の決定
- II-3. 再生手法決定後の進め方と留意点
  - (1) 推進組織
  - (2) 合意形成に関する留意点
  - (3) 計画作成に関する留意点
- II-4. 事業実施段階における留意点
  - (1) 従前権利の確定に関する留意点
  - (2) 権利変換に関する留意点
  - (3) 補償に関する留意点
  - (4) 合意形成に関する留意点
  - (5) 借家人への配慮に関する留意点

2

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料

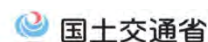


### 3. 建築基準法第 86 条第 1 項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン

建築基準法第 86 条の一団地認定という規定は、団地再生を考えるときに問題となる部分であるが、建築基準法上の原則は 1 敷地 1 建物であり、1 つの敷地には 1 つの建物しか建てられないことになっている。1 つの敷地に複数の建物を建てる時は一団地認定が必要で、これは設定することも変更することも全員同意が必要である。例えば、1,000 戸の団地に一団地認定が設定されていると、建替後形状が変わるため、一団地認定自体を変更しなければならない。このとき全員同意でないという公法上の条件をなかなか変更できなかったために、団地の再生が進まないという事態となった。

そこで、一団地認定を特定行政庁による職権取り消し、つまり一団地認定を取り消しても既存の建物について建築基準法違反等の事態が起きないような場合には、全員同意でなくても行政のほうから職権で外すことが可能であり、それをガイドラインで例示した。法的には職権で取り消すことは従来でも可能であったが、全員同意の制度のもとで、反対者がいるのに職権で行政が取り消すのは非常に勇気が要るということで、改めて職権で取り消してもよいということをガイドラインで明確にしたのである。

#### 1. ガイドライン策定の趣旨



### 1-1. ガイドライン策定の背景と目的

#### 背景

- 一団地認定は、高度経済成長期に都市近郊を中心に供給された住宅団地において多く活用されてきた。
- しかし、一団地認定を受けた住宅団地の建替え等に伴いその取消しを行う場合にあっては、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされ、その合意形成が困難であった。
- 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」取りまとめ（平成28年1月）において、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合、特定行政庁は全員の同意がなくとも一団地認定を職権で取り消すことができる旨を明確化すべきとの提言を受けた。
- これ受け、建築基準法施行規則を改正し、特定行政庁が職権で一団地認定を取り消す際の手続き等について規定し、当該取消しの運用等について技術的助言を発出したところ。

#### 目的

- 特定行政庁による職権取消しの円滑な運用を図り住宅団地の建替え等の促進に資するため、職権取消しに係るケーススタディを行い、具体的な手続き等の留意点を示したガイドラインを策定する。
- 一団地認定の取消しと併せて行うことが想定される建替え事業等の実施にあっては、一団地認定を受けた住宅団地が良好な市街地を一体として形成してきた経緯を踏まえ、将来的なまちづくりやコミュニティ形成の重要性に留意しつつ、住宅団地の建替え等が進められることが期待される。

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料

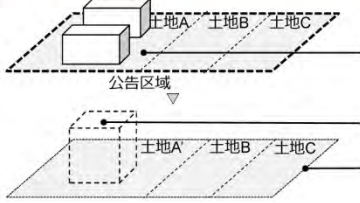


### 3-1. 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

#### 3-1-2. 公告区域内の建築物がすべて除却された場合

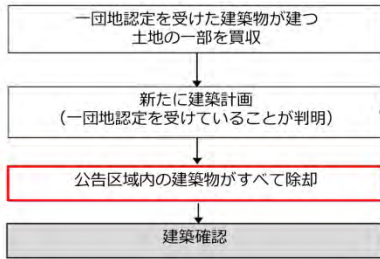
一団地認定を受けた建築物が建つ土地の一部が売却され、新たな土地所有者が建築物の除却と併せて建築計画。公告区域内の建築物がすべて除却された段階で職権取消し。

【イメージ】



- ・一団地認定を受けた建築物が建つ土地の一部が売却（土地A）。
- ・従前の建築物の除却と併せて、新たに建築計画（土地A'）。
- ・公告区域内の建築物がすべて除却された時点で、職権取消し。

【手続き例】



- : 事業者等の手続き  : 地方公共団体の手続き
- : 職権取消しが考えられる段階

【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

**○公告区域の確認**

- ・新たな建築計画の相談等があった時点で一団地認定の適用の有無を確認。

**○指定確認検査機関との情報共有**

- ・建築の際に一団地認定を受けた敷地と認識しないまま指定確認検査機関から建築確認がなされることのないよう適宜情報共有を図る。

**○職権取消し**

- ・公告区域内の建築物がすべて除却されており、また、一団地認定を受けた建築物が建つ土地の一部が他の事業者売却されていることから、従前と同様の建築物が再建される見込みはほとんどなく、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。
- ・既に更地になっている土地の部分についても、明らかに接道等の要件を満たしていない場合がないよう確認しておくことが考えられる。

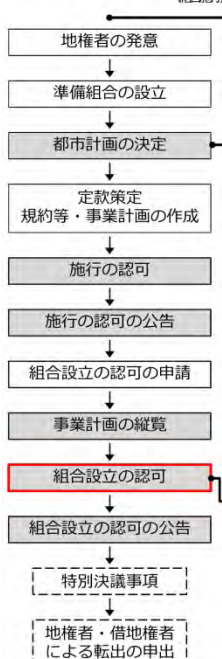
4

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性がありま。

### 3-2. 市街地再開発事業等の事業実施が見込まれる場合

#### 3-2-1. 公告区域と市街地再開発事業の施行区域が一致する場合

【市街地再開発事業の手続き例】



【職権取消しに係る特定行政庁の対応の留意点】

**○事前相談の案内**

- ・事業者等との調整や情報収集を円滑に進めるため、一団地認定の取消しを検討する際は事前に建築部局へ相談するようHP等で案内しておくことが考えられる。

**○他部局との連携体制の構築**

- ・都市計画の検討段階から都市計画部局や再開発部局と連携し、建替計画等の情報共有を図る。
- ・一団地認定の取消し主体と再開発事業に係る認可主体が異なる場合があるため、適切な情報共有がなされるよう連携体制を構築しておく必要がある。
- ・都市計画の決定により、施行区域は確定するが、建替計画や組合構成員は確定せず、事業実施が確実に見込まれるとは言えないことから、この時点での職権取消し困難。

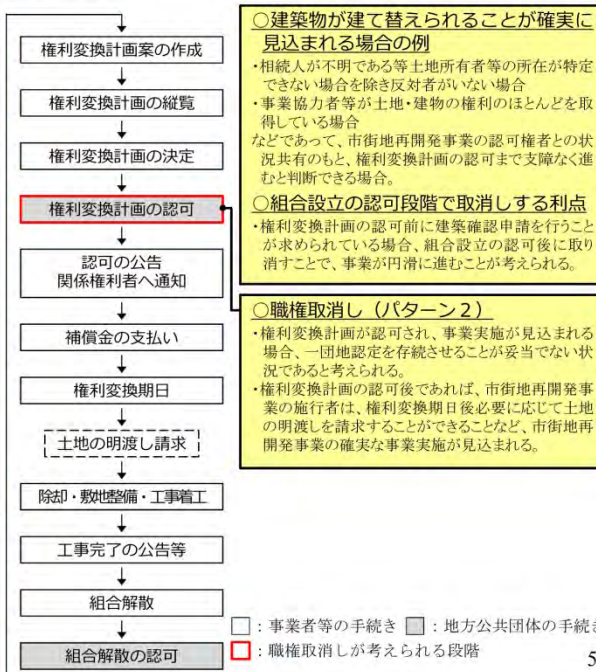
**○市街地再開発事業における合意形成**

- ・都市再開発法に基づく市街地再開発事業は、都市計画の決定を経ることでその公益性・必要性が担保されているため、多数決の原理により事業が進む。
- ・このため、マン建法に基づく建替と異なり、事業実施に対して全員合意の状態となることがない場合がある。

**○職権取消し（パターン1）**

- ・事業計画に基づき公告区域内のすべての建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合は、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であるとされる。
- ※組合設立が認可されたとしても、その後、確実に権利変換計画が認可され、すべての建築物が建て替えられるとは限らない。

5



**○建築物が建て替えられることが確実に見込まれる場合の例**

- ・相続人が不明である等土地所有者等の所在が特定できない場合を除き反対者がいない場合
- ・事業協力者等が土地・建物の権利のほとんどを取得している場合

などであって、市街地再開発事業の認可権者との状況共有のもと、権利変換計画の認可まで支障なく進むと判断できる場合。

**○組合設立の認可段階で取消しする利点**

- ・権利変換計画の認可前に建築確認申請を行うことが求められている場合、組合設立の認可後に取り消すことで、事業が円滑に進むことが考えられる。

**○職権取消し（パターン2）**

- ・権利変換計画が認可され、事業実施が見込まれる場合、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であるとされる。
- ・権利変換計画の認可後であれば、市街地再開発事業の施行者は、権利変換期日後必要に応じて土地の明渡しを請求することができることなど、市街地再開発事業の確実な事業実施が見込まれる。

5

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性がありま。

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料

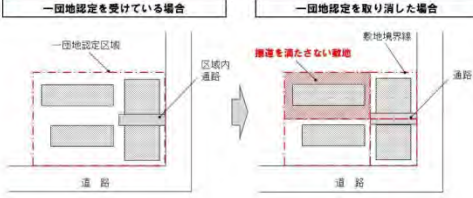


4-1. 一団地認定の取消しの際に法適合を確認すべき項目(概要)

敷地等と道路との関係(法第43条)

【規定の概要】  
建築物の敷地は、道路に二メートル以上接しなければならない。(第1項)  
地方公共団体は、敷地又は建築物と道路との関係について、建築物の用途又は建築の特殊性により、避難又は通行の安全の目的を充分に達し難いと認めるとき、必要を制限を付加することができる。(第2項)

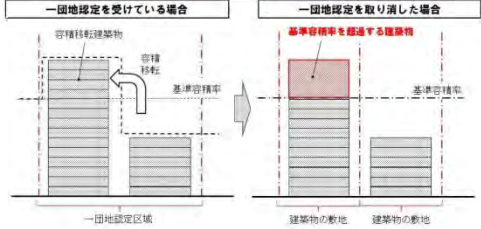
【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】  
○道路に接していない建築物の敷地が発生する可能性がある。



容積率(法第52条)

【規定の概要】  
建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合(容積率)は、用途地域で定める数値以下でなければならない。(第1項)  
前項のほか、前項道路の幅員が2m未満の建築物の容積率は、前項道路の幅員に応じた数値以下でなければならない。(第2項)

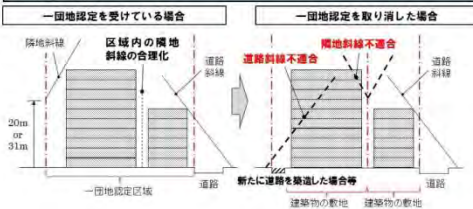
【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】  
○一団地認定区域内で容積率の増大を行っている場合、一団地認定の取消しに伴い、基準容積率を超過する建築物が発生する可能性がある。



斜線制限(法第56条)

【規定の概要】  
別表第三の二欄及び三欄に掲げる地域、地区又は区域及び容積率の規程の区分に応じ、前面道路の反対側の境界線からの水平距離が高度に比例する距離以下の範囲内においては、当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、同表(二)欄に掲げる数値を乗じて得たもの以下としなければならない。(道路斜線:第1項第1号)  
当該部分から隣地境界線までの水平距離に、それぞれその部分から隣地境界線までの水平距離に相当する距離を加えたものに数値を乗じて得たものに、立ち上り高さを加えたもの以下としなければならない。(隣地斜線:第1項第2号)

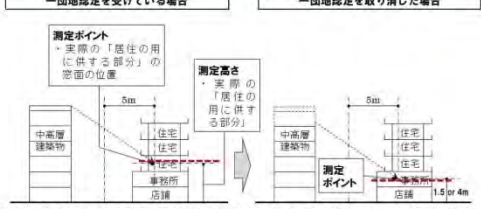
【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】  
○一団地認定の取消しに伴い新たに道路及び隣地に接する建築物が発生することとなり、各斜線制限に適合しない場合がある。



日影規制(法第56条の2)

【規定の概要】  
別表第四の二欄の各条に掲げる地域又は区域の全部又は一部で地方公共団体の条例で指定する区域内にある高さ(五層の当該各条に掲げる建築物は、冬至日の真太陽射による午前八時から午後四時までの水平距離のうちが地方公共団体がその地方の気候及び風土、土地利用の状況等を勘案して条例で指定する時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。(第1項)

【一団地認定を取り消した場合に支障となる例】  
○一団地認定区域内の指定高さ、実際の「居住の用に供する部分」の窓の位置、日影規制に適合しない場合がある。



※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性がります。

一団地認定の職権取消し手続きの明確化について  
一団地認定の職権取消しに関する省令改正等

建築基準法第86条の一団地認定制度は、建築基準法の原則である一敷地一建築物の原則の例外として、複数の敷地を一の敷地とみなして一又は二以上の建築物を建築することを認めたものであり、住宅団地の多くにおいて活用されてきた。

しかしながら、住宅団地の建替え等に伴い一団地認定の廃止等を行う場合にあっては、同法第86条の5に基づく申請の際、認定区域内の土地の所有者又は借地権者の全員の同意が必要とされていることから、その合意形成が困難。

一団地認定後の事情の変化により、認定の要件を満たさなくなった場合など、特定行政庁が一団地認定の存続が妥当でないと判断する場合には、**特定行政庁が職権で取り消すことができる旨を明確化**

<省令改正> 平成28年10月3日 公布・施行

一団地認定の取消しをした際の手続き等を規定。

- ① 公告しなければならないこと
- ② 当該公告は広報への掲載その他特定行政庁が定める方法によること
- ③ 当該公告によって取消しの効力が生ずること

<技術的助言の発出> 平成28年10月3日 国住街発第119号

○ 認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合の考え方として、以下を例示。

- ① 公告区域内の建築物が全て除却された場合
- ② 市街地再開発事業の事業実施が見込まれる場合(権利変換計画の認可がされた場合等を例示)
- ③ マンション建替法に基づく建て替えの事業実施が見込まれる場合(権利変換計画の認可がされた場合等を例示)
- ④ 一団地認定が取り消されたとしても公告区域内の全ての建築物に建築基準法違反が発生しない場合

・この場合、街並み誘導型地区計画等の都市計画手法、位置指定道路や建築基準法第43条ただし書規定、区域内の日影規制の緩和についての許可等による対応について例示

職権による取消し件数 5件(H29.7現在) 3

出典:「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料

#### 4. 耐震性不足のマンションに係るマンション敷地売却ガイドライン

これまで敷地売却制度は団地では使えなかったが、今では団地でも一定の要件を満たせば敷地売却制度が使えるということが明確にされた。

現在は、敷地売却決議を行おうとすると、そのマンションに対する行政の耐震性能不足の認定を受けなければならない。Is 値でいうと 0.6 未満、どの方向でも 0.6 未満が 1 つでもあれば、要除却認定という認定を行政が行うことになっており、その認定を受けたマンションのみ敷地売却決議が成立する。この敷地売却決議は、東京都ではある程度使われていて、これで敷地売却したマンションもある。

ただし、一旦要除却認定という耐震性能不足の認定を受けると、速やかに建替えの決議をするか、敷地売却の決議をするかを迫られる。そのまま放置すると行政から指導が入る。大地震が来たら倒壊のおそれがあるという認定であるので、早く建替えか敷地売却をするよう指導が入り、それでも何もしないと、マンション名を公表するという制度になっている。

また、要除却認定を受けると、マル不適マークがついたことを売るときに重要事項で説明をしなければならない。やや脅すようなやり方で批判もあるが、こういう方法を使ってでも不良ストックを減らそうという制度である。



# 複数棟型マンションの敷地売却制度の構築について

〔未来投資戦略2017（平成29年6月9日閣議決定）〕  
老朽化マンションの再生の円滑化を図るため、敷地売却を活用した団地型マンションの再生の仕組みを本年度中に構築する。

**課題背景**  
マンションの建替え等の円滑化に関する法律に基づく敷地売却制度について、主に単棟型マンションを念頭に置いており、複数棟型マンションに適用するための運用が不明確であったため、複数棟型マンションでの制度活用に課題。

**対応方針**  
検討会において方針を整理の上、**現行法令を前提として複数棟型マンションに敷地売却制度を適用する仕組み**を構築し、実務上の留意点等についてガイドラインとして整理するとともに、必要な省令改正等を行う。

**イメージ図**

A, B棟の区分所有者それぞれで4/5決議  
同一の買受人（又はグループ）に売却  
・事業後に買受人が自由に分筆等が可能  
・非現地での建替えも可能  
・借家権等の円滑な権利調整が可能

＜現行法令を前提とした複数棟型敷地売却＞

- 土地を共有する全棟が耐震性不足の場合を適用対象とする。
- 各棟において4/5の敷地売却決議を行うことにより団地全体の敷地売却を可能とする。
- 敷地売却決議により全棟が買受人により除却される事業スキームとする。

1

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

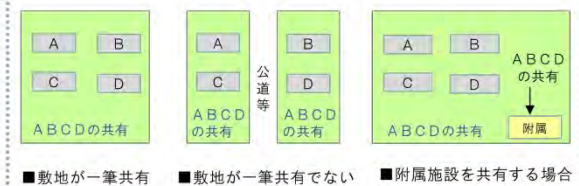
## 本制度の適用対象について

**耐震性が不足するマンションを除却する**現行のマンション敷地売却制度を前提としつつ、**複数棟の団地型マンションへの適用を可能とする**こととして、①～④に該当する複数棟型マンションにおいて、**各棟のマンション敷地売却決議が全棟について行われる場合**に本制度の適用対象とする。

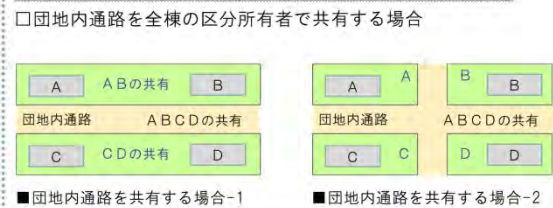
- ①団地内に**複数のマンションが存在している**。
- ②団地内の建物は、原則として**全てマンションである**。
- ③上記の**全てのマンションについて耐震性が不足している**。
- ④団地内の建物の敷地は、**全ての区分所有者が共有している**。

◆本制度の適用対象とする複数棟型マンションの例

- 本制度の適用対象とする複数棟型マンション（原則）
- 複数棟のマンションが土地を共有する団地型マンションである。  
※土地の所有権等を全ての区分所有者が共有する。
  - 耐震診断を実施した結果、**全てのマンションについて耐震性が不足している**。
  - 駐車場等の敷地や集会所等の附属施設を共有する部分があり、**管理規約に規約共有部分や規約敷地として定められている**。
  - なお、所有権等を共有する**土地が一筆であるか否かに関わらず**適用対象とする。



◆その他、適用が可能な複数棟型マンション（例示）



◆本制度の適用が困難な複数棟型マンションの例

- 土地を共有する一部のマンションについて耐震性を有する場合
- 単独所有の賃貸マンション・社宅等や戸建て住宅を含む団地の場合**
- 複数棟型であってもテラスハウス住宅など**土地を共有しない場合**

※本資料において、特段の断りがない場合、「マンション」とは区分所有建物であり居住の用に供する専有部分のあるもの（分譲マンション）を意味する。  
※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

2

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料

## 第2節 現在の行われている検討課題

---

「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」（第3期）で現在行われている検討課題は、主に次の3点である。

### 【現在の検討課題】

- ①耐震性能不足認定なしの敷地売却制度の創設
- ②団地敷地分割制度の創設
- ③一団地認定の合理化と一部取消

団地はほとんどの場合、耐震性能が不足していない。階段室の壁構造は非常に強く、耐震性能不足の認定が受けられない。団地に敷地売却制度を使えるようにしたが、実質上要除却認定ができないので、結局この制度を使えない。そこで、一定の管理不全状態を認定し、それをもって敷地売却ができるようにしようと現在検討が進められている。これが耐震性能不足認定なしの敷地売却制度の創設である。

次に団地敷地分割制度であるが、今想定しているのは、明舞団地のような団地があるとして、その敷地の一部を多数決で分筆し、その分筆したところに定期借地権を設定して、高齢者向けの福祉施設や保育園を建ててもらおう。そういう形で、団地の敷地の一部を分筆したり分割したりすることで、団地敷地を有効に利用できるようにするということである。

あるいは、敷地を3つに分けて、1つの団地が建替え、1つの団地は敷地売却で解散、1つの団地はエレベーターをつけて改修という形が取れるようにするということである。広い団地敷地を利用して、必要な施設をつくることで、また若い人にも来てもらうというようなことは今までできなかった。敷地の一部を管理組合などに貸すということもできず、まして売るということもできない。なぜなら、分筆や分割に全員同意が必要だからである。それを組合の決議で行えるようにすることで、機能再生を行いやすくするという意味もある。

3つ目に、一団地認定についても、全員同意でない一団地認定のあり方や全部取り消しではなく一部取り消し、さらに区域変更についても職権で行えるようするなどである。

この3点について、今年度末までに検討結果が取りまとめられた場合、早ければ来年6月立法、12月に施行という予定になることが予想される。

# 第5章 神戸市におけるマンション施策について

## 第1節 神戸市のマンションの現状

### 1. 分譲マンションストックの状況

神戸市では、市民の居住形態の中でも大きな位置を占めてきている分譲マンションについて、その高経年化に対する施策を検討するにあたり、まずは高経年マンションの実態を把握し、今後の施策立案の方向性を提示することを目的として、「神戸市高経年分譲マンション実態調査」（平成21年3月）を行った。

本調査結果等をもとに、神戸市におけるマンションストックの状況についてまとめる。

#### (1) 供給戸数の推移

分譲マンションの供給戸数の推移をみると、昭和40年代前半は、第1次マンションブームといわれる時期にあたり、供給戸数が年々増加し、昭和47年には約3千戸／年が供給されるまでになった。以後の供給戸数は年によってばらつきがあるものの、発展期には約3～4千戸前後／年、バブル期には4～6千戸前後／年が供給されてきた。震災直後の供給戸数は、住宅復興需要から一時的に7～8千戸／年にも達したが、平成14年ごろには、4～5千戸／年程度に戻っている。



## (2) 分譲マンションストック数

分譲マンションデータベース（神戸市内の分譲マンションに関する基礎調査（平成5年3月神戸市）において作成し、以後年次更新を行っている市内分譲マンションのストックに関するデータベース）によると、平成20年度時点で、約15万戸に達している。

完成時期別にみると、初期（約1万戸）、発展期（約3万戸）、新耐震以降・バブル期（約6万戸）、震災後（約5万戸）である。

初期では、東灘区が最も多く（28.5%）、その他は垂水区、灘区、兵庫区での供給が中心であった。発展期には、北須磨が最も多く（21.8%）、続いて中央区、東灘区の順に供給された。バブル期は、東灘区、垂水区、北区、西区を中心に供給され、震災以降は、東灘区、灘区、中央区での供給が際立っている。

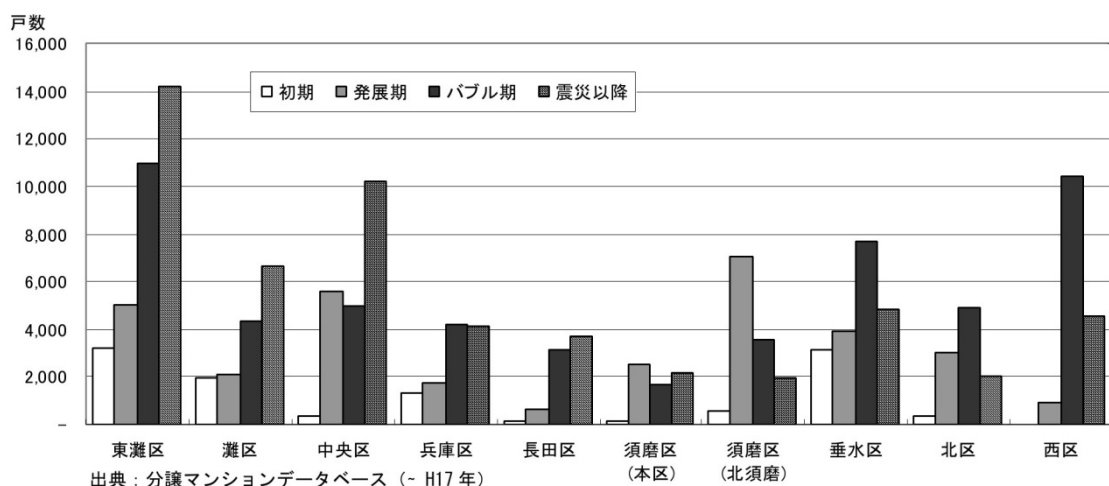
### 【建設年代別マンションストック戸数（平成20年時点）】

建設年代別ストック戸数（市内各区比較）

上段：戸数 下段：%	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	長田区	須磨区		垂水区	北区	西区	合計	
						本区	北須磨					
初期	3,180 28.5	1,986 17.8	356 3.2	1,332 11.9	131 1.2	693 6.2	111 1.0	582 5.2	3,141 28.1	349 3.1	0 0.0	11,168 100
発展期	5,038 15.6	2,101 6.5	5,570 17.2	1,770 5.5	599 1.8	9,548 29.5	2,483 7.7	7,065 21.8	3,884 12.0	2,992 9.2	879 2.7	32,381 100
バブル期	10,993 19.7	4,300 7.7	4,966 8.9	4,177 7.5	3,130 5.6	5,210 9.3	1,650 3.0	3,560 6.4	7,682 13.8	4,921 8.8	10,377 18.6	55,756 100
震災以降	14,199 26.1	6,655 12.2	10,181 18.7	4,113 7.6	3,686 6.8	4,111 7.6	2,163 4.0	1,948 3.6	4,824 8.9	2,043 3.8	4,562 8.4	54,374 100
不明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,218	-	1,218
合計	33,410 21.6	15,042 9.7	21,073 13.6	11,392 7.4	7,546 4.9	19,562 12.6	6,407 4.1	13,155 8.5	19,531 12.6	11,523 7.4	15,818 10.2	154,897 100

初期 1972(S47)年以前、発展期 1973(S48)～1983(S57)年、バブル期 1984(S58)～1994 (H6) 年、震災以降 1995 (H7) 年以  
出典

建設年代別ストック戸数（市内各区比較）



出典：第2回豊かな住生活部会（H21.12.15）資料

平成29年時点では、「平成25年住宅・土地統計調査」「住宅着工統計調査」によると、神戸市内の分譲マンションの戸数は、1991～2000年に建築されたものが



約5万戸と最も多く、次いで2001～2010年建築の約4万戸となっており、市全体では、約17万7千戸がマンションストック数となっている。平成20年時点と比較すると約2万3千戸増加している。

区別では、東灘区3万4千戸と最も多く、次いで中央区2万8千戸、垂水区2万3千戸、須磨区2万1千戸となっている。平成20年時点と比較すると、いずれの区も増加しているが、北区や長田区については微増である。

**【建設年代別マンションストック戸数（平成29年時点）】**

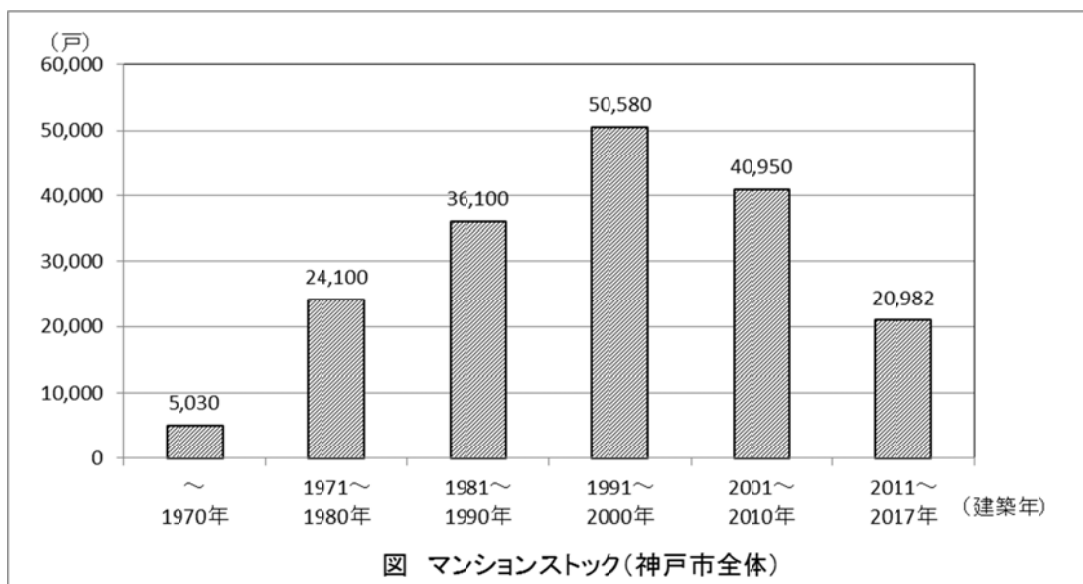
建設年	神戸市全体	東灘区	灘区	中央区	兵庫区	北区	長田区	須磨区	垂水区	西区
S45年以前（～1970）	5,030	1,280	720	1,210	60	290	0	310	1,150	0
S46年～55年（1971～1980）	24,100	4,330	1,590	2,610	1,780	2,390	570	6,140	3,790	900
S56年～H2年（1981～1990）	36,100	7,660	3,560	5,110	4,110	1,040	1,800	4,780	5,790	2,260
H3年～12年（1991～2000）	50,580	10,810	4,090	3,190	3,890	6,860	2,440	3,940	4,690	10,670
H13年～22年（2001～2010）	40,950	7,220	6,300	7,010	1,890	1,110	2,810	4,170	6,580	3,850
H23年～29年（2011～2017）	20,982	2,784	1,630	9,180	2,642	193	599	1,539	1,032	1,383
総数	177,742	34,084	17,890	28,310	14,372	11,883	8,219	20,879	23,032	19,063

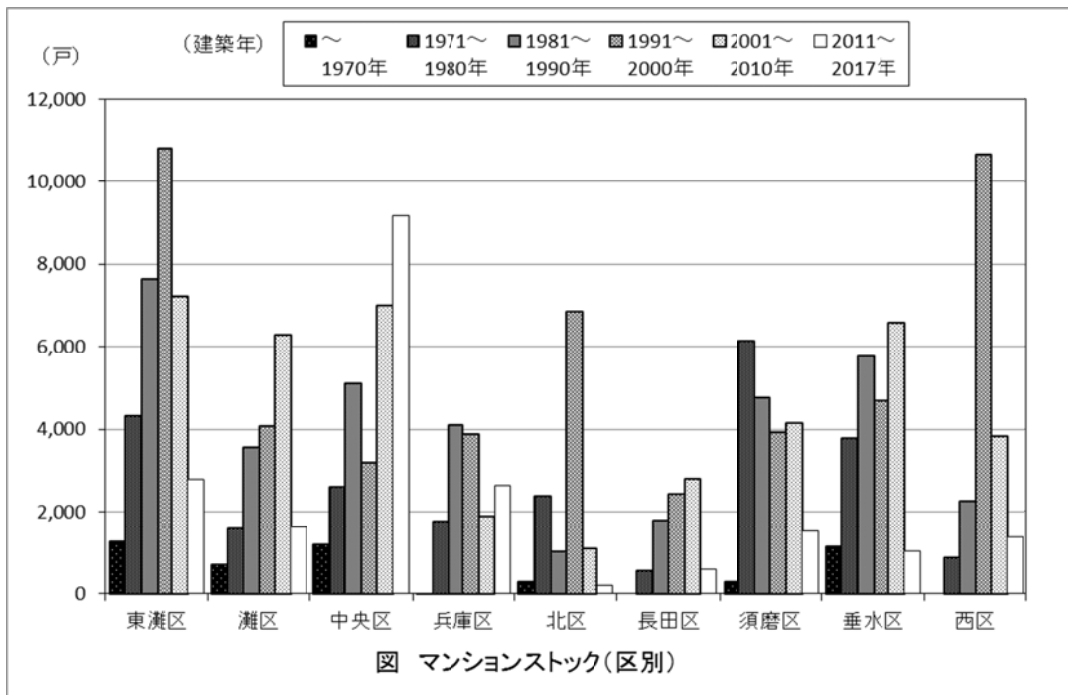
※平成22年（2010年）以前：「平成25年住宅・土地統計調査」（平成25年10月1日時点）

「鉄筋・鉄骨コンクリート造」「鉄骨造」で「3階以上」の「持ち家」「共同住宅」をマンションとした。

※平成23年（2011年）以降：「住宅着工統計調査」（各年）

利用関係が「分譲住宅」で、構造が「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」「鉄骨造」のいずれかであり、且つ「共同住宅」である住宅の戸数。





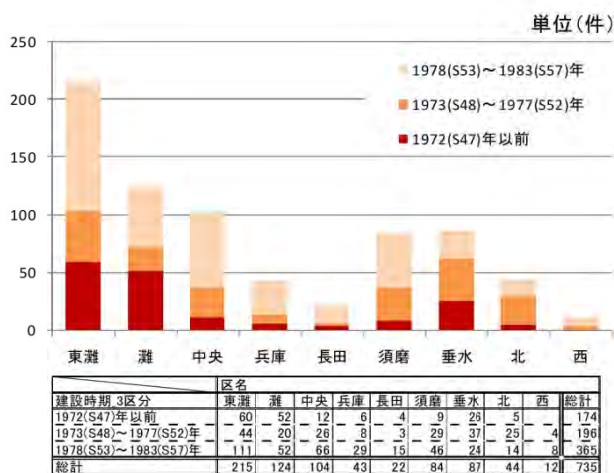
### (3) 高経年分譲マンションストック

神戸市内の分譲マンション約 17 万戸のうち、約 4.3 万戸が昭和 57 年以前建設の高経年分譲マンションとなっている。

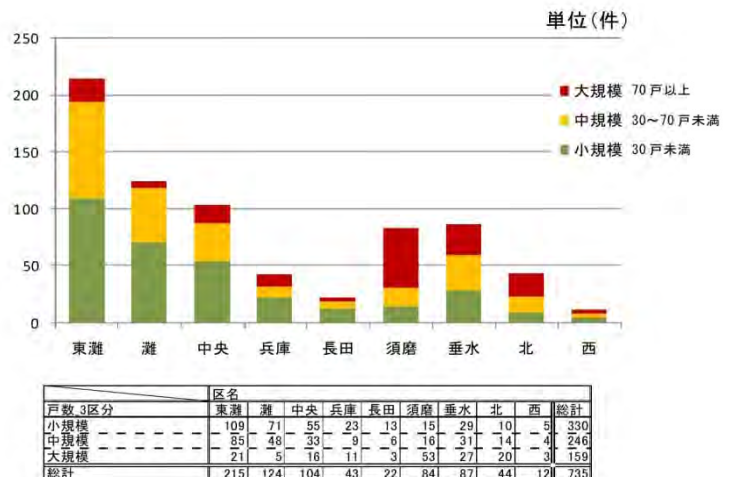
管理組合数でみると、分譲マンションデータベース（H20 年時点）で把握可能な高経年分譲マンション（昭和 57 年以前）の管理組合は、約 740 件である。区別の分布は、中央区以東の東部市街地と、須磨、垂水での件数が多くなっているが、特に、東灘区が全体の約 3 割（215 件）を占め、他区に比べ突出して多い。

また、初期（昭和 47 年以前）の分譲マンションは、ほとんどが東部市街地（東灘・灘区）と垂水区のみに分布し、発展期（昭和 48～57 年）以降に、市全域に分布が広がっている。

規模別では、既成市街地では、30 戸未満の小規模マンションが主流であるが、大規模開発団地を抱える須磨区や北区では、70 戸以上の大規模マンションが主流となっている。



建築年次別ストックの状況



規模別ストックの状況

## 2. マンション老朽化の推計

神戸市のマンションストックの老朽化の状況は、2015年時点で築35年以上のマンションストック数は、約2万9千戸となっている。

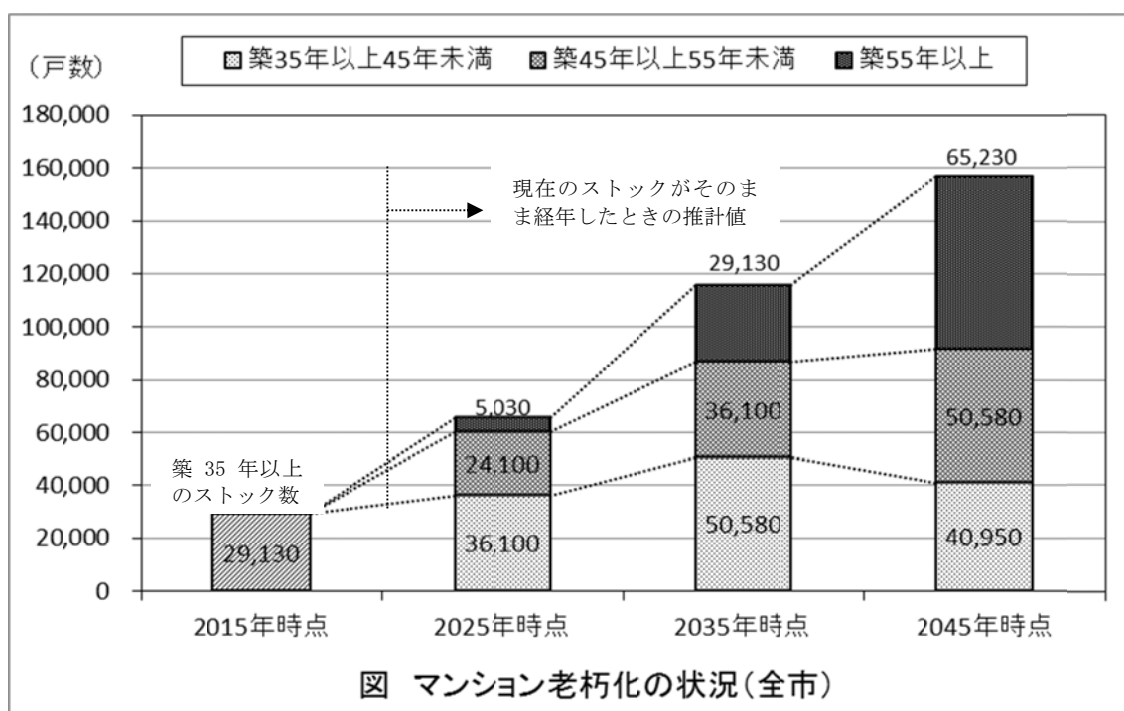
そのストックが建替え等がなされず、そのまま経年して老朽化が進行したと仮定すると、2025年時点で築35年以上のマンション戸数は6万5千戸、2035年では11万5千戸、2045年時点で15万6千戸と推計される。

築55年以上で見ると、2025年時点で5千戸、2035年では2万9千戸、2045年時点で6万5千戸と推計される。

### 【マンション老朽化の状況（全市）】

	築35年以上 45年未満	築45年以上 55年未満	築55年以上	総数
2015年時点(現況)	29,130	-	-	29,130
2025年時点(推計)	36,100	24,100	5,030	65,230
2035年時点(推計)	50,580	36,100	29,130	115,810
2045年時点(推計)	40,950	50,580	65,230	156,760

単位：戸数



## 3. 高経年分譲マンションにおける管理状況

立地条件の良いマンション、住民の意識の高いマンションを中心に高経年でも管理状況が良い物件がある一方で、構成員の高齢化、賃貸化、空洞化などにより管理組合が十分に機能していないマンションも存在している。

高経年マンションは、管理組合が機能していないなどの問題で適切に維持管理が行われていなければ、今後問題が顕在化してくることが考えられる。

#### (1) 立地による違い

良好な立地（交通利便性が良く、マンション新規供給の多い地域）の場合、転売や賃貸する場合、相手が見つかりやすい（市場性がある）ため、入居者の入れ替えによる居住者の世代構成のMIXなどに貢献している。また、所有者は維持管理に比較的熱心である。

一方、立地条件が悪い場合、新規の入居希望者が限定され、移りたくても転居できない居住者が多くなり、マンション全体の高齢化が進みやすい状況となっている。

#### (2) 規模による違い

小規模な場合（30戸未満）、居住者数が少ないため、管理役員のなり手の選出で苦労が見られる。高齢化や賃貸化により、組合運営を少数の人や特定の人のみで担っているケースが見られる。また、管理の対象部分が少なく、管理委託費が割高になることから、当初から自主管理が多い。

一方、大規模な場合（30戸以上）、管理対象が多く複雑な分、当初から委託管理となることが多い。役員となる周期も長いため、管理ノウハウが伝承しにくいマンションがある反面、役員経験者が適時アドバイス等を行うことで、安定した管理を行っているマンションもある。

管理会社に対しては、満足しているという意見は多数で聞かれた。しかし、管理会社を変更した場合や変更を検討しているケースがあり、会計や工事の見積もりなどに曖昧さがあつたり、トラブルへの対応が遅いことなどがきっかけとなっていた。

### 4. 高経年マンションの管理上の問題点

#### (1) 居住者の高齢化

居住者の高齢化は、管理組合役員のなり手が不足することになり、高経年マンション共通の問題である。ただし、住み慣れたマンションであるため、愛着や帰属意識の強い居住者も多く管理組合役員として中長期で取り組んでいるケースもあり、この場合は、高齢化による管理ノウハウの継続や役員負担の軽減などが問題となっている。

#### (2) 賃貸化

高経年分譲マンションは、別の住まいの取得や長期の転勤等により、経年と共に賃貸化する傾向がみられる。初期のマンションは利便性の良く、賃貸に有利な地域にあることが多く、賃貸マンションに比べ、間取りや設備、家賃設定等にお

いて有利になることもあるため、賃貸化の進展は避けて通れない状況であり、一定の賃貸化を前提とした管理運営が不可欠である。

### **(3) 空室化**

経年による陳腐化や立地等の魅力が低い地域では、転売や賃貸ができないため、空室化が発生している。特に、大量供給され、かつ公共住宅と同程度のものでは、建物自体の魅力が低く顕著である。

### **(4) 管理組合の費用負担及び管理システムの変更課題**

管理組合のマネージメントで重要となる管理費や修繕費の値上げは、定年を過ぎた入居者には現実的に難しいことが多い。また、管理会社に委託したいと考えても、費用負担の壁が厚く、現実には管理システムの変更が困難である。

### **(5) 管理規約の未改正**

管理規約はあるものの、普段あまり必要性を感じないため、建設時に作成されたままであるところも見られた。これまでに数度、標準管理規約が改訂されているが、自主管理などで情報が得られてない場合は、改訂されないケースもある。

### **(6) 大規模修繕計画**

築後30年程度経過したマンションでは、標準的な維持管理を行っている場合、2～3度程度の大規模修繕工事の実施が必要となるが、一部実施が先延ばしとなっているマンションも存在している。

また、過去に大規模修繕を実施したマンションにおいて、居住者に専門的知識がないため、工事内容や工事費が適正かどうかについて疑問を持っているところもある。

### **(7) 将来の建替え検討**

建て替え等の意向については、現時点では検討していないというところが大部分であった。

## 第2節 神戸市におけるマンション施策の現状

### 1. 維持・管理に関する施策の現状

神戸市では、「すまいるネット」を中心に、マンション管理に対する多面的な支援施策を実施している。

すまいるネットでは、マンション管理組合ネットワークを創設し、活動支援を実施している。平成21年8月末時点で管理組合の登録数は303組合で、神戸市内に存在する約2800組合の約1割強が登録している。

#### 【神戸市における維持・管理に関する現行施策】

種別	施策	施策の概要
総合	管理組合ネットワークの活動支援	・マンション管理組合同士の交流と情報交換を中心とした活動・運営支援
	セミナー・イベントの開催	・マンション管理に役立つ知識・技術・情報の普及のための講習会等の開催、啓発冊子の発行
	アドバイザー派遣制度	・維持・管理についての専門家によるアドバイスと情報提供
	マンション・団地に関する活動団体との連携	・専門家や管理組合役員経験者等による「マンション・団地に関する活動団体」と連携した、様々な情報提供や活動支援
マンション性能の維持向上	バリアフリーアドバイザー派遣	・共用部分のバリアフリー化を進めるための情報提供、調査・検討等を支援
	バリアフリー改修補助	・共用部分のバリアフリー化を進めるための工事費の一部を補助
	アスベスト診断支援事業	・アスベスト含有分析の費用の一部を助成

参考資料：第2回豊かな住生活部会（H21.12.15）、市ホームページ

### 2. 耐震化に関する施策の現状

#### (1) 神戸市すまいの耐震化促進事業

神戸市では、住宅の耐震化を支援する制度を設け、住宅の耐震化にかかる設計・工事費用等の一部を補助している。

#### 【神戸市すまいの耐震化促進事業】

種別	施策	施策の概要
耐震診断	すまいの耐震診断員派遣事業	・市から無料で耐震診断員（建築士）を派遣し、住宅の耐震性を診断する。
	共同住宅耐震精密診断補助	・マンションの耐震改修を行うために必要な精密診断費の一部を補助する。
耐震改修	耐震改修補助〔一般型〕	・耐震診断を受け、大地震に耐える本格的な耐震改修（改修後の評点1.0以上等）をする場合に、改修設計費及び改修工事費の一部を補助する。
	耐震改修補助〔小規模型〕	・耐震診断を受け、瞬時に倒壊に至らない程度の耐震改修（改修後の上部構造評点0.7以上1.0未満な

		ど) をする場合に、改修設計費及び改修工事費の一部を補助する。
--	--	---------------------------------

参考資料：神戸市すまいの耐震化促進事業

## 耐震診断（すまいの耐震診断員派遣事業）

メニュー	無料耐震診断（無料）
概要	<b>神戸市から無料で耐震診断員（建築士）を派遣し、住宅の耐震性を診断します。</b> 後日、耐震診断員が診断報告書をご自宅へ持参し、結果説明と改修へのアドバイスを実施します。
対象住宅	<b>昭和56（1981）年5月31日以前に着工された住宅</b> （戸建住宅、共同住宅、長屋） ※賃貸住宅及び店舗併用住宅（住宅用途の部分が延べ面積の半分以上を超えているもの）を含む。 ※プレハブ・ツーバイフォー・丸太組み工法の住宅は対象外です。
負担額	無 料

## 共同住宅耐震精密診断補助

マンションの耐震改修を行うために必要な精密診断費の一部を補助します。

対象者	分譲マンションの管理組合または賃貸マンションの所有者
対象住宅	下記のすべてを満たす市内に所在する共同住宅 ・昭和56年5月31日以前に着工されたもの ・主要部の構造が鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造のもの （賃貸住宅、店舗併用住宅（住宅用途の部分が延べ面積の半分以上を超えているもの）を含む）
対象費用	建築士による耐震精密診断、第三者機関による評価の取得に要する費用 ※階数が3以上かつ延べ面積が1,000㎡以上のものは第三者機関による評価書の取得が必須
補助金額	対象費用の2/3または4万円×戸数のうち低い額 ※無料耐震診断を受診していない場合は、対象費用の2/3以内で最大25万円を加算できる ※店舗併用住宅については、住宅用途の部分に対する費用を対象とする ※階数が3以上かつ延べ面積が1,000㎡以上のものは第三者機関による評価書の取得が必須 加えて、「階数が3以上かつ延べ面積が1,000㎡以上のもの」については、第三者機関による評価書取得費用（上限154万円）

出典：「神戸市すまいの耐震化促進事業」



## 耐震改修補助〔一般型〕

耐震診断を受け、大地震に耐える本格的な耐震改修（改修後の評点1.0以上等）をされる方に、改修設計費及び改修工事費の一部を補助します。

対象者	設計費（計画策定費）補助	工事費補助
神戸市内に対象住宅を所有する個人又は法人	神戸市内に対象住宅を所有する個人又は法人 ※法人は対象外です。	神戸市内に対象住宅を所有する個人のうち、原則として、兵庫県「ひょうご住まいの耐震化促進事業」の対象となる要件を満たす方が1,200万円（給与収入のみの場合14,421,053円）以下の方 ※所得が1,200万円（給与収入のみの場合14,421,053円）以下の方
対象住宅	下記全てを満たす住宅 ・昭和56年5月31日以前に着工されたもの ・改修前の耐震診断の結果、木造住宅は上部構造評点が1.0未満、鉄筋コンクリート造等は構造耐震指標が0.8未満（1次診断）又は0.6未満（2次診断）のもの ・違反建築物に対する措置が命じられていないもの ※1 賃貸住宅、店舗併用住宅（住宅用途の部分が延べ面積の半分を超えているもの）を含む ※2 プレハブ・ツーハイフオー・丸太組み工法の住宅は対象外です。 ※3 区分所有の建物は、管理組合の議決等が必要です。	・昭和56年5月31日以前に着工されたもの ・違反建築物に対する措置が命じられていないもの ・改修前の耐震診断の結果、以下のいずれかのもの ※1 賃貸住宅、店舗併用住宅（住宅用途の部分が延べ面積の半分を超えているもの）を含む ※2 プレハブ・ツーハイフオー・丸太組み工法の住宅は対象外です。
対象費用	安全性を確保するための耐震改修工事に関する費用 ・木造住宅は改修後の上部構造評点が1.0以上 ・鉄筋コンクリート造等は改修後の構造耐震指標が0.8以上（1次診断）又は0.6以上（2次診断） B. 安全性を確保するための耐震改修工事を2回に分けて実施する場合は、費用（木造を除く共同住宅） ・1回目で改修後の構造耐震指標が0.3以上（2次診断） ・2回目で改修後の構造耐震指標が0.6以上（2次診断）	A. 安全性を確保するための耐震改修工事に関する費用 ・木造住宅は改修後の上部構造評点が1.0以上 ・鉄筋コンクリート造等は改修後の構造耐震指標が0.8以上（1次診断）又は0.6以上（2次診断） B. 安全性を確保するための耐震改修工事を2回に分けて実施する場合は、費用（木造を除く共同住宅） ・1回目で改修後の構造耐震指標が0.3以上（2次診断） ・2回目で改修後の構造耐震指標が0.6以上（2次診断）
戸建住宅	対象費用の9/10 または 27万円のうち低い額 （注3）	1 補助対象工事費が50万円以上100万円未満 50万円 2 補助対象工事費が100万円以上200万円未満 80万円 3 補助対象工事費が200万円以上300万円未満 110万円 4 補助対象工事費が300万円以上 130万円
補助金額共同住宅	対象費用の2/3 または 12万円×戸数のうち低い額 上記に加えて （注2）にかかる費用 （上限154万円）	A. 次の①②の合計額 ① 補助対象工事費の1/4又は 10万円×補助対象戸数のうちの低い額 ② 補助対象工事費の1/2又は 40万円×補助対象戸数のうちの低い額 B-1. 1回目を行う工事 補助対象工事費の1/4または10万円×戸数のうち低い額 B-2. 2回目を行う工事 A①②の合計額から、1回目を受けた補助金額を引いた額

（注1）耐震改修以外のリフォームの設計費、工事監理費は対象費用に含まれません。  
（注2）共同住宅（木造以外）で階数3以上かつ延べ面積1,000㎡以上のものは、改修前の耐震診断結果及び改修設計に対して、第三者機関による評価書の取得が必要です。  
（注3）木造以外の住宅は、対象費用の2/3または20万円のうち低い額になります。

## 耐震改修補助〔小規模型〕

耐震診断を受け、瞬時に倒壊に至らない程度の耐震改修（改修後の上部構造評点0.7以上1.0未満など）をする方に、改修設計費及び改修工事費の一部を補助します。

対象者	設計費（計画策定費）補助	工事費補助	設計工事パック
神戸市内に対象住宅を所有する方（個人・法人）	神戸市内に対象住宅を所有する方（個人・法人） ※所得が1,200万円（給与収入のみの場合14,421,053円）以下の県民	神戸市内に対象住宅を所有する方（個人・法人） ※所得が1,200万円（給与収入のみの場合14,421,053円）以下の県民	神戸市内に対象住宅を所有する方（個人・法人） ※所得が1,200万円（給与収入のみの場合14,421,053円）以下の県民
対象住宅	下記全てを満たす戸建住宅 ・昭和56年5月31日以前に着工されたもの ・違反建築物に対する措置が命じられていないもの ・改修前の耐震診断の結果、以下のいずれかのもの ※1 賃貸住宅、店舗併用住宅（住宅用途の部分が延べ面積の半分を超えているもの）を含む ※2 プレハブ・ツーハイフオー・丸太組み工法の住宅は対象外です。	・兵庫県住宅再建共済制度に加入している住宅又は加入する住宅	左欄Aと同じ
対象費用	A. 木造住宅：全体の上部構造評点が0.7未満であるもの その他の構造：構造耐震指標が0.3未満（2次診断）のもの B. 1階の評点が1.0未満であるもの（木造のみ） 耐震性を向上するため の耐震改修（※設計・耐震改修設計・設計・耐震改修設計）と、それに伴う耐震診断に要する費用（工事費用見積を含む） ※「耐震性を向上するための耐震改修」とは、対象住宅A：改修後の全体の上部構造評点が0.7以上（2次診断） 対象住宅B：改修後の1階の評点が1.0以上（木造のみ）	耐震性を向上するための耐震改修（※工事）に要する費用（総額50万円以上に限る） ※「耐震性を向上するための耐震改修」とは、対象住宅A：改修後の全体の上部構造評点が0.7以上（2次診断） 対象住宅B：改修後の1階の評点が1.0以上（木造のみ）	耐震診断、耐震性を向上するための耐震改修（※設計・耐震改修設計）と、それに伴う耐震診断に要する費用（総額50万円以上に限る） ※「耐震性を向上するための耐震改修」とは、対象住宅A：改修後の全体の上部構造評点が0.7以上（2次診断） 対象住宅B：改修後の1階の評点が1.0以上（木造のみ）
補助金額	対象費用の9/10 または 27万円のうち低い額	対象住宅A・Bにより異なる 1 補助対象工事費が50万円以上100万円未満 50万円 2 補助対象工事費が100万円以上80万円 対象費用の1/4または30万円のうち低い額	1 補助対象費用が50万円以上56万円以下 50万円 2 補助対象費用が56万円を超える 補助対象費用の9/10 又は107万円のうちの低い額 3 耐震診断の結果、一定の耐震性有り終了 3万3千円 4 計画策定のみ 補助対象費用の9/10 又は27万円のうちの低い額

出典：「神戸市すまいるの耐震化促進事業」

## (2) 神戸市中規模多数利用建築物等耐震化助成事業

不特定多数の人が利用する建築物等の耐震化への取り組みを促進するため、耐震診断、耐震改修等の費用の一部を補助する制度である。

ア. 中規模多数利用建築物・小規模多数利用建築物（分譲マンションは対象外）の耐震診断への補助

耐震改修促進法の指示対象、指導・助言対象となる建築物の一部について、耐震診断費の一部を補助する。

イ. 中規模避難施設（災害協定を締結しているホテル・旅館）の耐震改修への補助法の指示対象となるホテル・旅館（階数3以上かつ延べ面積2,000㎡以上）のうち、神戸市との間で災害協定（災害時における福祉避難所の設置運営に関する協定）を締結しているものを対象に、耐震改修費用の一部を補助する。

ウ. 緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、耐震改修、建物除却への補助

耐震改修促進計画において、緊急輸送道路沿道の通行障害建築物（耐震改修促進法施行令第4条）（分譲マンションも対象）を法の指示対象建築物（法第6条第3項第2号）として耐震化の促進を図ることとしており、補助制度を設けている。

緊急輸送道路沿道建築物				
	補助対象限度額		補助率	高さの要件
	㎡単価	上限額		
耐震診断	※下記により算出	4,500千円	2/3	(1)前面道路幅員が12mを超える場合、幅員の1/2の高さを超える建築物 (2)前面道路幅員が12m以下の場合、6mの高さを超える建築物 
耐震補強設計				
耐震改修工事	50,300円/㎡	15,000千円		
建物除却	20,600円/㎡	7,500千円		
※以下のアからウまでに掲げる㎡単価を基に算出した額 ア 面積1,000㎡以内の部分は2,060円/㎡ イ 面積1,000㎡を超えて2,000㎡以内の部分は1,540円/㎡ ウ 面積2,000㎡を越える部分は1,030円/㎡（評価書の取得費用について1,540千円を限度に加算することができます。）				

上記1～3のいずれも、耐震診断及び耐震補強設計において第三者機関の評価書取得が必要

出典：「神戸市中規模多数利用建築物等耐震化助成事業のご案内」

## (3) 地震に対する安全性認定制度（建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条認定）

平成25年11月に施行された改正耐震改修促進法に基づき、地震に対する安全性が確保されている建築物の所有者は、所管行政庁から「建築物の地震に対する安全性に係る認定」を受けことができ、この認定を受けることにより、認定を受けた建築物が「地震に対して安全であることの表示」をすることができる制度である。

神戸市すまいとまの安心支援センター（すまいるネット）を申請窓口としている。

### 3. 建替えに関する施策の現状

#### (1) マンション建替型総合設計制度

マンション建替型総合設計制度とは、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第105条第1項の規定に基づき、同法第102条第1項の認定を受けたマンション（要除却認定マンション）の除却により、新たに建築されるマンションにおける一定割合以上の敷地内空地（公開空地等）を確保する建築計画で、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると特定行政庁（神戸市長）が認めたものについて、建築審査会の同意を得て、容積率制限を許可により緩和する制度である。

マンション建替え法に基づく容積率の緩和に係る許可制度を「神戸市マンション建替型総合設計制度」として、神戸市総合設計制度の類型の一つに位置付け、当許可制度を運用するため、新たに『神戸市マンション建替型総合設計制度許可取扱要領』を制定している。

#### (2) 「すまいるネット」による支援

「すまいるネット」では、維持・管理に関する支援だけでなく、改修や建替えに関するセミナー開催やコンサルタント派遣も行っている。

### 4. 神戸市内の団地再生の具体的取組み

#### (1) 明舞団地再生の取組み

##### ア. 明舞団地まちづくり計画（平成29年）

兵庫県が平成18年に策定した計画から概ね10年が経過し、明舞センター地区再生事業などの整備が概ね完了することから、更に住民主体のまちづくりを関係団体、事業者、行政とともに進めるため、新たな10年に向けた計画を、明舞まちづくり委員会で策定した。今後は、本計画に基づき、団地内で活動する団体・事業者・個人等のそれぞれが実施できる活動・事業を展開していく。

##### 【まちづくり計画の基本方針】

- ①全ての世代の人々が、豊かで、自立した居住生活を実現する
- ②住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
- ③既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
- ④住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
- ⑤安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

##### イ. 明舞団地再生計画

地域再生計画を活用して、明舞団地の再生・活性化を推進するため、兵庫県では、「明舞団地再生計画」の認定申請を行い、H16年6月及びH17年3月に「地域再生推進のためのプログラム4(H16年2月27日 内閣府地域再生本部決定)」

に基づき認定されている（H19年7月、H22年3月、H25年3月、H29年7月 変更認定）。

再生計画では、次の目標を掲げ、国は、公営住宅における目的外使用の柔軟化（若年世帯等住宅やコミュニティ拠点等）等の支援を行っている。

**【再生計画の目標】**

- ① 今後の住まい・まちづくりを先導する再生施策を展開する
- ② 既存ストック・地域資産を活用した持続的・継続的な再生を進める
- ③ 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

ウ．団地再生に係る課題（「団地再生について」の勉強会 2018年11月19日より）

- ① 明舞団地では、どちらかという建替えよりも、改修、修繕、機能再生によって団地再生を図ろうとしている。そのため、敷地分割が可能になると、機能再生のための施設を作りやすくなる。
- ② 最近、管理組合の幾つかの連合会ができたが、1つの管理組合に1つの補助金が原則であり、連合会となるとその連合会に1つの補助しか出ないため、それぞれの団地ごとに補助金を出すなど改善の余地がある。
- ③ 明舞団地の県公社の長期分譲棟には、分譲されてからまだ10年経っていない。住民はまだ一つの自治会という意識であったが、35年の償還が終わり、共有地ごとに異なる管理組合を作る必要があった。この管理組合設立のときに、無理な形で組合が作られたところが少なからずあったため、これが全体の合意形成を妨げているところがある。



## 明舞団地のあゆみ

明舞団地は、昭和30年代から40年代にかけて兵庫県と兵庫県住宅供給公社が開発し、昭和39年に入居を開始した県内最古のニュータウンのひとつです。近年、住民が一斉に高齢化するともに、住宅・施設が老朽化し、住宅地としての活力の低下が懸念されてきました。

このため、平成15年度に兵庫県が「明舞団地再生計画」を策定し、再生に向けた様々な取組がスタートしました。また、平成18年度には「明舞団地再生コンペ」が実施され、寄せられた応募提案に基づいて4つのコンセプトを打ち出し、再生の取組が進められてきました。

## 団地再生のあゆみ

● ソフト		■ ハード												
<b>Stage1【再生の計画づくり】</b> ~住居ワークショップや再生コンペにより計画策定~														
H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	
●住民ワークショップ	●再生計画	●駅前子サインコード	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり広場	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり委員会	●明舞再生塾	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画
●再生計画	●駅前子サインコード	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり広場	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり委員会	●明舞再生塾	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	
●住民ワークショップ	●再生計画	●駅前子サインコード	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり広場	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり委員会	●明舞再生塾	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	
●再生計画	●駅前子サインコード	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり広場	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり委員会	●明舞再生塾	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	
●住民ワークショップ	●再生計画	●駅前子サインコード	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり広場	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり委員会	●明舞再生塾	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	
●再生計画	●駅前子サインコード	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり広場	●明舞お助け隊	●明舞まちづくり委員会	●明舞再生塾	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	●50周年・リノバ企画	

## これまでの取組の評価と課題

### ■ 明舞団地の満足度 (H27 住民アンケート結果)

満足度の高い項目 (上位6)	満足度の低い項目 (下位6)
<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅周辺の静かさ</li> <li>・緑の豊かさ</li> <li>・住宅の満足度 (広さ、設備、家賃)</li> <li>・住宅地の満足度 (建物の配置やまちなゆとり)</li> <li>・公共交通機関の利便性</li> <li>・日常の買物の利便性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの活気</li> <li>・徒歩や自転車での行動のしやすさ</li> <li>・高齢者や障がい者のための福祉施設の充実度</li> <li>・日常の買物の利便性</li> <li>・近所付き合いや地域活動の活発さ</li> <li>・生涯学習や文化活動の活発さ</li> </ul>

## これからの取組 ~これまでの取組を活かした住民主体のまちづくりへ~

県が定めた計画から概ね10年が経過し、明舞センター地区再生事業などの整備が概ね完了することから、更に住民主体のまちづくりを関係団体、事業者、行政とともに進めるため、新たな10年に向けたまちづくり計画を策定し、具体的な取組を進めます。

### 明舞団地まちづくり計画



## I まちづくり計画の基本方針 ~元気なまちであり続けるために~

- 1 全ての世代の人々が、豊かで、自立した居住生活を実現する
- 2 住民主体のマネジメントのもと共助による居住生活を実現する
- 3 既存ストック・地域資産の活用による持続的な再生・更新を推進する
- 4 住まい・まちづくりを先導する再生・活性化を推進する
- 5 安全・安心に暮らせる住まい・まちづくりを推進する

## II まちづくりビジョン

まちづくり計画の基本方針を踏まえ、住民主体の団地運営システムの強化、住民交流のあり方など、ソフトな仕組みづくりに重点を置きつつ、以下のビジョンにより、多世代が生き生き暮らし【ヒトの循環】、すべての住民に必要な住宅やもの【モノの循環】、サービス【サービスの循環】が行き渡る~ヒト・モノ・サービスが循環するまち~を目指します。

### 1 住民主体の団地運営システムの強化を目指します

- ・過去15年以上にわたり住民主体のまちづくりに取り組んできた実績を踏まえつつ、より機動力があり、まちづくりの関係者の相互連携がより強まる仕組み形成を目指します。
- ・明舞まちづくり委員会で、生活に身近な課題をテーマに、よりきめ細やかに解決の方策等を検討していきます。
- ・現在までに形成されてきた組織の位置付けを改めて見直し、強化していきます。
- ・暮らしに密着する課題解決を図っていく主体として、コミュニティビジネス系の会社・組織をまちづくりの仕組みの中で設立していきます。

### 2 若年・子育て世帯の入居促進を目指します【ヒトの循環】

- ・緑豊かな住環境を子育てに活かすため、公園やまとまった土地、空き家を活用し、子育て世帯の遊び・交流の場づくりを進めます。
- ・子育て環境の充実のため、子育て世帯の居場所づくり、子育て相談の仕組みづくりを進めます。
- ・空き地・空き家対策や高齢者の住み慣れた団地内での住み替えに合わせ、若年・子育て世帯等の入居がスムーズに進むような仕組みの構築を目指します。

### 3 住まいと暮らしのリノベーションを目指します【モノの循環】

- ・老朽化した戸建住宅やマンションは、建替えやリノベール、リノベーションによりストック社会にふさわしい住みこなしを目指します。
- ・明舞団地で暮らしに誇りを感じたり、明舞団地への愛着を育むため、「古き良き団地やイベント」を再認識するとともに、団地で暮らす人々が生き生きと参加できるような祭りやイベントを実施します。
- ・老朽化し、空き店舗が目立つサブセンター施設の再生の方策の検討を進めます。

### 4 高齢者の暮らしの向上を目指します【サービスの循環】

- ・増え続ける高齢者が暮らしやすくなるよう、住宅とまちのバリアフリー化や移動・買い物などの生活利便性の向上を目指します。
- ・センター地区に設けられた中心的な交流の場から、住宅地内、マンション内の小規模な交流の場まで、多世代の多様な交流の場や居場所をつくりだし、高齢者の外出機会の創出や住民交流が活発化することを目指します。



## III アクワシヨンプログラム

### 1 住民主体の団地運営システムの強化

住民が主体となり、日常の交流や居場所、生活に関する相談、生活サービスの享受、専門的アドバイスなどのサービスが行き渡るよう、組織、スペース、機能や支援体制等の育成・強化・連携を目指す

- 明舞まちづくり委員会機能の強化
  - 明舞まちづくり委員会での従来の各主体の報告会に加え、生活に身近な課題やテーマごとに、よりきめ細かに具体的に検討、計画立案、活動・事業を実施

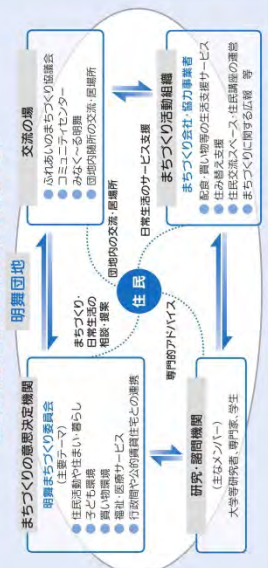
#### 明舞まちづくり委員会設立宣言（概要）

- 明舞団地のまちづくりを応援する団体・個人により構成
- 明舞団地のまちづくりに関わる主体が緩やかに連携し、情報を交換・共有し、まちづくりに係るテーマについて話し合う場
- 地域の良好な環境や地域イメージの維持・向上に向け、住民・事業者・地権者等が主体的にまちづくり活動に取り組む

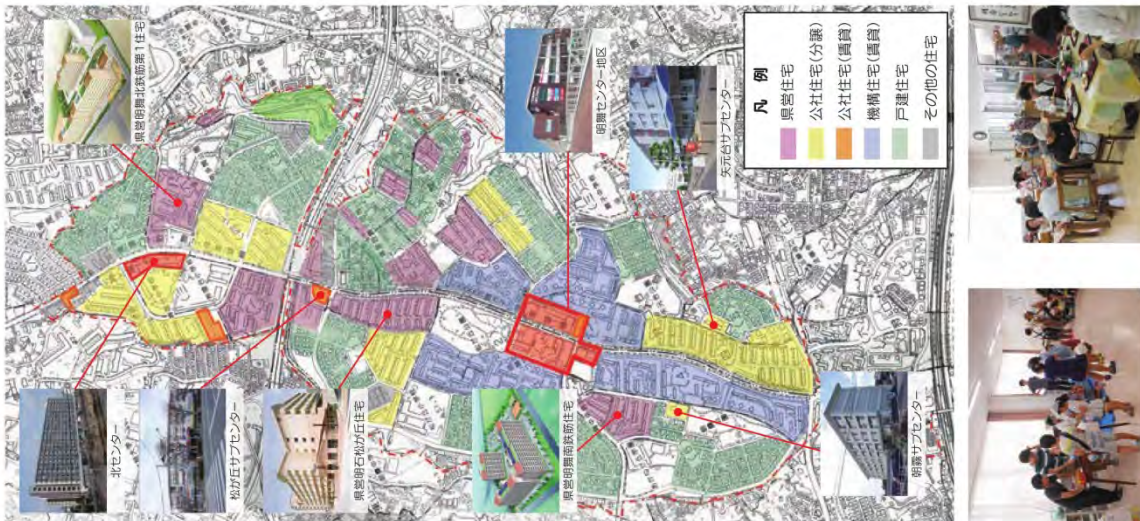
- 住民交流スペース・居場所の創出
  - 明舞センター地区の既存の交流の場における活動を更に多様化していくとともに、団地内の随所随所に交流・居場所を創出
- まちづくり会社の育成と連携組織の形成
  - まちづくりビジョンの達成に向け、「まちづくり会社」の育成を目指すとともに、コミュニティビジネス等に関心のある個人・会社等の登録制ネットワーク組織などによる協力事業者の仕組みづくり
- 支援体制の強化
  - 明舞まちづくり委員会の運営やまちづくり会社等が創造的に継続していくため、専門的視点からの支援体制の強化を実施

- 持続可能なまちづくりの取組の実施
  - 住民、関係団体、事業者、管理・運営者等まちづくりの構成員が、団地内の各施設・仕組み・機能等を活用するとともに、協力的合いながらまちづくりや地域が持続可能となる取組を推進

#### 住民主体の団地運営システム（イメージ）



3



### 2 若年・子育て世帯の同居促進

- 子育て支援施設・住宅等の誘致
  - 県営住宅建替余地等を活用し、子育て向けの戸建て分譲開発や子育て支援施設等を誘致し、「子育てなら明舞」ブランドを確立
- 空き家活用センター（仮称）の運営
  - 明舞団地内や団地外からの住み替えの仕組みを引き続き検討するとともに、空き家登録と住み替え相談ができる拠点を設置
- 子育て環境の支援
  - 明舞センター地区内に子育て世帯の居場所をつくるとともに、子育て相談やイベントの開催による、子育て環境の仕組みづくり
- 明舞団地の魅力発信
  - 若年世帯や学生などのモニター募集や、明舞プロモーションビデオ等の制作により魅力を発信

### 3 住まいと暮らしのリノベーション

- 「戸建×賃貸×分譲」同時リノベ
  - 団地外からの住み替えを促すために、戸建・賃貸・分譲マンションを一体的・連続的にリノベーションし、情報を発信
- 明舞リノベ学校の開催
  - 地域の工務店等と連携し、改修事例の紹介やDIY講座等を実施
- 郊外型・団地型マンションの再生方策検討
  - 耐震化や建替えが進まないマンションの再生等に向けた方策を検討
- 暮らしの誇り・愛着形成に向け、団地内イベント等を開催
  - 明舞祭や健康フェスティバルなど、団地での暮らしに愛着を育む取組を実施
- サブセンターの空きスペース、まとまった土地等の活用
  - サブセンター空きスペースや県営住宅建替余地等のまとまった土地のまちづくりに資する活用方策を検討

### 4 高齢者の暮らしの向上

- 高齢者支援施設等の誘致
  - 県営住宅建替余地等を活用し、老朽化した戸建住宅・マンションからの住み替えを促進する高齢者向け住宅等を誘致
- 高齢者の移動性・生活サービスの向上
  - 高齢者の買い物支援を含む移動性の状況や団地内に必要なとされる生活サービス（住まい・買い物・医療・福祉等）について調査し、その導入方策について検討するとともに、多様な生活サービス等を行う団体・組織を育成
- 生活支援サイトの立ち上げ・運営
  - 住民ニーズとそれに対応できる仕組みづくりや団地生活が便利になるアプリなどを開発

4

## (2) 鶴甲団地再生の取組み

### ア. 鶴甲団地における既存住宅流通促進による団地再生の取組み

神戸すまいまちづくり公社では神戸市と連携しながら、灘区鶴甲団地において、既存住宅の流通を促進することで住宅ストックを有効活用し、地域の魅力の発見・発信事業やコミュニティミックスに配慮した若年居住者の呼び戻しを行うことによって、団地の活力を再生させるモデル事業を平成 26 年度から 2 ヶ年にわたって実施した。事業の実施にあたっては、国土交通省の「住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業」を活用している。

事業の概要は次の通りである。

#### 【事業概要】

- リノベーションモデルルームの整備
- すまいの相談・情報提供
- 既存住宅流通促進イベントの開催
- リノベーションの普及啓発（リノベーションモデルルームの運営、リノベーションブックの作成）
- 新たなすまい方の検討（公社賃貸住宅の空き室 4 住戸の新しいすまい方の提案を公募・整備）
- 大学との連携（団地の魅力発信等）

#### 【今後の展開】

- 分譲住宅でのモデル事業  
分譲マンションをターゲットに、公社が買取再販などの事業手法を実験・実施し、事業継続の可能性やその条件を検証しつつ、広く情報発信していく。
- 円滑な流通を担う民間事業者の仕組みづくり  
公社主体のモデル事業に広く民間事業者の参画を求め、そのノウハウをもとに継続的に事業を実施する体制の整備に取り組む。
- 継続的な情報発信

### イ. 団地再生に係る課題（「団地再生について」の勉強会 2018 年 11 月 19 日より）

- ① 鶴甲団地は、一見団地であるが、一部の共用部分だけを共有していて、敷地が棟ごとに分かれているため、単体のマンションが並んでいる状態である。そのため、一括建替え決議ができないので、大変難しい状況になっている。
- ② 敷地が共有地であると、一括建替えでも全体の 5 分の 4 で決議できるが、この場合、全体で物事を決める法的な仕組みがなく、1 つ 1 つの棟で 5 分の 4 がまとまらなると全体の建替えとはならない。そのため、リフォームやリファイン的なものも棟ごとに決めるしかなく、団地全体の再生が困難である。
- ③ 敷地売却も困難である。ここは一団地敷地ではなく、1 つの敷地に 1 つ建物であるので、一団地認定の容積ではなく、その個々の敷地の容積率になるため、



大きな建物が建てられないからである。一団地の敷地なら容積率に余裕があるため、敷地の一部に保育所を作るなどが可能であるが、鶴甲団地では困難である。

【主な課題】

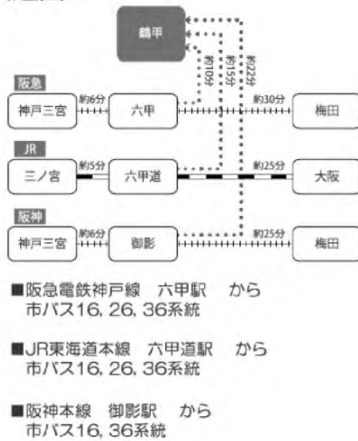
<マンション>

- エレベーターがない、時代に合わない間取りや住宅設備の老朽化など様々な条件が重なり、流通価格の下落、空き家化や賃貸化が顕在化しつつある。
- 今後、人口が減少し高齢化が進めば、空き家が増えることが見込まれる。

<戸建て住宅>

- 一部建て替えが進むなど共同住宅に比べて流通量が少ないものの、管理不全を危惧する居住者の声も聞かれるようになっている。

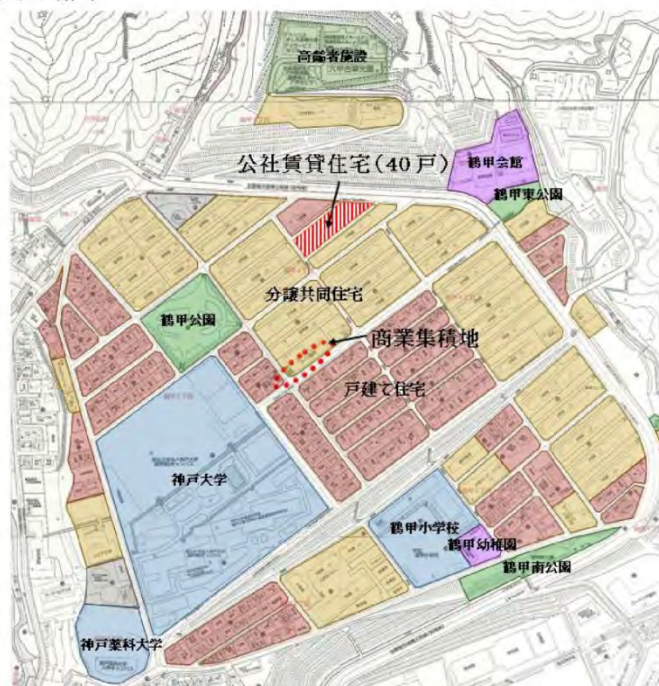
<交通図>



<位置図>



<鶴甲団地 区域図>



出典:「鶴甲団地における既存住宅流通促進による団地再生の取り組み(平成26年度・27年度の取り組み報告)、一般財団法人神戸すまいまちづくり公社



## 5. 神戸団地再生研究会の活動

神戸団地再生研究会は、平成 29 年（2017 年）に設立された。よこはまコンソーシアム（「第 6 章 他都市の取組み」参照）よりメンバー数は多く、住宅金融支援機構、兵庫県、神戸市、UR、県公社、市公社、デベロッパー 3 社、コンサルタント、弁護士、司法書士などで構成され、これまで 2 カ月に 1 回程度、合計 5 回の研究会を開催した。吹田市のゲスト参加もあった。

この研究会は、神戸市あるいは兵庫県下の団地の再生をしていくため、様々な検討を行い、制度提案から、よこはま団地再生コンソーシアムと同様の事業を行おうと考えている。兵庫県の団地あるいは神戸市の団地において、再生コンソーシアムをつくって、様々なことを考えていこうとしている。特に神戸市内のこれからますます老朽化していく郊外の団地に向けての支援策を考えられないかということで、来年には神戸市と兵庫県に対して、横浜のようなコンソーシアム化を提案できないかを検討している。

神戸市では、現在「タワーマンションのあり方に関する研究会」があるが、郊外団地の再生についても同様に検討会を設置してもらい、そこで具体的な検討ができれば良いと研究会では考えている。

### 第3節 神戸市における団地再生の課題

参考資料：「マンション・団地再生の法と政策について」勉強会より

参考資料：「東京都マンション施策推進計画」

#### 1. 相談体制の充実・強化

マンションの建替えや改修が必要となった場合の住民間の合意形成に関する支援や周辺の住環境等への対応が課題として考えられる。

「すまいるネット」では、維持管理と建替えや改修の両方のセミナー開催やコンサルタント派遣を行っている。相談員も常駐しており相談も多数受けているが、実際に建替えとなると、コンサルタント派遣で地元に行って、そこでまとめていく必要があるため、相談体制の充実・強化が課題となる。

資料編：「横浜市内における分譲マンション・団地の再生支援に関する包括協定」

資料編：「まち（団地・マンション）再生『暮らし再生プロジェクト』（横浜市）」

資料編：「たまプラーザ団地再生に向けた検討内容（行動計画案）【概要版】」

#### 2. 耐震化の推進

一般には、マンションの耐震化は進んでいない。ただ、神戸市の場合は、旧耐震基準のマンションは、阪神・淡路大震災の被害のため、他都市ほど多く残っていないと考えられるが、それでもまだ一部存在しているマンションをどう啓蒙して耐震化を進めていくかが課題となる。

特に、震災時において避難、救急消火活動、緊急支援物資の輸送及び復旧復興活動を支える緊急輸送道路が建築物の倒壊により閉塞されることを防止するため、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を強力に進める必要がある。

そのほかにも、公共性、公益性の観点から耐震性の確保が特に必要と考えられるマンションについては、これに準じて、優先的、重点的に耐震化の促進を図ることを検討する必要がある。

#### 3. 立地適正化計画の策定と団地再生の推進

都市再生特別措置法の改正により、再開発事業の適用要件に特定用途誘導地区が盛り込まれ、神戸市全体の立地適正化計画を策定し、都市計画決定をすることで、再開発事業を使った団地再生が可能となった。

立地適正化計画は、神戸市全体の観点から居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランであり、団地再生も念頭においた同計画の策定を検討することが課題となる。

#### 4. まちづくりと連携したマンション再生支援の検討

老朽化したマンション等が集積し、防災、福祉、景観、活力等の課題を抱える地域において、まちづくりと一体となってマンションの再生を促進する新たな支援を検討する必要がある。

老朽マンションの再生を図ることが、当該マンションの居住環境の改善のみならず、市街地環境の整備改善など、地域の課題解決に寄与する場合、例えば、老朽マ

マンション等が建ち並ぶ駅周辺区域の再開発により、駅の改良等と併せて生活拠点の形成等を図る場合や、緊急輸送道路沿道のマンションの建替えや耐震改修を促進することにより都市の防災性向上を図る場合、大規模な住宅団地の再生に併せて多様な機能を導入すること等により地域の活性化を図る場合などが考えられる。

## 5. マンション再生の一層の円滑化に向けた国への働きかけ

マンション再生の一層の円滑化を実現するため、再生手法の選択肢の拡大等の観点に立った更なる法整備や支援策の拡充等が必要である。

東京都における「国等への提案要求の内容」は、本市においても同様の課題であり、東京都をはじめ他都市等と連携した国等への働きかけを行っていく必要がある。

## 6. その他の支援

超高層マンションは、教育施設や利便施設等の都市基盤、景観、地域のまちづくりなどに与える影響が大きいだけでなく、高層階・低層階で販売価格やエレベーターの系統が異なることにより、入居者間のコミュニティ形成が難しく、管理組合としての合意形成が通常に分譲マンションより困難であることが予想される。

将来の不良ストックとならないよう建替えや改修を念頭においた超高層マンションの適正な維持管理に向けた支援策の検討が課題となる。

## 第4節 神戸市におけるタワーマンションの課題とあり方

神戸市では、タワーマンションの抱えるリスクと対応策についての調査研究を行い、持続可能なタワーマンションのあり方に関する検討を推進するため、学識経験者による「タワーマンションのあり方に関する研究会」を立ち上げた。

同研究会では、平成30年度に2回の研究会を行い、平成30年12月に「神戸市におけるタワーマンションのあり方に関する課題と対応策（報告書）」をまとめた。

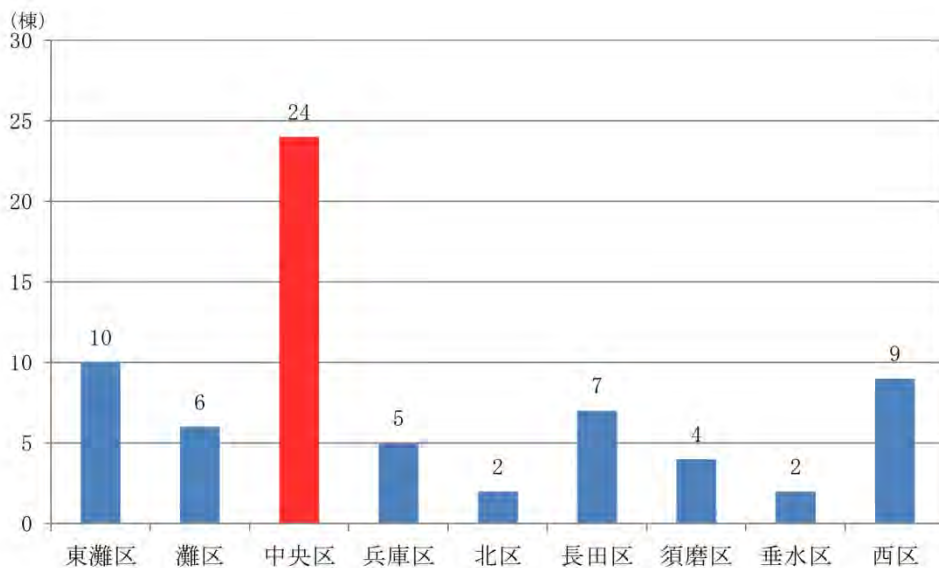
本節では、同報告書から神戸市におけるタワーマンションの現状と課題、今後の対応策の提案内容を紹介し、老朽マンションの建替え等の方策の参考とする。

### 1. 神戸市のタワーマンションの現状

#### (1) 棟数

神戸市内の高さ60メートル以上のマンションの区ごとの棟数は次表のとおりで、中央区が24棟と突出しており、都心部へのタワーマンションの集中立地が進んでいる状況である。

【高さ60メートル以上のマンション棟数】



(出典) 神戸市調べ(平成30年6月時点)  
※賃貸マンションを含む

#### (2) 神戸市中央区内タワーマンション実態調査

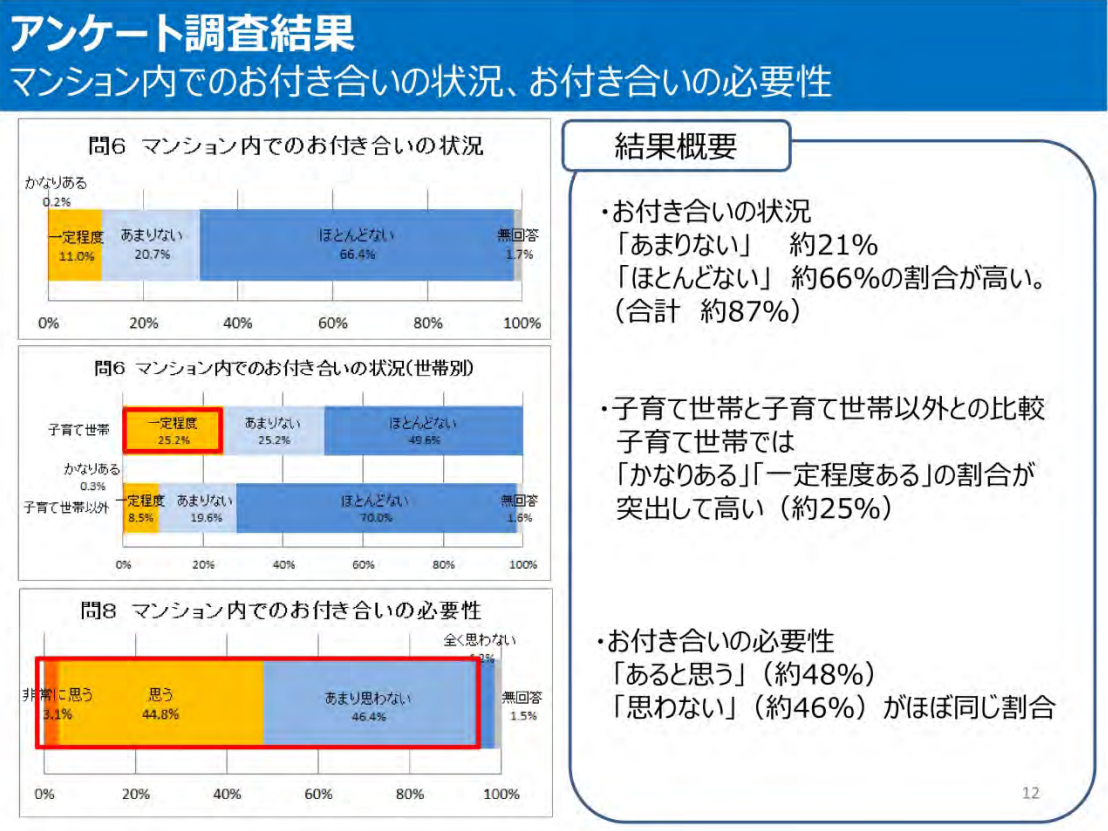
神戸市では、平成27年度に中央区内の20階以上のマンションの実態調査としてアンケートを実施した。

そのアンケート調査の回答率は24%と低く、タワーマンション居住者のマンションの維持管理に対する関心が低いことが考えられ、この無関心層の広がり様々な問題を引き起こすことになるとの懸念がある。

また、マンション内での付き合いの状況やマンション外の地域住民との付き合



いの状況は次のとおりで、「ほとんどない」あるいは「あまりない」との回答が大多数を占めていることから、マンション内あるいは地域のコミュニティとの隔絶が起きているのではないかとこの状況が窺える。

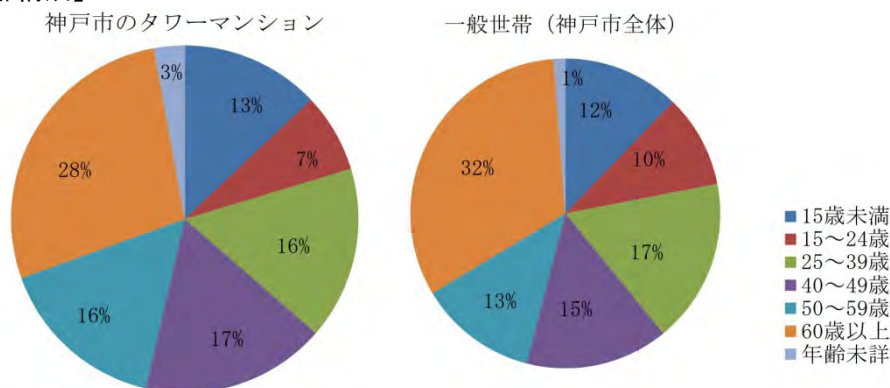


出典：中央区タワーマンション実態報告概要版

### (3) 居住世帯の属性

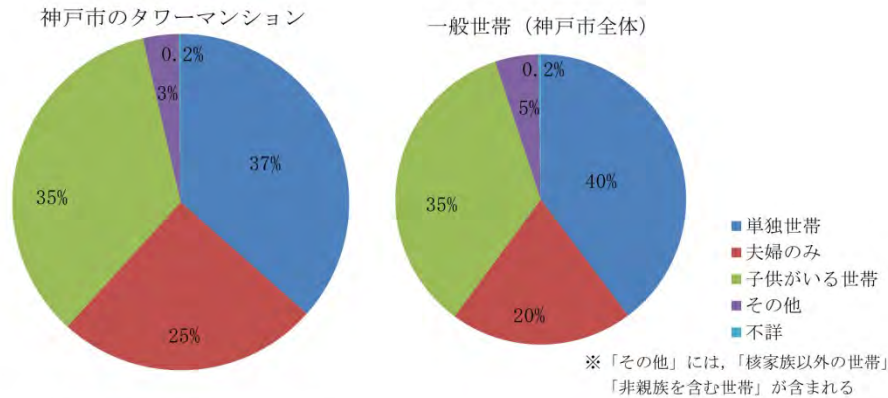
タワーマンション居住世帯と一般世帯の年齢構成及び世帯構成は、次のとおりである。タワーマンションと一般世帯を比較すると、年齢構成、世帯構成とも大きな差はない。

#### 【年齢構成】



(出典)平成 27 年国勢調査調査票情報より集計

## 【世帯構成】



(出典)平成 27 年国勢調査調査票情報より集計

## 2. タワーマンションのあり方に関する課題

研究会では、タワーマンションのあり方に関する課題を以下のように指摘している。

### 【タワーマンションのあり方に関する課題】

項目	課題	内容
(1) 持続可能性の確保	①修繕積立金不足	マンション供給時の修繕積立金を低く設定しているような場合、定期的に必要の大規模修繕工事等の実施にあたって資金不足となる恐れがあり、合意形成の困難さから修繕積立金の増額や場合によっては修繕工事が実施できないといった事態も想定される。 また、その場合、当該マンションのみならず、周辺地域への影響も懸念される。
	②将来の保有コスト負担	一般のマンションよりもグレードの高い材料や設備としていることが多いため、タワーマンションの管理費や修繕積立金などの保有コストは高額となる傾向である。 また、マンションの高さや敷地等の諸条件により仮設足場などの施工方法が異なり、修繕工事の費用も割高となる傾向である。 これらのことから、今後、建物の経年劣化が進み、かつ、居住者の高齢化が進むことによる負担力の低下により、保有コストの負担が困難となる恐れがある。
	③災害への対応	地震などの災害時には、居住者の多いタワーマンションでは、備蓄や避難場所の確保などの問題も顕著に現れることになる。 また、災害時の停電によりエレベーターが停止した場合、高層階の住民、特に高齢者の生活への影響は多大なものがある。
(2) 良好なコミュニティの形成	①区分所有者の属性の多様化による合意形成の困難	タワーマンションでは、低層階、中層階、高層階で購入者層の違いがあることや投資目的・セカンドハウスとしての所有者が比較的多いことなど、区分所有者の属性が多様化していることが多いため、規約改正の決議などの際に合意形成を図ることが難しい状況にある。
	②周辺コミュニティとの関係の希薄化	セキュリティを高くしていることの多いタワーマンションでは、周辺地域との関わりも希薄になりがちであり、自治会への未加入など、周辺コミュニティの形成に支障が生じている地域もある。
	③高層階住	タワーマンションの高層階の居住者、特に子育て層や高齢者の外

	民の外出行動の減少	出行動が減少するとの傾向が見られ、コミュニティ形成を阻害する要因となっている。
(3) まちづくりとの調和	①都心部への人口集中	利便性や土地の有効活用の観点から、タワーマンションの立地が都心部に集中しており、都市のスポンジ化の問題が生じる恐れがあるなど、市域全体の人口分布のバランスの面で課題がある。
	②インフラの不足	タワーマンションの立地は極めて狭いエリアでの人口増加となり、小中学校の過密化などのインフラ不足による問題が生じている。

### 3. 課題に対する対応策

研究会では、タワーマンションの課題に対する対応策として次のような事項を挙げている。

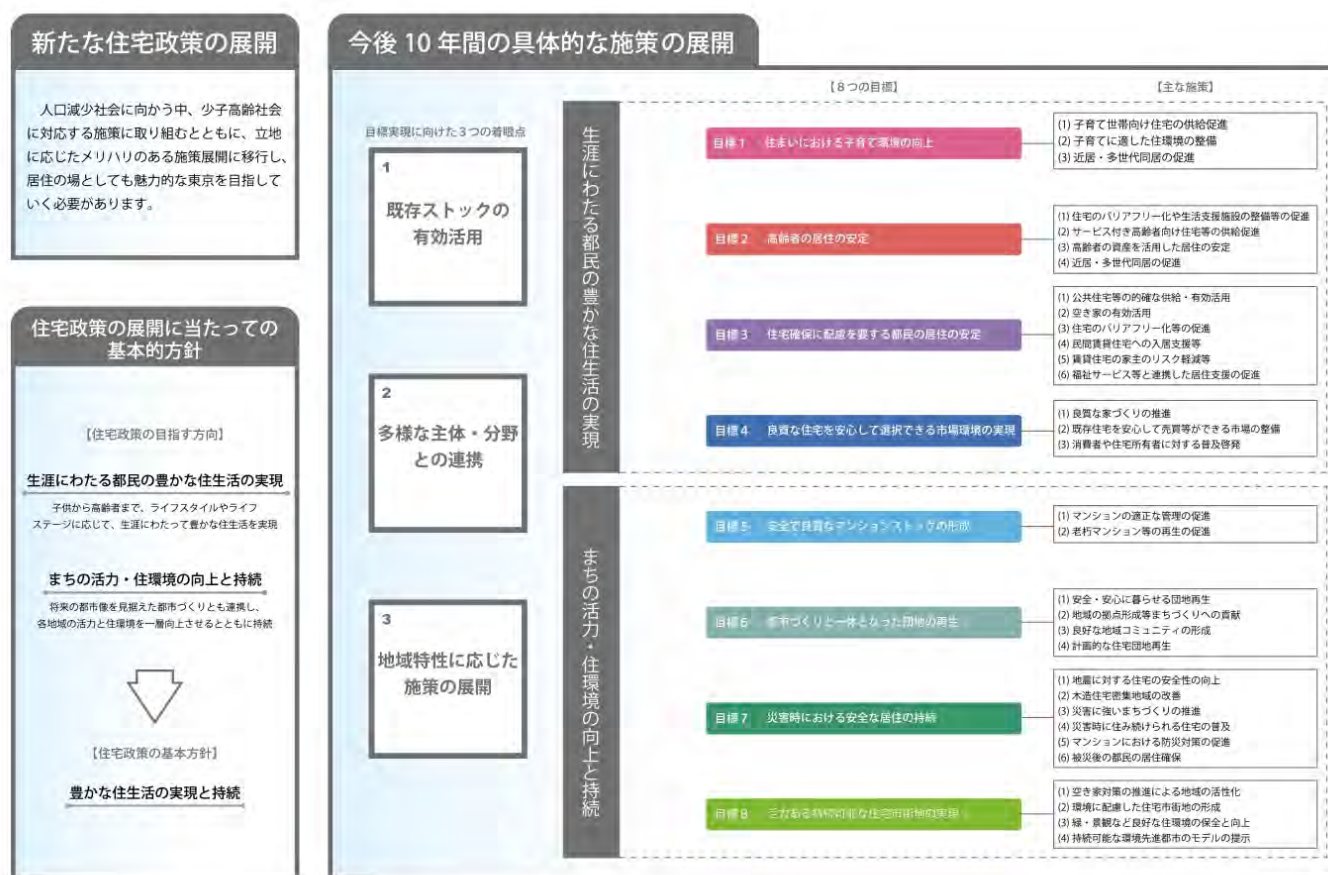
#### 【タワーマンションの課題に対する対応策】

項目	対応策	内容
(1) 持続可能性の確保	利用実態，管理状況の把握	・届出制度の導入及び維持管理計画の報告の義務化検討
	行政によるサポート	・支援，指導体制の強化 ・行政，デベロッパー，ゼネコン等による管理に関する運営課題や新技術など
	ガバナンスの強化	・外部管理者が行う管理者管理方式の研究
	経年課題への対応	・デベロッパーの関与（責務等の整理） ・用途転換支援（オフィス化，サービス付高齢者向け住宅など）
	防災対策支援	・防災対策支援のメニューの検討及び普及，啓発
	老朽マンションの終末期対応（国への要望）	・解体費用の積立て制度 ・敷地売却制度の拡充
(2) 良好なコミュニティの形成	マンション内のコミュニティ向上	・交流場所や機会づくりの支援等の普及推進
	地域とのコミュニティ向上	・防災を通じた地域との意識の共有化支援（地域備蓄倉庫の確保など） ・エリアマネジメント団体等の研究
	区分所有法等の改正（国への提言）	・決議要件緩和などの法改正 ・タワーマンションを想定した標準管理規約改正
(3) まちづくりとの調和	集中立地の抑制	・立地等に関する新たなルールづくり（神戸市ならではの特性を活かした立地や公開空地の利活用も検討）
	受益者負担のあり方の整理	・受益者負担のルールづくり（受益者負担の是非を含む）
	教育施設の受入能力等にに応じたマネジメント	・多様な住戸タイプを確保するルールづくり

## 第6章 他都市の取り組み

### 第1節 東京都住宅マスタープランにおける団地再生支援

地方の取り組みとしては、東京都住宅マスタープランにおける団地再生支援が挙げられる。次図は、平成28年度住宅政策審議会で策定した「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」の中の「目標6 都市づくりと一体となった団地の再生」で、団地の再生をマスタープランの中に位置付けている。



出典：「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」

東京都では、多摩ニュータウンを中心に再生が進まない団地の実態があり、その中で具体的な施策の目標として、まちづくりとしての団地再生を目指そうということが「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」にうたわれている。

地方の団地は、問題状況がさらに進んでおり、例えば建替えをしようと思っても、事業性、土地のポテンシャルの問題もあって、デベロッパーがみずから乗り出して、うちがやりますということにはならないが、東京都では、どんどん再生していこうとしている。



東京都では、現在都営住宅の見直しを行っており、大きく次の3つの使い方にしていこうという方針になってきている。

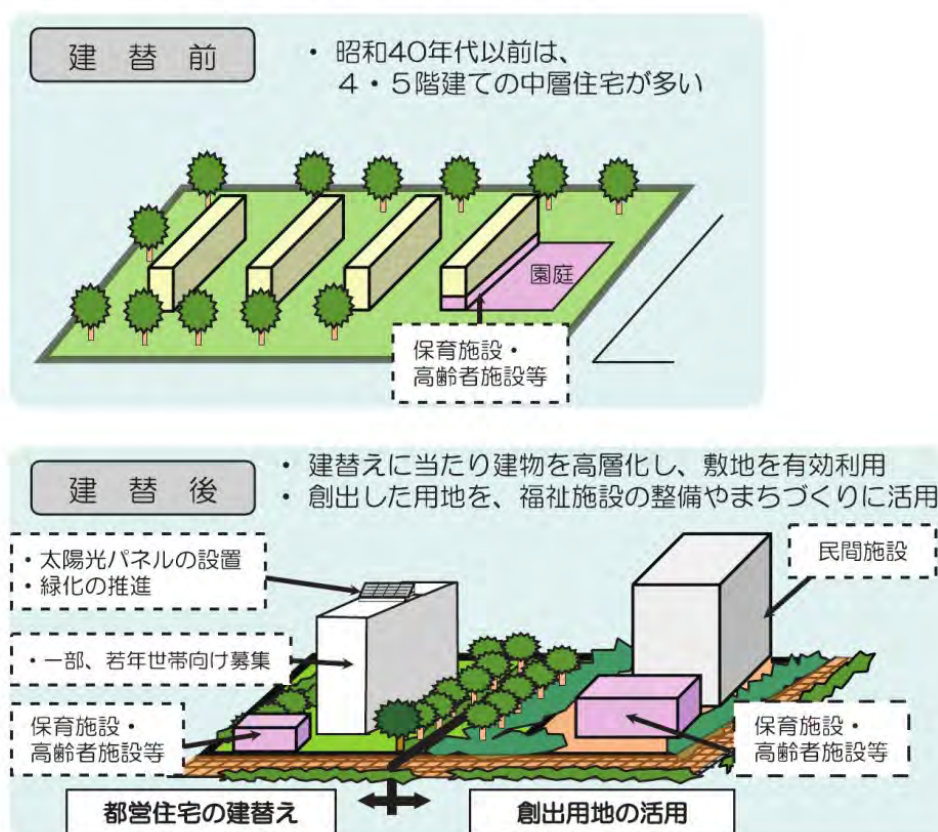
1つは子育て支援、子育ての人のために整備する。2つ目は、高齢者等の福祉のため、3つ目は、若い人向けの整備を行っていこうというように、都営住宅を多様化している。そのために団地型の都営住宅を再生していく方針としている。

また、団地でのバリアフリー改修や金銭面での支援、あるいは合意形成のためのアドバイザーの派遣などがマスタープランにうたわれている。

マスタープランには公共住宅の建替え等と書いているが、民間、UR、あるいは東京都の住宅供給公社が供給した団地などでも、建替え時に中に保育施設や高齢者施設などを必ず入れた建替え計画するよう働きかけ、それと引き換えに一定の便宜を図るというようなことが考えられている。

住宅団地再生に関する区市町村等への支援については、具体的に、東京都として多摩市や調布市などの公共団体に対して支援をしていくとしている。

### 【創出用地の活用イメージ図】



出典：「2016-2025 東京都住宅マスタープラン」

## 目標6 都市づくりと一体となった団地の再生

(1) 安全・安心に暮らせる団地再生

(2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献

(3) 良好な地域コミュニティの形成

(4) 計画的な住宅団地再生

### (1) 安全・安心に暮らせる団地再生

#### — 主な取組 —

- ・ 公共住宅等の計画的な建替え、耐震化、バリアフリー化等への取組を推進します。
- ・ 民間共同住宅のバリアフリー改修等の取組や、マンション管理組合に対する適切な支援を行います。

#### — 具体的な施策 —

##### ○ 公共住宅等の団地再生促進

- ・ 都営住宅を良質なストックとして維持・更新していくため、昭和40年代以前に建設された住宅について、地域の特性や老朽化の度合い等を勘案しながら、計画的に最大で年間4,000戸程度の建替えを推進します。
- ・ 公社住宅については、計画的に建替えを推進し、バリアフリー化を図るとともに、多様な世帯向けの住宅を供給するなど、魅力的な住宅づくりに取り組みます。また、建替えまでに期間がある住宅については、耐震化を進めるとともに、居住ニーズの変化に適切に対応するため、室内の間取り変更や内装・設備の改善などの空き家リニューアル等に取り組みます。
- ・ 公共住宅等の建替えに際しては、都営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅の建替対象団地が近傍に立地している場合には、より広くまちづくりに寄与する観点に立ち、相互の事業の連携を図ります。(再掲)

##### ○ 民間共同住宅のバリアフリー化等の促進

- ・ 共同住宅において、エレベーター設置など共用部分のバリアフリー改修や外断熱改修など、既存ストックの性能向上の促進に向け、管理組合等への普及啓発や利子補給等による支援に取り組みます。(再掲)

- ・マンションの管理組合が、主体的に維持管理、改修などに取り組むことができるよう、マンション管理ガイドラインの普及促進や、マンションポータルサイトによる情報発信、アドバイザー派遣など、管理組合による自主的な維持管理や改修の取組を支援します。

## (2) 地域の拠点形成等まちづくりへの貢献

### — 主な取組 —

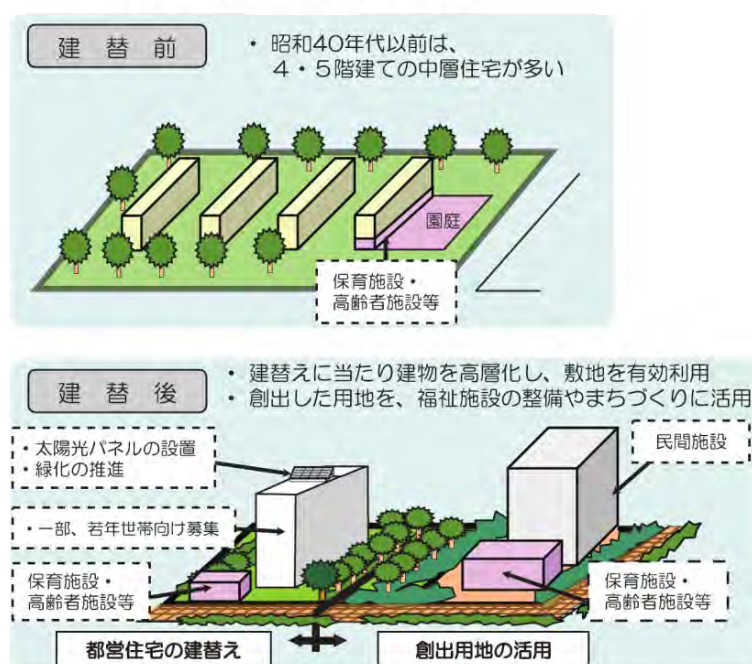
- ・ 公共住宅の建替え等により創出した用地について、福祉インフラの整備を進めるなど、まちづくりなどに活用していきます。

### — 具体的な施策 —

#### ○ 創出用地の有効活用

- ・ 地域の特性や敷地の条件を勘案しつつ、都営住宅の敷地の有効利用、団地の集約を通じ、東京の再生に活用できる用地の創出を図ります。
- ・ 都営住宅の建替え等により創出される用地については、地元区市町と連携し地域特性に応じた公共公益施設の整備を促進するとともに、子育て支援施設や高齢者施設など福祉インフラ整備の候補地として提供していきます。また、民間の活力も生かしながら、駅前拠点や商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活中心地の形成、木造住宅密集地域における道路等の公共施設の整備、旧緑地地域\*等における緑の創出など、都の政策目的の実現や、地域経済の活性化、地域特性に応じたまちづくりなどに活用していきます。

【創出用地の活用イメージ図】





- ・大規模な都営住宅等の建替えにより創出した用地については、これまで、南青山一丁目、港南四丁目、勝どき一丁目、東村山市本町、池尻二丁目や渋谷区宮下町において、民間の創意工夫を生かしながら地域特性に応じたまちづくりに活用してきたところであり、引き続き、以下の地区において、民間活用プロジェクトによるまちづくりを進めていきます。

〔東京のポテンシャルを最大限に引き出す開発プロジェクト等の推進〕

青山通り沿道との一体的なまちづくりを段階的に進め、周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』をつなぐ、最先端の文化・流行発信拠点の形成を推進（北青山三丁目地区）

〔身近な暮らしを支える生活中心地の形成〕

身近な地域で誰もが快適に暮らせるまちづくりを進めるため、商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活中心地の形成を推進（桐ヶ丘、高砂、長房、東大和向原、東京街道地区）

〔駅を中心としたコンパクトなまちづくり〕

地元区と連携して、都有地の活用等による駅を中心としたまちづくりに着手し、コンパクトな市街地の形成を推進（高砂地区）

#### 【民間活用プロジェクトによるまちづくりの例】



#### ○港区 南青山一丁目（0.7ha）

平成 19 年 3 月完成

都営住宅と民間施設の一体的整備による  
多様な都市機能の導入

※ 都市再生特別措置法に基づく民間都市再生  
事業の第 1 号認定

- ・公社住宅の建替えにより創出される用地については、地域のまちづくりと連携しながら、少子・高齢化に対応した福祉施設の誘致や防災都市づくり事業等への活用、緑地や公園、道路の整備を図るなど、良好な住環境の形成と地域の防災機能の向上に活用します。



【関連する政策指標】

都営住宅・公社住宅の建替えに伴う創出用地のうち、福祉インフラ整備への活用が見込まれる候補地の提供面積（再掲）	30ha 超 2014～2024 年度 （平成 26～36 年度）
都営住宅の創出用地等における民間活用事業の実施数	10 か所 2016～2025 年度 （平成 28～37 年度）

（3）良好な地域コミュニティの形成

— 主な取組 —

- ・ 公共住宅については、多世代によるコミュニティ形成を促進します。
- ・ 大規模住宅団地において、エリア全体でのマネジメントの取組への支援を検討・実施します。

— 具体的な施策 —

○ 公共住宅における取組

- ・ 都営住宅については、期限付き入居制度等の活用により、若年ファミリー世帯の入居促進に取り組んでいきます。
- ・ 公社住宅については、団地内の子育て世帯や高齢者世帯を対象としたコミュニティサロンの開設など、自治会等が行う地域コミュニティ活動に対して、集会所の使用料を一定の範囲内で無償とするなどの支援を引き続き実施します。また、入居者の高齢化を踏まえ、若年世帯の賃料を入居から一定期間割り引き、入居を支援するとともに、公社住宅の近隣にある大学等と連携して学生の入居を促進すること等により、多世代によるコミュニティ形成に取り組みます。

○ 大規模住宅団地再生の活性化に向けた取組等への支援

- ・ 大規模住宅団地における良好な地域コミュニティの形成を図るため、エリアマネジメント組織の設立・運営など、団地活性化に向けた主体的な取組を対象とした支援策を検討・実施します。

○ 住み替えの支援

- ・ 高齢者や若年世帯の住み替えを進めるため、住み替えを支援する民間事業者の取組について、普及促進策を検討し啓発を図るとともに、区市町村とも連携し、住み替えを支援するための仕組みづくりを検討します。

#### (4) 計画的な住宅団地再生

##### — 主な取組 —

- ・ 大規模住宅団地について、立地などに応じ、地域の課題や将来像を踏まえた再生が重要であるため、区市町村による大規模住宅団地の再生を含めたまちづくりの方針策定への支援に取り組みます。
- ・ 団地再生の先進事例等を踏まえた新たな動きなどについて情報を収集し、区市町村等に提供するとともに、技術的支援を実施します。

##### — 具体的な施策 —

#### ○ 住宅団地再生に関する区市町村等への支援

- ・ 区市町村等がまちづくりの視点で大規模住宅団地の再生に向けた取組を計画的に行えるよう、団地の再生を含めたまちづくりに係る方針の策定など、団地再生の取組を支援していきます。
- ・ また、都市再開発法（昭和44年法律第38号）の改正等を踏まえた動きなどについて情報を収集し、団地再生の方策や事例紹介を含めたガイドブックを作成するとともに、区市町村や団地居住者等を対象としたセミナー等を開催し、地域との協働による団地再生に向けた取組の促進のための意識啓発、技術支援に取り組みます。
- ・ 団地型マンションの再生を進めるため、段階的・部分的な建替え・改修等を円滑化する仕組みの整備・充実や、団地一括建替え決議に係る緩和、団地周辺の地域を含めた再生促進などについて、国に要請します。
- ・ 都営住宅において、円滑な建替えや、創出用地を活用したまちづくりを推進するため、非現地における建替事業についても居住者への明渡し請求が可能となるよう、制度の拡充を国に要求します。（再掲）

#### ○ 多摩ニュータウンの再生

- ・ 多摩ニュータウンは、入居開始から40年以上が経過し、少子高齢化や施設の老朽化などの課題が顕在化しているため、多摩ニュータウン全体の再生に向けた、「多摩ニュータウン地域再生ガイドライン（仮称）」を策定し、地元市の団地再生に向けた取組を技術支援します。

## 第2節 横浜市「よこはま団地再生コンソーシアム」


---

横浜市はさらに先進的で、「よこはま団地再生コンソーシアム」という組織がある。次図の通り、よこはま団地再生コンソーシアムのメンバーは、住宅金融支援機構、UR、神奈川県、横浜市、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社である。この団体が団地の再生支援を考え、連携をとりながら取り組んでいくということになっている。ここで、パートナーとは、住民、管理組合、区、協力企業、デベロッパー、ゼネコンで、そういうパートナーとともに団地の再生をしていくとしている。

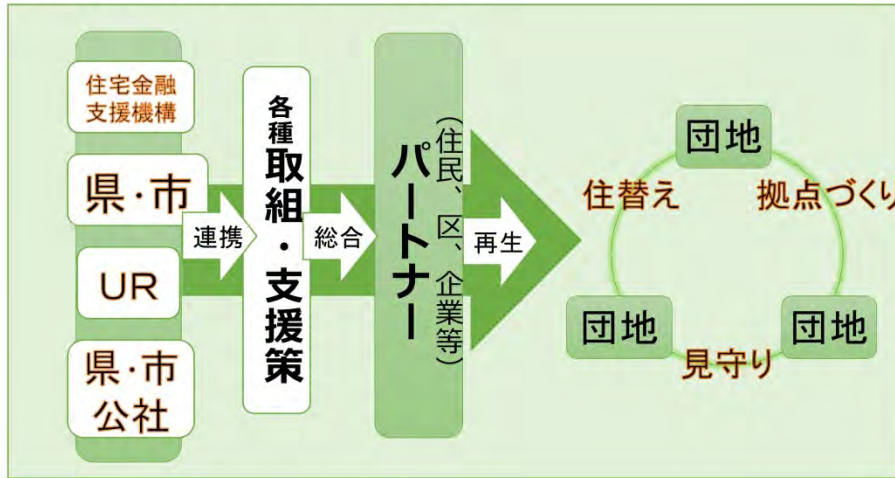
拠点づくり、住みかえ、見守りという広い意味での団地再生を仕掛けていくということで、現実には始まっている。例えば、高齢者が多く、費用がないので建替えはできないという場合に、リバースモーゲージ（持ち家という“資産”を保有する高齢者世帯が、持ち家を手放すことなく、その資産価値を活かしてお金を借りるための手段）の活用などがある。しかも、住宅取得費用の融資だけではなく、仮住まいや引っ越し費用といった今まで融資の対象になっていなかった部分まで含めて、マンション再生融資という形で、高齢者が安心して、建替え等ができるように、リバースモーゲージを組み合わせることで団地の再生を図ろうというようなどころからスタートしている。

前述の東京都の例でもあったが、この形で建替えたときには、同様に保育施設や高齢者保健施設などを誘導しながら団地を建替え、1つのまちとして再整備するという。

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

3-3 横浜市の住宅地再生の取組事例 団地再生コンソーシアム① 


<よこはま団地再生コンソーシアム>



公的団体・団地同士が、互いに連携、効果的な団地再生の取組を行うとともに、新たな団地再生支援策の検討を行っている。

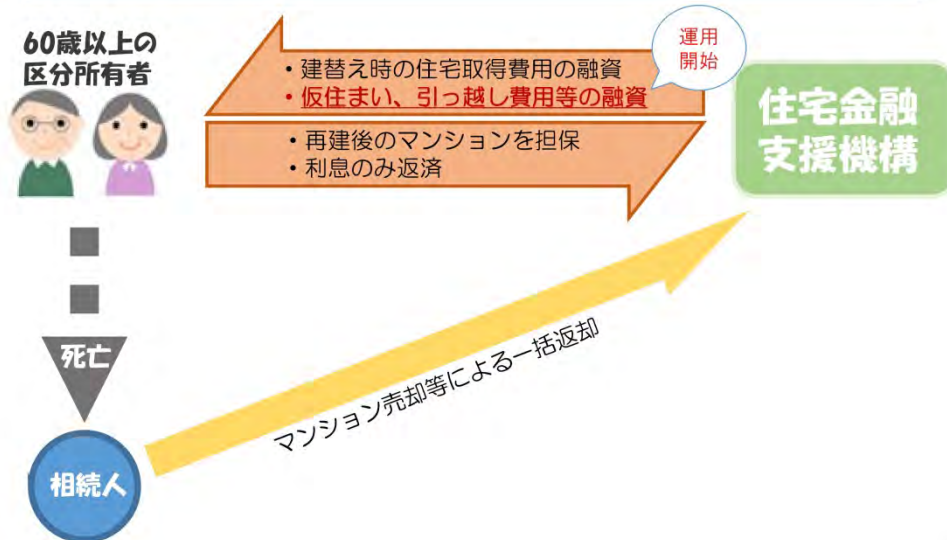
25

※本資料は検討会における審議用資料であり、今後内容の追加・修正の可能性があります。

3-3 横浜市の住宅地再生の取組事例 団地再生コンソーシアム③ 

■コンソーシアムによる団地再生の推進策

高齢者向け返済特例制度（リバースモーゲージ型）



27

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料



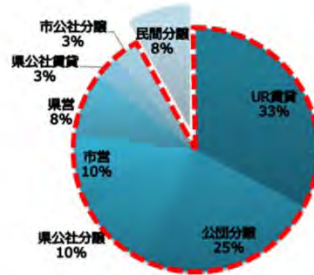
# 『よこはま団地再生コンソーシアム』の概要

今後急速に増加が予測される高経年団地において、建物の老朽化・深刻な超高齢化・地域活動の担い手不足への対応や多世代居住の推進など、切迫かつ増大する社会的な要請への対応が求められており、すでに、行政や公的な住宅供給事業者等がそれぞれの特性を生かした団地再生の取り組みを進めている。

今後、さらなる団地再生の推進に向けて、行政、公的な住宅供給事業者や金融機関が緊密に連携した「よこはま団地再生コンソーシアム」を構築し、全国的な課題を先取りして解決に取り組み、各団体が保有する知見・能力等を相互に活用することで施策の相乗効果を生み出し、魅力ある持続可能なまちづくりを実現することを目的とする。

## 目的

横浜市内には、団地をはじめとした共同住宅が多く立地しており、築45年を超える住宅が毎年1万戸以上増えていく状況となっている。また、高経年の大規模な住宅団地は、公的機関により供給されたものが多く、これらの団地が隣接しているケースもある。



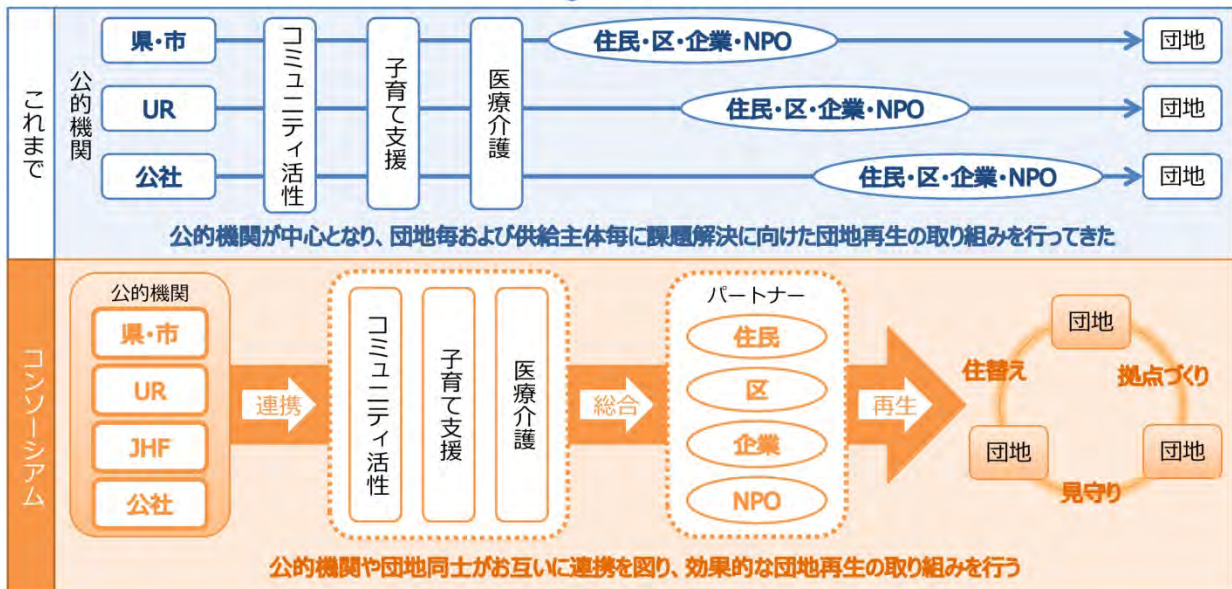
築30年、500戸以上の団地は市内各地に点在

多くの団地が共通の課題を抱えている

## 切迫かつ増大する社会的要請

- <建物の老朽化> 建替え、更新、改修等の対応
- <多世代の居住の推進> 多様な生活を支える機能、若い世代の居住誘導の施策
- <深刻な超高齢化> 医療・介護・生活支援の増大への取組
- <地域活動の担い手不足> 新たな見守りなどの仕組みづくりとその対応

## 団地再生の取組



## 効果

団地再生における全国的な課題を先取り、社会的要請に応える  
公的機関やNPO団体、団地等が相互連携することにより団地再生を促進させ、魅力ある持続可能なまちづくりを実現する

出典：「横浜市記者発表資料」



よこはま団地再生コンソーシアムの活動と進め方

各公的機関が現在抱えている団地再生の課題や取組みたい具体的なテーマを基に、団地再生支援の内容を検討し、各機関の課題解決を図るとともに、市内全体の団地再生の推進を図る。

各機関が抱える団地再生課題

新たな団地再生支援策の検討

必要に応じて国への制度要望

市内の団地再生を促進（各機関の団地再生課題の解決）

<メンバー> 神奈川県、横浜市(事務局)、神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、住宅金融支援機構、UR都市機構

<活動イメージ>

- ・テーマ毎にワーキンググループを設置
- ・実際の団地を事例に具体的な検討を実施
- ・各機関による様々な視点から意見交換
- ・年1回程度、ワーキング結果の共有
- ・WG結果を基に、有効な支援策を実施

(ワーキングイメージ)



ワーキング内容

ワーキング内容は各機関から求めるが、多くの団地の共通課題である「検討すべき再生支援」について、重点的に検討を行う。また団地再生においては、「ソフト」「ハード」それぞれの再生支援について検討を行う必要がある。

【検討すべき連携再生支援】

ソフト

- ・若年層の流入（多世代居住、住替え支援等）
- ・高齢者支援（見守り活動、活動支援等）
- ・子育て支援（保育サポート、コミュニティ形成サポート等）

ハード

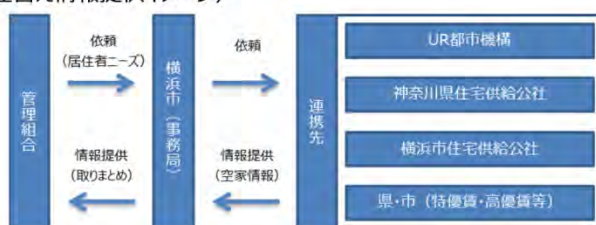
- ・拠点整備（交流、子育て支援、生活支援拠点等）
- ・バリアフリー等の建物改修、建替え支援
- ・建物改修、建替えに係る金融支援、財政支援

【ワーキング例】

ワーキング① 住替え支援

建替えにおいては、工事期間中の仮住まいが必要となっていることから、居住者に対して、公的住宅の空室情報の提供を行い、合意形成の推進を図る。  
また、公的機関の供給住宅を活用した近居や隣居の住替え支援を検討し、高齢者支援、若年層の流入促進を図る。

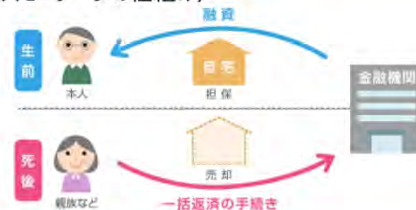
(住替え情報提供イメージ)



ワーキング② 団地再生金融支援

高齢居住者が安心して建替え事業に参加するためのリバースモーゲージの活用検討や、事業性の低い建替え事業における事業協力者への金融支援や資金計画の検討を行い、建替え促進を図る。  
また、空家活用に向けて、管理組合や事業者による空家の買取にともなう金融支援の検討を行う。

(リバースモーゲージの仕組み)



ワーキング③ 福祉施策や大学との連携

居住者の高齢化が進む団地の再生において、福祉施策の連携や周辺未利用地の活用など、ソフト・ハード支援の検討を行う。  
また、世代の循環や若い世代の受け入れを目指し、大学と連携した空家の活用や、地域活動拠点の整備、活動支援などの検討を行うとともに、団地や周辺環境の魅力発信の検討を行う。

(イメージ)

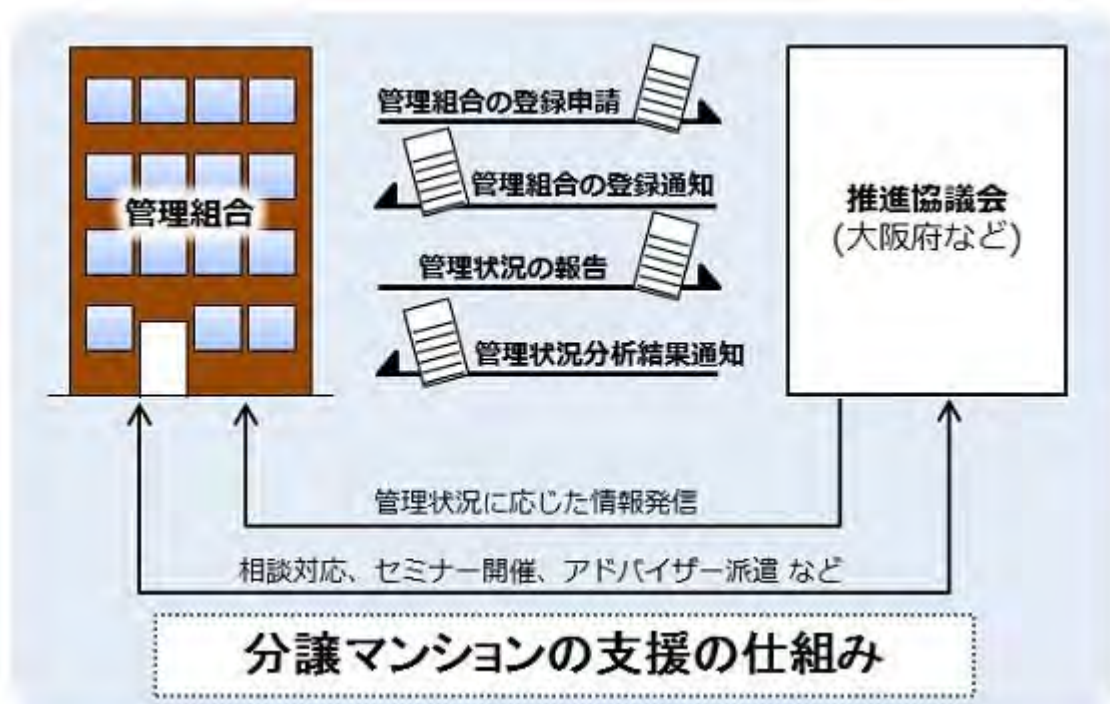


### 第3節 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度

分譲マンションの適正管理のためには、日ごろから管理組合が適正に運営されていることが必要であるが、役員のみならず手不足などを背景に、区分所有者間での合意形成ができず、管理不全となってしまうマンションの発生が懸念されており、今後、高経年マンションが多数発生すると見込まれる大阪においては、大きな課題となる可能性がある。

そこで、大阪府では、管理組合に、自身の管理状況の課題に気づいていただき、その改善に取り組むきっかけを提供するため、「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」(p110 資料2 参照)を平成29年2月に創設した。

管理適正化推進制度は、「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」が運営し、管理状況等の情報を登録した管理組合に対し、適正な管理のために必要な情報や専門家のアドバイス等の様々な支援を行うものである。



出典：「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」HP



分譲マンション管理組合のみならず

# 管理・改修・建替えで お悩みではありませんか？

大阪府分譲マンション管理適正化推進制度のご案内



大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム  
推進協議会のホームページでは、近年のマンション  
管理の動向や支援マニュアル、マンション管理に  
役立つセミナー情報がチェックできます。ぜひご活用  
ください。



大阪府マンションサポート  
検索  
http://www.osaka-mansion.com/

## 「大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会」とは？

大阪府内の分譲マンションで、管理組合が取り組む修繕、改修、建替えなど様々な管理活動を支援。大阪府や市町村、関係  
団体で構成されています。

- 【構成団体】
- 公益社団法人 マンション管理センター
  - 公益社団法人 再開発コーディネーター協会
  - 公益社団法人 日本建築家協会
  - 独立行政法人 住宅金融支援機構 近畿支店
  - 大阪府
  - 大阪府建設士会
  - 大阪府住宅供給公社
  - 八尾市 東大阪市 堺市 岸和田市 河内長野市 阪南市 堺市 高槻市 和歌山市 真面目 枚方市 門真市 池田市 泉佐野市 豊原市 吹田市 府内長野市 岸和田市 泉佐野市 堺市 高槻市 和歌山市 真面目 枚方市 門真市

※1号棟式 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度一 (平成29年3月時点)

## 大阪府分譲マンション管理組合等登録申請書

基本情報

マンション名: \_\_\_\_\_

所在地: \_\_\_\_\_

管理組合名: \_\_\_\_\_

理事長名: \_\_\_\_\_

連絡先 理事長 管理組合事務所 管理事務所  
その他 ( \_\_\_\_\_ )

住所: 〒 \_\_\_\_\_

電話番号: \_\_\_\_\_

FAX番号: \_\_\_\_\_

建物概要

建築年月: 西暦 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

棟数: \_\_\_\_\_ 棟 階数: \_\_\_\_\_ 階

戸数: \_\_\_\_\_ 戸 店舗等 \_\_\_\_\_ 戸

合計: \_\_\_\_\_ 戸

※登録は大阪府内のマンション管理組合等に限らせていただきます

## 各種サポートがスムーズに！ まずはご登録ください！

左のはがきを切り取り、必要事項を記入のうえ郵送くださ  
い。切手は不要です。上記ホームページからも登録いた  
できます。

●お問い合わせ  
大阪府住宅供給公社 マンション建替・相談グループ  
06-7669-0012(直通)  
〒541-0042 大阪府中央区今橋2-3-21 藤浪ビル6階

●大阪府住宅供給公社へのアクセス  
地下鉄・京阪「北原徒歩3分」地下鉄・京阪「津屋橋」徒歩5分



※登録された個人情報は、大阪府分譲マンション建替・相談サポートシステム推進協議会の関係者、  
推進協議会の役員など必要に応じて関係する関係機関等に立派な管理組合のみに開示し、その他の場合は開示しません。

状況把握が肝心！  
管理状況を  
無料分析

電話でも面談でもOK!  
無料相談  
受付中

専門家のサポート！  
アドバイザー  
の派遣

マンション管理に役立つ！  
セミナーの  
ご案内

行政と専門家のチームがあなたのマンションの管理をサポートします



スムーズにサポートするため、管理組合のご登録を  
おすすめてします。詳しくは中面をご覧ください。

大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会

出典：「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」パンフレット



サポート1

# 毎年、お住まいのマンションの管理状況を無料分析いたします!

大阪府分譲マンション管理適正化推進制度にご登録いただいた管理組合には、年に1回、「管理状況確認シート」を送付。  
必要事項を記入し、ご提出いただくだけで、みなさまのマンションの管理状況を分析し、結果やアドバイスをお知らせいたします。



\*登録は大阪府内のマンション管理組合等に届けていただきます

サポート2

# マンションの状況にあわせて、相談アドバイザーor実務アドバイザーを派遣いたします!

話を聞いてみよう!

## 相談アドバイザーの派遣

経験豊富な専門家が、現地マンションへ直接伺い、適正な管理運営、計画的な修繕・改修や建替えのポイントを実際の事例なども交えてわかりやすく説明。勉強会として多くの方に聞いていただくことで知識を共有できます。

修繕積立金ってなんだろう?



専門家のサポートを受けたい!

## 実務アドバイザーの派遣

マンションの状況にあった専門家を派遣します。要望に応じて、調査や診断、改修や建替え等の計画作成、実施にあたっての工事監理などの実務を行います。

診断や計画の作成などを行います。



## 無料相談受付中

マンション管理に悩んだら、まずは相談! さまざまなことでもかまいません。大阪府住宅供給公社が相談窓口ですので、安心してご相談ください。

- お電話でご相談の場合  
下記の総合窓口までお電話ください。
- 面談にてご相談の場合  
下記の総合窓口にて電話予約のうえ、大阪府住宅供給公社にご来訪ください。  
\*場所は要領をご覧ください。

総合窓口:大阪府住宅供給公社  
**06-7669-0012**  
 ●受付時間:9時~17時(平日のみ)

料金受取人印郵便  
 大阪東局 水 配  
 2062  
 郵便番号  
 541-8790  
 979  
 大阪府中央区今橋2-3-21  
 大阪府住宅供給公社  
 マンション建替・相談グループ 行  
 http://www.osaka-housing.co.jp/

各アドバイザー派遣には、申請書の提出が必要です。詳しくは **06-7669-0012** (総合窓口:大阪府住宅供給公社) まで



## 第4節 東京都におけるマンション管理の条例化の検討

---

団地再生も含めてマンションの施策を考えるときに一番の問題となるのは、マンションの情報がなく、現実にはどうか、実際に管理組合は機能しているか、あるいは修繕履歴はどうかなどである。今の中古マンション市場は、中古マンション購入が一つの投資だと考えたとき、投資をしようにも投資先の情報が全くない中で投資をしているようなものである。管理に関しては評価せず、駅からの距離や間取りだけで判断される。ディスクロージャーが全くなく、行政にもわからない。

そこで、東京都では現在条例化を検討している。以前から豊島区などの区条例で、マンションの管理に関する届け出制度を作っていたが、これを東京都の条例にしようとして検討されている。義務づけまではできないにしても、何らかのインセンティブを持つことで届け出をさせようとしている。マンションからの届け出状況で、例えば管理不全に陥りそうなマンションがあれば、管理不全に陥らないための支援策、もはや不良ストックと化して再生が必要だということには再生の支援を行おうということである。

以下に、東京都住宅政策審議会答申「東京におけるマンション施策の新たな展開について」「東京都マンションの適正管理促進に関する検討会とりまとめ」（p114 資料3 参照）を示す。

### 1. 東京都住宅政策審議会答申

東京都住宅政策審議会答申の「東京におけるマンション施策の新たな展開について」（平成27年9月）によると、「マンションの適正な管理の促進」のため「管理状況の実態把握と不全予防・改善」が必要であると、そのための条例化の検討をすべきと答申している。

答申によると、「私有財産であるマンションの管理への公共の関与は、必要最小限にとどめるべきではあるが、管理の状態が劣悪であったり、あるいは耐震性が不足しているなど、安全性等に深刻な懸念が生じていることが明白であるにもかかわらず、行政の助言や支援を受け入れようとしない管理組合に対しては、行政目的達成の手段として、一定の強制力を伴う施策も必要であり、そのためには、法令に基づき明確な権限を行政に付与することなどが求められる。」としている。

豊島区では、「全国に先駆け、マンション管理推進条例を制定（平成25（2013）年7月施行）し、管理組合等が取り組むべき事項を定め、合意形成の円滑化等を図るとともに、実効性を確保するため、管理状況の届出を義務付け、届出をしないマンションに対する指導や勧告・公表等」も定めている。

こうした事例なども参考に、東京都においても「新たな条例を制定し、管理組合等の責務を位置付けるとともに、管理組合等に対する基本情報の登録や管理状況の報告の義務付け、行政による調査・指導権限、改善指導に従わない場合の措置等について

定めることを検討すべきである。」としている。

ただし、「義務付け等の規制的措置の導入に際しては、良好な市街地環境の確保や都民の生命・財産の保護など、達成すべき目的を明確にした上で、目的と手段の合理性等の観点から、その必要性や妥当性、施策の対象範囲等について十分な検討を行う必要がある。」とし、「そのため、条例による義務化を進める前に、区市町村とも連携して基本情報の登録や管理状況の報告に関する新たな仕組みを作り、一定期間試行的に運用し、有効性や義務化に向けた課題等を検証することなども検討すべきである。」としている。

# 東京都住宅政策審議会 答申の概要

## ～東京におけるマンション施策の新たな展開について～

### I 「世界一の都市・東京」にふさわしい安全で良質なマンションストックの形成を目指して

- ・マンションは、大都市東京に暮らす都民にとって不可欠な生活基盤であると同時に、都市や地域社会を構成する重要な要素。一方で、今後、ストックの老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」がさらに進行。管理不全に陥り、周辺環境にも悪影響を及ぼすマンションの増加が懸念されるなど、深刻な問題へと発展する恐れ
- ・「東京で生まれ、生活し、老後を過ごせて良かった」と誰もが実感できる都市にしていけるためにも、今のうちから中長期的視点に立って、適正な維持管理の促進や、老朽マンションの円滑な再生を図る施策を先行的・計画的に講じていくことが必要
- ・居住の場としても魅力的な「世界一の都市・東京」の実現を目指して、都が率先して諸課題に取り組み、安全で良質なマンションストックを形成し、将来世代に継承していくべき

### II マンションの管理・再生をめぐる状況

1 ストック及び市場の状況	2 管理等の状況	3 建替え及び耐震化の状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・都内のマンションの総戸数は約168万戸（総世帯数の約4分の1に相当）。うち、昭和56（1981）年以前の旧耐震基準のものは約36万戸と推計</li> <li>・着工から40年以上経過したマンションの戸数は、約12.6万戸から、10年後には約42.8万戸と3倍以上に急増の見込み</li> <li>・高経年マンションでは、敷地が小規模なものや容積率に余裕がないものも多い（概ね築40年以上のマンションの約4割が容積率制限に不適合と推計）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者の高齢化が進展する一方、マンションには、子育て世帯も多く居住</li> <li>・小規模なマンションほど、管理規約や長期修繕計画が未策定の傾向</li> <li>・高経年マンションほど、高齢化や賃賃化が進み、管理組合の活動が不活発となるなど、管理上の問題が多い傾向</li> <li>・約9割の管理組合が管理を管理会社等に委託しており、自主管理は少数</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都内の建替え実績は約120件。駅に近い、敷地や容積率に余裕があるなど、好条件のものかほとんど</li> <li>・敷地や容積率に余裕のないマンションや、立地に恵まれない大規模な団地型マンションなどは、建替えが困難な状況</li> <li>・都の実態調査では、旧耐震マンションの耐震診断実施率は約17%、耐震改修は約6%</li> <li>・特定緊急輸送道路沿道のマンションについては、耐震診断実施率約96%、耐震化率約20%</li> </ul>

### III 今後のマンション施策推進に当たっての基本的な考え方

1 基本的な考え方	2 行政の役割と留意すべき視点	3 都と区市町村との役割分担と連携
<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションは私有財産であり、管理組合等が自らの責任と自助努力で管理や再生に取り組むことが基本</li> <li>・管理が良好なマンションが市場で高く評価されるなど、努力する管理組合が報われる市場の形成や、最適な再生手法を円滑に選択できる環境整備を図ることが必要</li> <li>・マンションの特殊性や社会性を踏まえ、適正な管理や再生に向け、管理組合が責務を果たすとともに、公共性等の観点から行政による適切な関与が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合の活動状況等の把握に努め、必要な支援・指導により、<b>管理組合を活性化</b></li> <li>・情報開示の促進など、<b>市場機能を活用し、管理組合の自主的な取組を促進</b></li> <li>・市街地環境の改善や地域の活性化等の視点から、<b>まちづくりと連携して施策を推進</b></li> <li>・施策対象を重点化し、<b>集中的に支援するなど、メリハリのある施策を展開</b></li> </ul>	<p><b>（都の役割）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・基本方針の策定、区市町村の取組の支援、共通制度の構築や基準等の作成、国への提案要求など</li> </ul> <p><b>（区市町村の役割）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の実情に応じた施策の推進、個々のマンションの実態把握や組合への支援・指導、まちづくりへの取組など</li> </ul>

### IV 具体的な施策

1 マンションの適正な管理の促進	2 老朽マンション等の再生の促進
<p><b>（1）管理組合の自主的な取組を促進するための普及啓発・支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理ガイドラインの内容充実と普及促進</li> <li>・マンション管理士等の専門家の活用促進</li> <li>・設計図書や修繕履歴等の保管の徹底</li> <li>・ポータルサイトの開設など多様な手段・媒体による広報・情報提供</li> </ul> <p><b>（2）管理状況の実態把握と管理不全の予防・改善</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの基本情報の把握及びマンションデータベースの再構築</li> <li>・マンションの管理状況の把握及び管理不全の判定</li> <li>・管理不全の予防・改善のための支援・指導</li> <li>・施策の実効性を高めるための条例化の検討</li> </ul> <p><b>（3）管理の適正化に向けた市場の環境整備</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションデータベースの情報公開</li> <li>・優良マンション登録表示制度の改善と普及促進</li> <li>・既存マンションの取引時における管理情報の提供及び価格査定への反映</li> <li>・新築分譲時における管理に関する説明の充実等</li> <li>・マンション管理に関する消費者への普及啓発</li> </ul>	<p><b>（1）老朽マンション等の実態把握と再生に向けた普及啓発等</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽マンション等の実態把握</li> <li>・管理組合の取組を促すための普及啓発ツールの作成</li> <li>・専門家・関係団体等と連携した普及啓発・相談支援体制の強化</li> <li>・マンションの耐震化促進に向けた普及啓発</li> <li>・マンション再生の一層の円滑化に向けた国への働きかけ</li> </ul> <p><b>（2）マンション再生支援策の充実・強化</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・改修によるマンション再生に対する支援</li> <li>・マンションの耐震化に対する支援</li> <li>・建替えの円滑化に資する都市計画・建築規制の緩和等</li> <li>・住宅確保に特に配慮が必要な高齢居住者等への支援</li> <li>・共同建替えや団地再生に対する支援</li> <li>・マンション敷地売却制度の活用に対する支援</li> </ul> <p><b>（3）メリハリをつけたマンション再生施策の実施</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・（仮称）マンション再生まちづくり制度の創設</li> <li>・緊急輸送道路沿道等における重点的・集中的な耐震化促進</li> </ul>

### V 提言の実現に向けて

- ・マンション施策の推進に関する計画を策定し、中長期的な目標設定の下、その達成に向け、施策を総合的かつ計画的に推進
- ・必要な財源を確保し、優先度・緊急度の高い施策には集中的・重点的に投入。施策に従事する行政職員やマンション管理士などの人材を育成・確保
- ・国や区市町村、関係機関、専門家、民間団体など、多様な主体と連携するとともに、住宅、まちづくり、福祉など、関係部局間の緊密な連携の下、施策を推進

出典：東京都住宅政策審議会答申の「東京におけるマンション施策の新たな展開について」（平成27年9月）



## 2. 東京都マンションの適正管理促進に関する検討会とりまとめ

東京において分譲マンションは、都民の主要な居住形態であるとともに、都市や地域社会を構成する要素として重要であり、地域のまちづくりやコミュニティ等とも密接に関連する社会性の高い住宅ストックである。

現在、マンションにおいては、建物と居住者の「二つの老い」が進行している。このようなマンションでは、役員のなり手がなくなど、管理上の問題が増加する傾向にあり、この現状を放置すれば、居住環境はもとより、防災や防犯、衛生など、地域の生活環境や市街地環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されている。

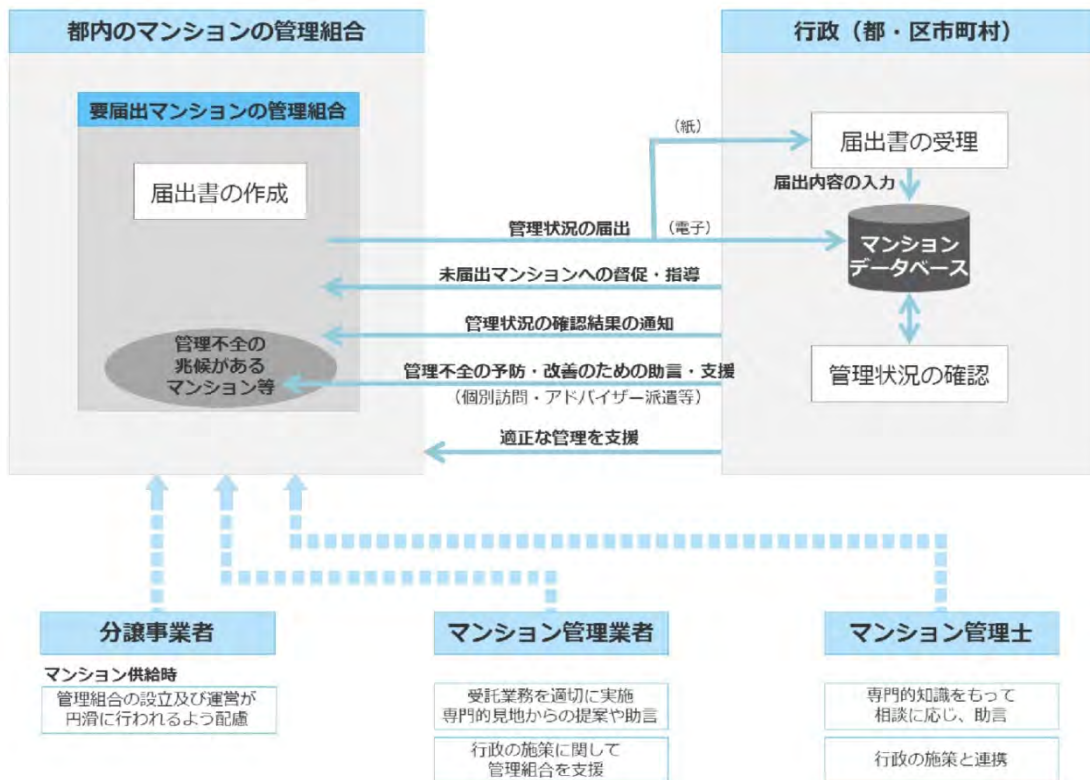
これらを予防して、マンションの適正な管理を促進し、都民の豊かな住生活を支える良質なストックを形成するため、行政がこれまでよりも積極的に関与し、管理組合の機能強化を図る施策を検討するため、平成 30 年 3 月に「マンションの適正管理促進に関する検討会」を設置した。

平成 30 年 3 月から平成 30 年 11 月までに 6 回の検討会が開催され、平成 30 年 11 月 26 日に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組み」がまとめられた。

基本的枠組みによると、具体的な施策について以下の 3 点が挙げられている。

### 【基本的枠組みにおける具体的施策】

- ①都、管理組合事業者等の責務・役割
- ②管理状況届出制度の創設
- ③管理状況に応じた助言・支援等の実施



出典：東京都「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組み」（平成 30 年 11 月）



これらの施策の実現のため、管理状況の届出の義務化などを規定した新たな条例を制定することが必要であるとしている。

マンションの適正な管理促進に向けた基本的考え方及び管理を取り巻く状況を踏まえ、条例の制定をめざすに当たっては、以下の点に留意するべきであるとしている。

**【条例の制定に当たって留意すべき視点】**

- ①管理組合がマンションを適正に管理するために取り組む事項の法的性質
  - ・管理組合がマンションを適正に管理するため取り組む事項について規定する場合は、区分所有法やマンション管理適正化法の趣旨を踏まえた規定とするべきである。
- ②要届出マンション以外に届出を求める際の基準
  - ・昭和 59（1984）年以降に建築されたマンションや5戸以下のマンションなど、要届出マンション以外のマンションに、行政が届出を求める際はその基準を指針等に定めることにより、明らかにする必要がある。
- ③区市町村との役割分担
  - ・管理状況届出制度や管理状況に応じた助言・支援等を行っていくに当たり、都と区市町村が適切な役割分担の下、連携して取り組んでいく必要がある。
  - ・条例を制定した場合の都と区市町村の役割分担の手法の一つとして、事務処理特例の活用が考えられる。その場合は区市町村に委任する事務内容の設定や先行して制定している区の条例の取扱いを定めることなどについて、区市町村との十分な協議・調整が必要である。

## 第5節 豊島区マンション管理推進条例

---

マンションは、豊島区民の6割以上が居住する主要な居住形態となっており、快適に住み続けるためには、建物や設備を良好に維持管理していくことが必要である。

「豊島区マンション管理推進条例」(p138 資料4 参照)は、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、居住者同士及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ための条例と位置づけられている。

条例では、マンションの所有者または管理者と、区の双方で現在のマンションの管理状況を把握し、良好な管理をめざしていくため、「マンション管理状況届出書」の提出が義務づけられている。

これにより、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くことができるとしている。

# 豊島区マンション管理推進条例の制定について

## 制定の背景

### 課題

一戸建・一棟オーナーと異なる、分譲マンション特有の課題

- 分譲マンション＝私有財産の集合体
- 価値観や年齢、所得の異なる区分所有者間の合意形成の難しさ
- 管理の担い手が複数にわたり管理責任の所在が不明確
- 大規模な建物・設備の維持管理への対応
- 賃貸化や利用形態の混在

分譲マンション実態調査（平成22年度）から見られた課題

- 管理組合役員のなり手不足
- マンション管理に関する情報の不足
- マンション管理への関心の低さ
- 求められる大規模修繕工事への支援
- 実施率の低い防災への取り組み
- 進まない耐震化・建替えの検討
- マンション居住者間及び地域とのつながりが希薄
- 管理組合との接点があがらないマンションの存在

…課題の背景…

- 建物の老朽化と所有者の高齢化が同時進行する高齢年マンション
- 管理組合との接点があがりにくい小規模マンション
- 管理意識の低い賃貸化・複合用途型マンション

このままでは  
管理不全に  
危険な建物の増加  
↓  
地域にも悪影響

合意形成の難しさ	管理への関心の低さ
不明確な管理責任	管理に関する情報不足

管理に必要な事項を条例で示し、良好なマンション管理の合意形成を推進

## マンションを取り巻く情勢

### マンション関連法令

- 建物の区分所有者に関する法律
- 分譲マンションなどの区分所有建物に関する権利関係や管理運営について定めた法律。
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律
- 「マンション」という用語が初めて定義された法律。マンション管理士・管理業務主任者制度、管理業者の登録制度の創設を中心に規定が設けられている。

### 先行事例

- 東京都「マンション管理ガイドライン」(平成17年11月策定)
- 分譲事業者及び区分所有者を対象としたマンションの維持管理についてのガイドライン。
- 中央区「マンションの適正な管理の推進に関する条例」(平成21年10月施行)
- 建築時及び既存マンションを対象に、管理に適した建築の推進、居住者間・地域コミュニケーションの育成・振興、適正な管理の推進等を規定。

## 条例の概要

### 条例の対象

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に規定するマンション＝分譲マンション  
(一棟オーナー(賃貸)マンションは除く)

【第1章 §2①、§3】

### 責務

- 区長…マンション調査の実施及び状況の把握、必要な施策の実施
- 区分所有者等…管理規約等・条例の遵守、区分所有者共同による適正管理、管理者等の選任、貸与時の居住ルール等に関する説明の実施
- マンション代表者等…法令・管理規約等・条例に基づく適正管理、居住者等間及び地域のコミュニケーション形成への主体的な取り組み、賃貸時の居住ルール等に関する説明の実施
- 居住者等…管理規約等・条例の遵守、居住者等間及び地域のコミュニケーション形成
- 管理者等…管理業務の誠実な履行、管理に関する情報の提供及び助言
- 宅地建物取引業者…売買・賃貸借契約時の管理規約等・長期修繕計画の提示及び説明
- 専門家…関連する法令に基づく公平・適切な助言

【第1章 §5-§10】

### 内容

#### マンションの適正管理【第3章】

- ◎ 管理規約等の作成及び保管・閲覧【§12】
- ◎ 総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧【§13】
- ◎ 名簿等の作成及び保管【§14】
- ◎ 設計図書、修繕履歴等管理に関する図書の適正保管【§15】
- ◎ 連絡先の明確化(管理組合ポスト、緊急連絡先表示板の設置)【§16】
- ◎ 管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持【§17】
- ◎ 法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施【§18】
- ◎ 長期修繕計画の作成【§19】
- ◎ 旧耐震基準のマンションの耐震化【§21】

#### 防災・防犯【第4章】

- ◎ 防災への対応【§22】
- ・防災に関する手引の作成、防災用品の備蓄、災害時要援護者の把握
- ◎ 防犯への対応【§23】
- ◎ 暴力団排除の取り組み【§24】

◎…義務 図…努力義務

#### 居住者等間及び地域とのコミュニケーション形成【第5章】

- ◎ 居住者等間のコミュニケーション形成及び活性化【§25】
- ◎ 地域とのコミュニケーション形成【§26】
- ◎ 町会と加入等について協議(未加入マンション対象)

## 実効性の確保

### マンションの管理状況の届出の義務化【第2章】

マンション代表者等より、主に義務規定の項目について、現状を届け出る制度を義務化

届出をしないマンション、届出内容が本条例の規定に適合していないマンションに対しては、指導及び要請・勧告のうえ、マンション名を公表する罰則を規定【第6章】

### 条例の施行

平成25年7月1日

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、コミュニケーション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



# 豊島区マンション管理推進条例

豊島区マンション管理推進条例（2012(平成24)年12月制定、2013(平成25)年7月施行）

全国で初めて管理状況などの届出を義務化した条例を制定

## ○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・合意形成の難しさ
- ・管理への関心の低さ
- ・不明確な管理責任
- ・管理に関する情報不足

このままでは  
管理不全に

危険な建物の増加 → 地域にも悪影響

管理に必要な事項を条例で示すことにより  
⇒ マンションの良好な維持管理を行うための  
合意形成の円滑化  
⇒ 居住者間等及び地域とのコミュニケーション形成  
の推進

安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成

## ○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理、防災・防犯、コミュニティ形成について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・管理規約等の作成及び保管・閲覧
- ・総会等議事録の作成及び保管・閲覧
- ・名簿等の作成及び保管
- ・連絡先の明確化
- ・法定点検、設備点検・清掃の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成

### 実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化（既存及び新築の全てのマンション）
- 未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイス・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。

## ○条例の施行状況

	分譲マンション数	報告マンション数	報告率
H30.2.28 時点	1,166	786	67.4%



## 第6節 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

---

「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」(p146 資料5 参照)は、分譲マンションの良好な管理を推進するために、区、区分所有者、居住者・使用者、管理業者等がそれぞれ取り組むべき事項について定めたものである。

平成29年4月1日から施行され、管理状況等に関する届出書の提出、管理規約や区分所有者・居住者等の名簿の作成・保管、長期修繕計画の作成などが義務化された。

### (1) 対象になる分譲マンション

以下のすべての項目に該当する区内のマンションを対象とする。

- ①区分所有者が2人以上
- ②共同住宅の用途を含む
- ③住宅がある棟が非木造の建築物
- ④地下を除いた3階建て以上
- ⑤住戸の数が6戸以上

### (2) 分譲マンションの管理に関わる者の責務

区長、区分所有者、分譲マンションの代表者(管理者及び管理組合)、居住者・使用者、管理業者及び宅地建物取引業者について、分譲マンションの適正な管理に関わるそれぞれの責務を定めている。

### (3) 届出書の提出の義務化

対象となる分譲マンションは、管理状況等に関する届出書を区に提出することが義務付けられている。

この届出書の作成により以下の事項が明らかになるとしている。

- ①管理の改善点がわかる
- ②理事会・総会での情報共有に役立つ
- ③区から適切な支援を受けられる

### (4) 分譲マンションの適正な管理に関する義務

分譲マンションの代表者(管理者及び管理組合)は、分譲マンションの適正な管理に関する次の事項を遵守しなければならないと義務化された。

- ①管理規約等の作成及び適正な保管
- ②総会及び理事会等の議事録の作成及び適正な保管
- ③区分所有者及び居住者等の名簿の作成及び適正な保管
- ④設計図書等の適正な保管
- ⑤法定点検、設備点検及び清掃の適切な実施
- ⑥長期修繕計画の作成

#### (5) 分譲マンションの適正な管理に関する努力義務

分譲マンションの代表者（管理者及び管理組合）は、次の事項を遵守するよう努めなければならないと定められた。

- ①人の生命等の保護を目的とした関係機関への名簿の提供
- ②管理用の施設や設備及び管理員の管理体制の維持
- ③長期修繕計画の見直し
- ④修繕費用及び除却又は建替え費用の積立ての実施
- ⑤適切な修繕の実施
- ⑥マンションの耐震性能の確認及び対応の検討
- ⑦災害への対応
- ⑧地域コミュニティ形成への協力

#### (6) 条例に関する指導等

届出書の提出が無い場合、または、条例に適合しない項目がある場合は、区から助言や支援を行う。改善されない場合は、状況に応じて指導・勧告・公表を行う。

# 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（2016(平成28)年12月制定、2017(平成29)年4月施行）

豊島区に続き、管理状況などの届出を義務化した条例を制定

## ○条例制定の背景・目的

分譲マンションの課題

- ・管理規約・総会議事録がない
- ・設計図面・長期修繕計画がない
- ・区分所有者の名簿がない
- ・修繕積立金がない
- ・大規模修繕工事を実施したことがない

マンションが管理不能・スラム状態になる

- 管理に必要な事項を条例で示すことにより
- ⇒管理組合の合意形成の円滑化
  - ⇒居住者間等及び地域とのコミュニケーション形成の推進
  - ⇒良好で継続的な住環境の維持促進

区民の財産及び安全で安心な住環境並びに良質な市街地環境の保護

## ○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理業者等の責務を明記
- 2 マンション管理について義務規定と努力義務規定を明記

マンションの適正管理に関する義務規定

- ・管理規約等の作成と保管
- ・総会議事録の作成と保管
- ・長期修繕計画の作成
- ・区分所有者・居住者等の名簿の作成と保管
- ・設計図書等の保管
- ・法定点検、設備点検・清掃の実施

実効性の確保

■ マンションの管理状況の届出を義務化  
(区内の全てのマンション(3階以上・6戸以上))

■ 未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイザー・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。

## ○条例の施行状況

	分譲マンション数	報告マンション数	報告率
H30.3.9 時点	1,023	416	40.7%

## 分譲マンションの適正管理に関する条例のあらまし

### 分譲マンションの管理状態に 注意をしないと。

- ✓ 管理規約がない。
- ✓ 長期修繕計画を作っていない。
- ✓ マンションの設計図がない。
- ✓ 総会の議事録がない。
- ✓ 区分所有者の名簿がない。
- ✓ 修繕費用に積立をしていない。
- ✓ 築 20 年以上経つが大規模な修繕工事を行ったことがない。

今は大丈夫でも  
いずれ…

### 問題が起きるかもしれません。

- 住宅の一つが何かの事務所になっていて、見知らぬ人の出入りが多くなった。
- 外壁、給排水管、屋上防水…いろいろな部分の修繕工事時期が重なってしまって、費用が足りない。
- 大規模に修繕をしたいが、建設当時の仕様がわからないから現状把握ができない。
- 災害時に全員が避難できたか把握できない。
- 確か、総会では〇〇すると決めたはずだが…

### 最悪の場合

マンションが管理不能・スラム状態になる可能性があります。

- 不審な人が出入りしている。
- 老朽化が著しいが資金不足で根本的な修繕ができない。
- 誰が主体的に管理しているのかわからない。

このような事態を防ぐため、  
適正な管理に関する  
目安、気付き、合意形成の後押し  
となる条例を制定しました。

## 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

条例には次のことなどを具体的に定めています。

### マンション管理に関わる者の責務

区長、区分所有者、代表者、居住者・使用者、管理業者、宅地建物取引業者、それぞれの責務

### 適正な管理運営のために必ず実施していただきたいこと（義務規定）

- 「管理規約等の作成と保管」「総会等の議事録の作成と保管」
- 「長期修繕計画の作成」「区分所有者・居住者等の名簿の作成と保管」
- 「設計図書等の保管」「法定点検・設備点検・清掃の実施」

### 適正な管理運営のために実施することが望ましいこと（努力義務規定）

- 「人命等の保護を目的とした関係機関への名簿の提供」
- 「管理用施設・管理員の管理体制の維持」「長期修繕計画の見直し」
- 「修繕等積立金の実施」「適切な修繕の実施」「災害への対応」
- 「耐震性能の確認と対応検討」「地域コミュニティ形成への協力」

### 届出書

管理状況を記入した届出書を区へ提出してください。  
(義務規定)

未届け状態や管理状況の条例不適合については、区からアドバイス・支援を十分に行った後、状況に応じてマンションに指導、勧告、公表を行います。

出典：墨田区 HP



## 第7節 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

---

板橋区では、良質なマンション管理を推進するため、管理組合・区分所有者・区・販売事業者それぞれが努めていく役割を定めた「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」（p158 資料6 参照）を制定した。

条例には、マンション内のコミュニティの形成及び町会への加入呼びかけ、地震などの自然災害に対する危機管理体制の整備等についても明示した。

### （1）マンション基本情報・管理状況の届出

条例に基づき、管理者等（理事長）は、マンションの住所・名称等の基本事項や管理状況を記した「管理状況届」を区へ提出する必要がある。

### （2）新築マンションの分譲事業者等

条例に基づき、新築マンションの分譲事業者等は、「マンション分譲開始届」を区長に提出する必要がある。

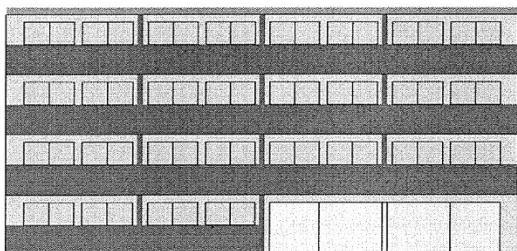
また、分譲事業者等は、購入者及び購入検討者に対し、板橋区規則で定める事項の説明を行わなければならない。また、マンションを購入した区分所有者が、安心して暮らせるように管理組合の理事会・総会等の開催、管理者の設置及び管理規約等の設定に協力するとともに、管理組合の設立の支援を行う必要がある。

## 【新築マンションの分譲事業者等】の方へ

「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を制定しました。  
区分所有者となる方が「住んでみたい」「住み続けたい」と感じる良質な住まいの確保、管理の重要性や方法等について早期の普及啓発、管理組合の取り組みへの支援に是非ご協力ください。

### 条例により次の事項を、お願いしています。

- ①分譲事業者等は板橋区規則で定める【マンション分譲開始届】を区長に提出してください。
- ②分譲事業者等は、購入者及び購入検討者に対し、板橋区規則で定める別表の事項の説明をお願いします。
- ③マンションを購入した区分所有者が、安心して暮らせるように管理組合の理事会・総会等の開催、管理者の設置及び管理規約等の設定に協力していただき、管理組合の設立をご支援ください。
- ④管理組合の設立、管理規約等の設定及び管理者の設置を入居後3か月以内に実施できるよう支援をお願いします。



区分所有者にはこの他にも知っておくべきことや、やるべきことがあると考えられます。  
良質なマンションを適正に管理するためには分譲事業者等の支援は不可欠と考えます。

#### 届出書

- ◎分譲事業者等は【マンション分譲開始届】の提出を！
  - ◎管理者等は【マンションの管理状況に関する事項で規則で定めるもの】の提出を！
- よろしく申し上げます。

#### 分譲事業者等とは？

◎新築マンションの売主、事業主、販売委託業者その他のマンションの販売を行う者及び管理受託を予定し販売時に協力することを約している管理業者としています。

#### 問合先

板橋区都市整備部住宅政課  
住宅政策推進グループ  
(マンショングループ)  
電話03-3579-2186

# 板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例 (2017(平成29)年12月制定、2018(平成30)年7月施行)

## ○条例制定の背景・目的

- ・板橋区を代表する団地である高島平団地の入居が開始された1972年(昭和47年)頃から建築数が増加
- ・板橋区の住宅の総数268,180戸のうち、分譲マンションは、61,970戸

⇒今や分譲マンションは区民の住まいの形態として大きな柱となっている。

⇒一方で、多くの分譲マンションにおいて老朽化が進んできており、建物の修繕資金の不足や管理不全などの問題が生ずることが懸念されている。

管理に必要な事項を条例で示すことにより  
 ⇒マンションの適切な維持管理  
 ⇒居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進

安心安全な住環境づくりと  
 良質な住まいの確保を促進

## ○条例の主な内容

- 1 区長、区分所有者、管理者、管理業者、分譲事業者等、マンション管理士等、宅地建物取引業者、居住者等の責務を明記
- 2 マンションの適正管理、危機管理、コミュニティの形成について、義務規定と努力義務規定を明記

### マンションの適正管理に関する所有者等への義務規定

- ・区分所有者全員でマンションを適切に維持管理(管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、管理者を置く)
- ・管理規約等の設定及び取扱い
- ・議事録の作成及び適正な取扱い
- ・設計図書等の適正な保管
- ・法定点検、設備点検、清掃等の適切な実施
- ・長期修繕計画の作成
- ・名簿の作成及び保管

### 実効性の確保

- マンションの管理状況の届出を義務化(区内の全てのマンション)
- 未届や条例不適合のマンションに対しては、区からアドバイザー・支援を行うとともに、状況に応じて指導・勧告の上、マンション名の公表を行う。

## 第8節 中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例

---

中央区では、マンション居住世帯率が88%（平成22年国勢調査）となっており、区民の主要な居住形態となっていることから、マンションの適正な維持管理を誘導し、社会資本としての良好なマンションストックの形成を推進するとともに、マンション居住者間や地域住民との交流を促進し、コミュニティの育成と振興を支援する目的として、「中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例」（平成21年3月30日制定）（p169 資料7 参照）を制定した。

条例では、区長、建築主、所有者等、管理業者、居住者の責務を明記するとともに、適正な管理を行うため、建築時等の基準について示すとともに、適正な管理を推進するため、所有者等への努力義務規定を明記している。

所有者等への努力義務は、次の通りである。

- ①自己のマンションの適正な管理
- ②条例で規定する「建築時等の基準」に基づく施設及び設備の維持
- ③長期修繕計画の作成及び適時適切な修繕の実施
- ④劣化診断等の実施及び長期修繕計画の見直し
- ⑤居住者間及び居住者と地域のコミュニティの振興を図るための、居住者間のコミュニティ活動、地域コミュニティへの参加及び連携、災害発生時の体制の整備



# 中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例

中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例（2009(平成21)年3月制定、2009(平成21)年10月施行）

## ○条例制定の背景・目的

中央区のマンション居住世帯率は88%となっており、区民の主要な居住形態となっている



## マンションの適正な維持管理を誘導

管理に必要な事項を条例で示すことにより  
 ⇒良好なマンションストックの形成  
 ⇒マンション居住者間や地域住民とのコミュニケーションの育成と振興を支援



安全で快適なまちづくりの推進に資する

## ○条例の主な内容

- 1 区長、建築主、所有者等、管理業者、居住者の責務を明記
- 2 適正な管理を行うため、建築時等の基準について示すとともに、適正な管理を推進するため、所有者等への努力義務規定を明記

## マンションの適正管理に関する所有者等への努力義務

- ・自己のマンションの適正な管理
- ・条例で規定する「建築時等の基準」に基づく施設及び設備の維持
- ・長期修繕計画の作成及び適時適切な修繕の実施
- ・劣化診断等の実施及び長期修繕計画の見直し
- ・居住者間及び居住者と地域のコミュニケーションの振興を図るための、居住者間のコミュニケーション活動、地域コミュニケーションへの参加及び連携、災害発生時の体制の整備

## 第9節 マンション再生に係るその他の制度

---

### 1. 東京都マンション再生まちづくり制度

都内には、老朽化などにより、建替え等を検討すべき時期を迎えているにもかかわらず、敷地条件や建築規制等により、建替えが困難なマンションが相当数存在している。

こうしたマンションについて、周辺との共同化など、まちづくりと連携して建替え等の再生を促進するため、「東京都マンション再生まちづくり制度」を実施している。

#### (1) 制度の概要

区市の策定するマンション再生まちづくり計画を受けて、都が推進地区を指定し、まちの安全性や魅力の向上に寄与する地区内の旧耐震基準の分譲マンションの再生を支援するものである。

#### (2) 支援の内容

主な支援の内容は、次の通りである。

- ① マンション再生まちづくり計画の検討・策定に取り組む区市に対する補助
- ② 指定を受けた地区内においてマンションの建替え等の再生を検討する管理組合等に対する区市を通じた合意形成費用の補助

#### (3) 推進地区の指定要件（概要）

推進地区は、次の①～③の全てに該当し、区市によりマンション再生まちづくり計画が策定された地区を指定する。

##### 【推進地区の指定要件】

- ① 市街地の更新を促進すべき位置づけのされた地区（重点供給地区、2号地区、誘導地区など）
- ② 旧耐震マンション（昭和56年5月31日以前に新築工事に着手したマンション）がある地区
- ③ 次のいずれかを含むまちづくりに取り組む地区
  - ・都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に定める中核拠点又は生活拠点の形成
  - ・特定緊急輸送道路の機能確保
  - ・防災都市づくり推進計画において指定する整備地域における安全な市街地の形成
  - ・大規模住宅団地の再生
  - ・その他、まちづくりの必要性が特に認められるもの

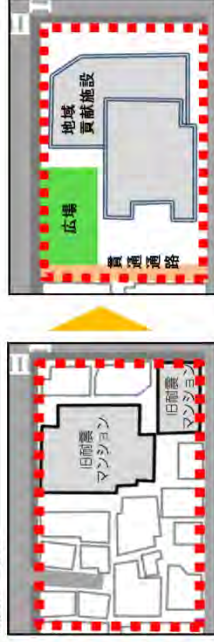
# マンション再生まちづくり制度について

## 背景・目的

- 分譲マンションは約173万戸、そのうち約2割が旧耐震基準
  - 容積率や絶対高さ制限等により既存不適格となっているなど、単独では建替えが困難なマンションも多い
  - 敷地の共同化など、まちづくりと連携したマンションの建替えを誘導することが必要
- (参考)これまでの経緯
- ・平成27年6月 マンション再生制度の構築に向けた先行モデル事業実施地区選定(3地区)
  - ・平成28年3月 良質なマンションストックの形成促進計画の策定

まちづくりと連携してマンションの建替えを促進する新たな制度を創設(平成29年4月)

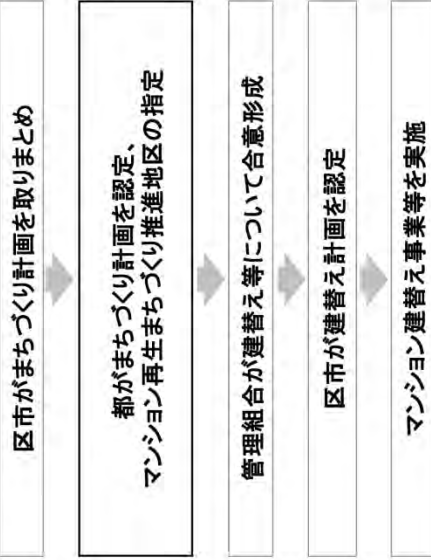
(イメージ)



## 制度の内容

○区市の申請に基づき、都が地区を指定し、地域の安全性や魅力の向上に寄与する建替えを支援

### ■手続き



### 【地区の指定要件】

1. 区域内に旧耐震マンションがあること
2. 重点供給地域又は2号地区、誘導地区などの市街地の更新を図るべき地区
3. 次のいずれかに取り組む地区
  - ・中核拠点又は生活拠点における拠点の形成
  - ・特定緊急輸送道路の機能の確保又は整備地域における安全な市街地の形成
  - ・大規模団地(分譲以外を含めて1,000戸以上)の再生
  - ・防災性の向上などまちづくりの必要性が特に認められるもの

### 【都の支援策】

1. 区市がまちづくり計画を検討する費用の一部を補助(区市へ補助)
  - > 事業費最大1,000万円/年のうち、都が1/2を補助(通算5年間)
2. 建替等を検討する管理組合等の合意形成費用の一部を補助(区市を通じた補助)
  - > 事業費最大1,000万円/年のうち、都と区市で1/2を補助(原則通算5年間)

※その他、総合設計制度・マンション法容積許可制度に本制度の適用地区における特例を規定  
※併せて、街区再編まちづくり制度(しゃれ街条例)における適用要件を緩和

【事例：マンション再生まちづくり計画（多摩市 諏訪・永山地区）】

名称	諏訪・永山地区
位置	多摩市諏訪一丁目、諏訪二丁目、諏訪三丁目、諏訪四丁目、諏訪五丁目、諏訪六丁目、永山一丁目、永山二丁目、永山三丁目、永山四丁目、永山五丁目、永山六丁目、永山七丁目
面積(m <sup>2</sup> )	約308ha
まちづくりの目標	<p>本地区は、多摩ニュータウンの第一次入居地区であり、歩車分離された遊歩道のネットワークや、ゆとりある住棟配置と広々としたオープンスペース、豊かな環境などの魅力を備える一方で、入居から40数年が経過し、少子高齢化の進行に加え、都市基盤や住宅・設備の老朽化などの課題が顕在化しつつある。特に、地区内には旧耐震基準で建設された複数の団地型分譲マンションが立地し、その再生に向けては、区分所有者の合意形成や、敷地条件、建築規制などの面で課題がある。</p> <p>こうした課題に対応するためには、まちづくりや地域の安全性、魅力の向上に寄与する、団地型分譲マンションの再生が必要不可欠である。この再生を支援、促進し、コンパクトなまちへ都市構造の転換を図るとともに、身体面での健康だけでなく、だれもが幸せを実感できるまち「健幸都市」の実現とその発信を図り、若い世代を引き付け東京のイノベーションをリードする持続可能なまちへ再生を図ることを目標とする。</p>
まちづくりの方針	<p>本地区の良好な都市基盤や環境を活かしながら「メリハリあるゾーニング」、「多様な拠点の形成」、「それらを結ぶネットワーク」などにより、都市構造の転換を図り、「健幸都市」を実現する。また、拠点の形成やネットワークの構築など必要に応じて、都市計画の見直しを検討する。</p> <p>①ゾーニングの方針 コンパクトな都市構造に向けて、駅直近の街区及び駅より概ね500m圏内で駅街区に近接する「駅周辺拠点ゾーン」、駅より概ね500mを超える「団地再生・ゆとり住宅地ゾーン」、南多摩尾根幹線道路沿道の「尾根幹線沿道ゾーン」の3つのゾーンを設定し、立地に応じた土地利用を図るとともに、駅からの距離帯に応じて建物の密度・高さのメリハリをつけることで、駅前、集合住宅、戸建て住宅、沿道施設と、空間がなめらかに変化する景観を形成する。</p> <p>特に、駅より概ね500mから1km圏内の「団地再生・ゆとり住宅地ゾーン」では、住宅団地の建替えなどの再生により多様な住まいを提供するとともに、身近な生活サービスを提供する小拠点を形成し、若い世帯の誘導を図る。また、高さや密度は、周辺環境との調和に配慮した中高層住宅地とし、オープンスペースを設け、良好な住環境を維持する。</p> <p>②拠点形成の方針 ゾーンごとに立地に応じて様々な機能の拠点を形成する。「駅周辺拠点ゾーン」では、センターとその周辺地区に商業・業務、医療・福祉、公共・公益、生活支援などの多様な都市機能の強化・導入を図る。「団地再生・ゆとり住宅地ゾーン」では、住宅団地の建替えや施設の更新等に合わせて、生活に密着した機能を中心に生活支援、コミュニティの場などの機能の導入を図るとともに、幹線道路沿道では緑のネットワークに配慮しながら沿道にふさわしい地域拠点を形成する。「尾根幹線沿道ゾーン」では、沿道の土地利用転換により、新たな価値やイノベーションの創出をもたらす業務施設など新たな機能導入を図り、地区全体の求心力やポテンシャルの向上を図る。拠点形成においては、商業環境や機能分担に配慮し、個性ある拠点の形成を図る。</p> <p>③ネットワークの方針 自動車・バス・自転車などの交通手段の利便性向上やバリアフリーに配慮した歩行者動線による移動ネットワークの強化を図り、日常的に出かけたくなる「健幸都市」の実現と緊急時・災害時に対応できるネットワークの構築を目指す。</p> <p>大規模団地の再生等の際には、周辺の遊歩道、橋梁の更新や団地内通路の再編を支援する。駅周辺の再構築の際には、現在の都市基盤を活かしながら、駅前交通広場の充実、安全で利用しやすい駐車場・駐輪場の配置等、利便性の向上を図る。</p> <p>④住宅・住環境の方針 団地型分譲マンションや公的賃貸住宅の再生、それに伴う新たな住宅供給など、関連主体と連携しながら、誰もが自分にあった住まいを選べるよう多様な住宅の供給促進に努める。また、多世代が住み慣れた地域内で住み続けられるよう、ライフステージなどに合わせた住み替えなどをサポートする仕組みづくりと、国際化への対応として、留学生や海外</p>

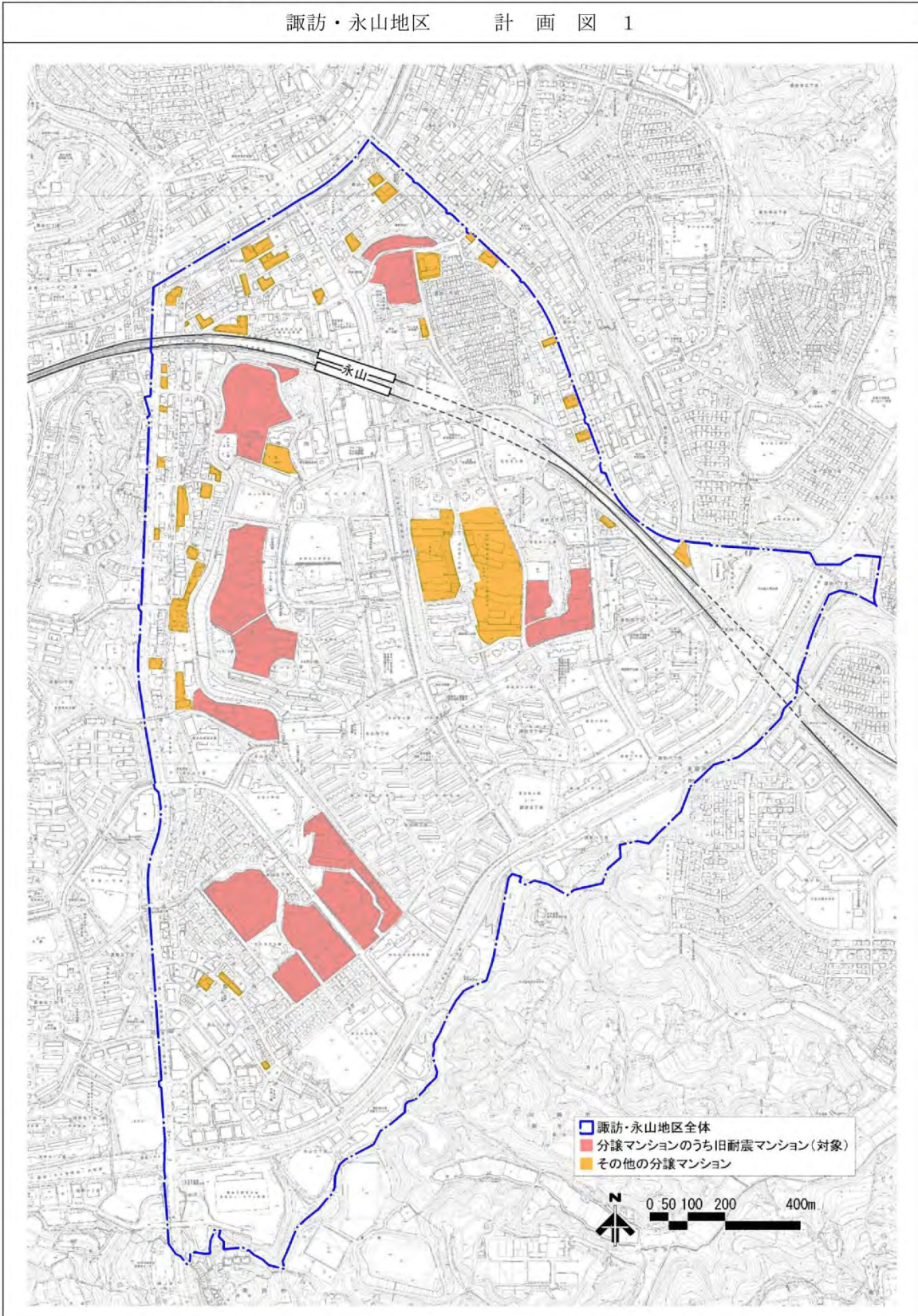


	<p>から来た研究者たちにとっても住みやすい生活環境づくりを進める。住宅再生に際しては、十分なオープンスペースを設け周辺の景観や、省エネルギー等に配慮した住宅とするなど、良好な住環境を形成する。特に、旧耐震基準の団地型分譲マンションの再生を促進し、多世代が安心して暮らせるよう、耐震性やバリアフリーなどの課題の解消を図る。</p> <p>⑤緑・環境の方針 本地区の大きな魅力である緑・環境については、既存のオープンスペースの積極的活用を図る。今後建物の更新や土地利用の転換の際も、環境と共生したまちの実現を目指す。また、公園や緑地などのオープンスペースは市民や民間との協働によりコミュニティ形成や豊かな暮らしの実現に結びつける。</p> <p>⑥コミュニティの方針 多世代が支えあうソフトの仕組みや空き店舗を活用したコワーキングスペースなどの場づくりにより、市民・関連団体の人的資源を活かしながら、多世代が活躍でき、生きがいを感じ、健やかに暮らすことのできるコミュニティの形成を図る。また、イベントやホームページ等により発信することで、まちの活性化や賑わいを形成する。</p> <p>⑦防災の方針 地域の自助・共助の意識を醸成、防災機能の確保、公園・道路などの都市基盤の更新により、まちの安全性を向上する。 また、見守り活動等により防犯性を高め、子どもから高齢者までが安心して暮らせるまちを実現する。</p> <p>⑧「健幸都市」の実現に向けた方針 多様な主体の連携により、身近な生活サービスやまちづくり・健康づくりの場を形成し、誰もが生きがいを感じるまちを実現する。</p>
--	--

マンション再生まちづくり計画（多摩市）

第1-4号様式（第3の2関係）

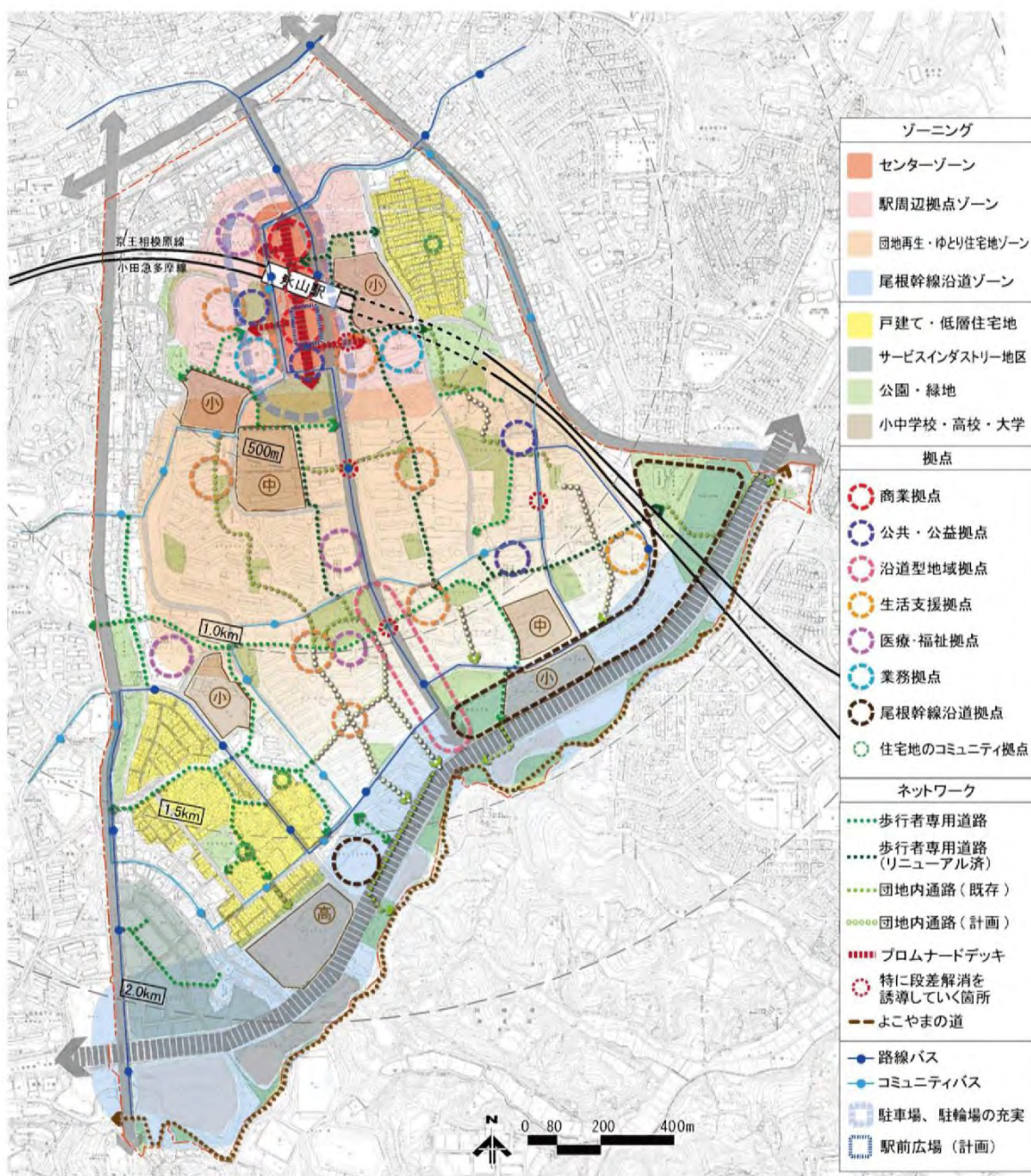
諏訪・永山地区 計画図 1



この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分 1 地形図を利用して作成したものである。  
(承認番号) 29都市基交著第278号



諏訪・永山地区 計画図 2



※拠点やネットワークの位置は目安としています。

※大規模開発等の際は、事業者・住民と協働で具体化を目指します。

※図に示すゾーン以外の戸建て・低層住宅地、サービスインダストリー地区、区画整理事業により整備された地区等は、今後も現在の土地利用、高さ、密度を維持するものとします。

この地図は、東京都知事の承認を受けて、東京都縮尺 2,500 分 1 地形図を利用して作成したものである。  
（承認番号） 29 都市基交著第 278 号

## 2. 東京における高経年マンションの連鎖的建替えの促進

東京における土地利用に関する基本方針について検討している東京都都市計画審議会土地利用調査特別委員会は、平成30年9月5日、東京都都市計画審議会に「東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）」中間報告を行った。

中間報告の中で、都心居住推進策の見直しとして、「人口の推移や住宅ストックの形成状況、都心の利便性を生かした様々な居住ニーズを踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、これまでの量的拡大から質の向上へ住宅施策を転換すべき」とし、「そのため、中枢広域拠点域（おおむね環状7号線内側の区域）における土地利用の誘導の方向とも整合を図りながら、国際ビジネス交流ゾーンや中核的な拠点等で、高齢者向け住宅や外国人のニーズ等を踏まえた住宅など多様なライフスタイルに対応した住宅供給を誘導するとともに、木造住宅密集地域の再生や高経年マンションの機能更新を図る必要がある。」としている。

そのための施策の一つとして、街区再編まちづくり制度を拡充し、既存不適格建築物・旧耐震建築物が多く立地する駅周辺等の機能更新や高経年マンションの連鎖的建替えを促進している。

### 老朽マンション「玉突き」建て替え、都が容積率上乘せ

2018/08/19 日経新聞

東京都は老朽マンションの連続した建て替えを促す制度を、2019年度にも創設する。不動産会社が老朽マンションを買い取れば、別の場所に建てるマンションの容積率を上乘せする。買い取った物件の跡地にマンションを建設する場合にも、別の老朽物件を買えば容積率を積み増す。企業主導で旧耐震基準のマンションを建て替え、災害に強い都市を目指す。

老朽マンションを買い取った不動産会社などが周辺で居住者の転居先にもなるマンションを開発する際、容積率を上乘せする。通常より分譲戸数を増やせるため収益が増え、企業が建て替えに参入しやすくなる。

買い取った老朽物件は解体し、跡地で新たなマンションを開発してもらうことを想定する。跡地の新マンションも周辺の別の老朽マンションを買い取れば、容積率を緩和する。複数の老朽マンションの建て替えが玉突きで進むようにする。

都知事は今年2月、人口減少社会となる2040年代の東京の土地利用について、都市計画審議会（都計審）に諮問。都は今回の老朽マンション対策を含む基本方針を18年度中に都計審に示す。都計審での意見を踏まえ、19年度にも具体的な制度を創設する予定だ。

都は老朽マンションの現地建て替えを促す制度は既に用意している。17年度には周囲の住宅との共同建て替えを条件に、割増容積率の上限を300%から400%に高めた。

新制度は老朽物件を周辺の一定エリア内で建て替えることを想定するが、不動産会社が新規物件を開発しにくい不便なエリアで建て替えをどう進めるかは今後の課題だ。



# 東京における土地利用に関する基本方針について（都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用のあり方）中間報告【骨子】

## 1 都市づくりのグランドデザインを踏まえた土地利用の方針

- 社会経済情勢などの大きな変化にも的確に対応できる都市として、東京は持続的な発展を目指す
- これまでの右肩上がりの経済成長を背景とした土地利用から、将来の人口減少を見据えた東京の魅力や活力を高める土地利用へ転換すべき
- 国民、民間事業者、NPO、区市町村等の取組を適切に導く土地利用の方針、土地利用制度をどのように運用していくべきを示す

## 2 新たな土地利用の誘導

### (1) 東京の都市構造

拠点ネットワークの充実・強化とみどりの充実を一体的に進め、都市全体としての機能を最大限に発揮、東京の魅力や活力の向上が重要

#### ① 拠点ネットワークの充実・強化

- ・「成長期における業務機能を重視した受け皿の育成」の視点から脱却
- ・拠点の位置づけや考え方を再編
- ・地域の個性やポテンシャルを最大限発揮し、各地域が競い合いながら新たな価値を創造

中核的な拠点  
活力とにぎわいの拠点（仮称）  
地域の拠点  
生活の中心地

を位置付け

- 都市開発諸制度における育成用途を全ての拠点に設定
- 重点育成用途を新たに位置付け など

#### ② 厚みとつながりのあるみどりの充実、みどりの量的な底上げと質の向上

- ・骨格のみどり：丘陵地などの自然地形やまとまりのある農地など面的な広がりと、崖線・河川などの軸
- ・地のみどり：身近な都市公園、社寺林、屋敷林、農地など
- ・都市計画区域マスタープランに、重点的に取り組む対象地、みどりの保全・創出の考え方や施策、公民連携による質の高いみどりの維持・管理、活用の考え方や取組なども位置付けるべき
- 大規模民間開発における緑化、崖線の保全等により、骨格のみどりの厚みとつながりを拡充（都市開発諸制度の活用等）
- 緑化地域の指定や空き家・空き地の緑化、市民緑地認定制度等の活用などにより、都内全域でみどりの量的な底上げ・質の向上
- 田園住居地域の指定などによる、農地の保全・活用 など

### (2) 地域区分の特性に応じた土地利用の誘導

都市づくりのグランドデザインで示した、地域区分等の将来像の実現に資するよう土地利用の誘導を図っていくことが重要

#### ① 中枢広域拠点域

- ・高密度な鉄道、道路ネットワークを生かして、中核的な拠点を形成すべき
- ・歴史的資源や風情ある街並みの保全・活用により、際立った個性を発揮し東京の魅力を上向きすべき
- ・活力とにぎわいの拠点（仮称）、木密地域など、地域特性を踏まえた土地利用の誘導が必要
- ・日本橋川や臨海部などで都市開発諸制度を活用し、水辺を楽しめる都市空間の創出を図ることが必要

#### ○ 国際ビジネス交流ゾーン

- ・国際競争力強化に向けた機能導入の促進が重要
- ・複合的で高度な土地利用の推進が必要
- 都市開発諸制度を活用し、地下鉄駅等とまちが一体となった開発の誘導により、交通結節機能を強化
- 3路線以上が結節する地下鉄駅等の周辺で、地区計画による交通広場の空間の整備等とあわせ適切な容積率を指定
- 都市再生緊急整備地域において、用途地域の変更に合わせ日影規制を見直し など

#### ○ 国際ビジネス交流ゾーンの外側

- ・木密地域において、新たな防火規制の区域拡大による不燃化の推進

#### ○ 都心居住推進策の見直し

- ・人口推移や住宅ストックの状況などを踏まえながら、高齢化や国際化等に的確に対応するため、量的拡大から質の向上へ転換すべき
- 街区再編まちづくり制度により、高経年マンションの連鎖的な建替を推進
- 都市開発諸制度を活用し、外国語対応の生活支援施設等と合わせた住宅の整備 など

#### ② 新都市生活創造域

- ・主要な駅周辺では、地域の拠点の形成を図るべき
- ・地域の拠点以外の駅周辺など、地域住民の生活利便性と地域コミュニティを支える生活の中心地の形成が必要
- ・地域の資源や個性を生かした魅力的な場を形成、その際、必要に応じて、用途の複合化の誘導が必要
- 地区計画を活用し斜線制限の緩和等により、魅力的な街並みや、にぎわいを継承しながら機能更新 など

#### ③ 多摩広域拠点域

- ・リニア中央新幹線駅へのアクセスが強化される南多摩根幹線沿道では、業務機能等の立地を誘導すべき
- ・住宅地では、集約型の地域構造への再編に合わせ、多様なライフスタイルに対応した複合的な土地利用により、歩いて暮らせる市街地への再構築が必要
- ・集約型の地域構造への再編に際し、都市再生特別地区などを活用し、効果的にみどりの保全を推進すべき

#### ○ 多摩イノベーション交流ゾーン

- ・イノベーション創出のための機能集積を強化するとともに、大学周辺などの住宅市街地等においても、複合的な土地利用により、研究施設等の立地の誘導が必要
- 都市開発諸制度や特別用途地区の活用により、インキュベーション施設等多様な機能を誘導 など

#### ④ 自然環境共生域

- ・多様なライフスタイルに対応したサテライトオフィス等の機能の誘導や二地域居住の促進等により、持続可能な地域を形成すべき
- ・土砂災害等の災害のおそれのある区域においては、安全な区域への誘導を進め、日常生活の足が確保され安心して暮らし続けられる地域を形成すべき
- 特別用途地区の活用により、事務所やカフェ等の立地を推進し、複合的な土地利用を誘導 など

#### (3) 集約型の地域構造への再編に向けた誘導

- ・おおむね環状7号線外側の地域において、主要な駅周辺等に生活に必要な機能を集積、その徒歩圏への住宅市街地の誘導等が必要
- ・区市町村は、関係自治体間で連携・調整して居住機能や都市機能を誘導する区域の範囲設定等を検討し、立地適正化計画を策定すべき
- ・都市機能誘導区域内の開発に合わせ、居住誘導区域内の空き家・空き地の有効利用や居住誘導区域外のみどりの保全・創出等を推進すべき（集約エリアと非集約エリアとを一体的に捉えた取組を推進）

## 3 市街化区域及び市街化調整区域の設定方針等

- ・当面10～15年程度は、現状の市街化調整区域を維持すべき
- ・圏央道のIC周辺の物流拠点等の整備については、市街化区域への編入を適切に実施することが必要
- ・まとまりのあるみどり空間としていくべき区域は、将来的な市街化調整区域への編入を検討すべき

## 4 土地利用の基本的方向

- (1)用途の配置と密度構成
- (2)都市基盤との連携

## 5 将来像を実現する土地利用の展開に向けて

- ・今後、本基本方針の考え方を都市計画区域マスタープラン等に反映し、用途地域等に関する指定方針・指定基準等を改定すべき
- ・本基本方針の考え方などを共有し、公共空間と民間の公的空間の一体性・融合性の重要性に鑑みマネジメントの視点をこれまで以上に重視

出典：「東京における土地利用に関する基本方針について」（中間報告）



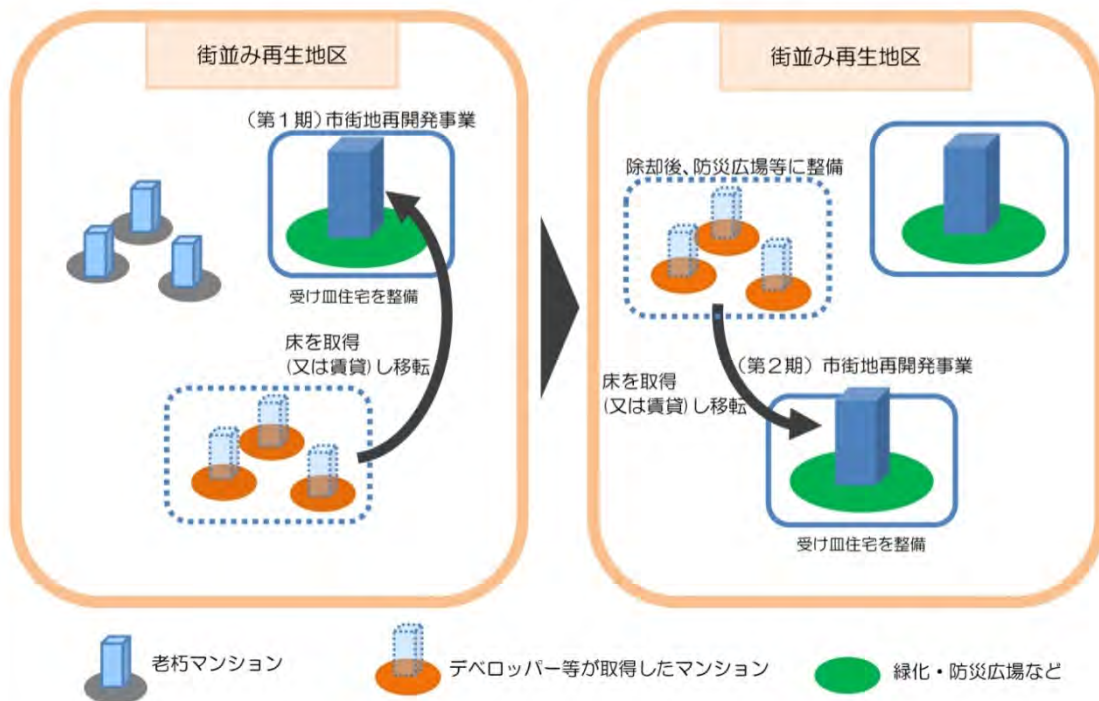
▶概要

マンション建替えについては、建替え工事中の仮住まいの確保、高齢者の費用負担、容積率などの制限、コミュニティの継続、それらを踏まえた地権者の合意形成など課題が多い。

区部中心部においては、高経年マンションが多く立地する場所も多いことから、隣地などに受け皿となる住宅を先行して整備し、こうした課題に対応しながら、複数の高経年マンションを連鎖的に建て替えていくための新たな支援策が必要である。

連鎖的なマンション再生を支援するため、街区再編まちづくり制度において、移転先としての受け皿となる住宅の整備、高経年マンションの取得及び当該地における緑化などの貢献を容積率緩和の対象として新たに追加する。

街区再編まちづくり制度による連鎖型マンション再生のイメージ



出典：「東京における土地利用に関する基本方針について」(中間報告)

## 資料編





## 資料1 「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」とりまとめ

出典：「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」資料

### 住宅団地の再生のあり方について 取りまとめ

#### 1. 趣旨

我が国では、高度経済成長期以降に、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が供給された。これらの中には、既に建物や設備の老朽化が進み、建替え、改修を含めた再生を図る必要に迫られているものも多くなっている。

また、人口減少社会の到来に伴い、都市近郊等の住宅団地においては、空き家の増加や住民の高齢化が進展し、団地の集約・再編と併せて、医療・福祉・子育て支援施設などの生活支援施設の整備により、地域の拠点として再生していくことが求められている。

一方で、複数棟で構成される住宅団地については、土地が共有となっており、

- ・ 一部の棟だけを建て替えることは、日影が生じたり、容積を多く消化するなどにより、他の棟との調整が困難であること
- ・ 住宅団地全体を建て替えることについても、分譲マンションだけでなく、賃貸住宅や社宅などが混在している場合は全員合意が必要であること

など、団地関係に伴う合意形成の困難さが課題となっている。

このような、住宅団地特有の課題に対応し、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するには、権利調整や建築規制のあり方について、事業法的な観点も含め、総合的に検討することが必要である。

本取りまとめは、こうした住宅団地特有の課題や、住宅団地の立地状況等のストックの現況を踏まえた上で、建替え、改修を含めた住宅団地の再生を促進するために、土地所有者等の権利の調整のあり方や、関連する建築規制のあり方について、事業法的な観点も含めて検討し、住宅団地の再生のあり方について、取りまとめるものである。

## 2. 「検討の視点」と「対象とする住宅団地」について

「住宅団地の再生」とは、住民活動や管理といったソフトによる対応策から建替えによる更新まで幅広い概念を含みうるものであるが、本検討会では、地域の拠点として必要な機能の導入の必要性や、老朽化した住宅団地の更新や改修等に際しての合意形成の困難さに焦点を当て、以下のとおり検討の視点を整理した。

また、対象とする住宅団地については、建替え、改修に伴う合意形成が課題であるという認識から、土地の共有関係が存在するいわゆる分譲住宅団地と、分譲住宅団地を含む住宅団地を対象とした。

### （検討の視点）

住宅団地の再生は、建物や設備の老朽化、空き家・空き地対策、屋外空間・歩行空間の再整備、生活を支援する機能の導入など、多岐にわたる課題を含んでいる。

今回の検討会においては、有識者・実務者へのヒアリング、及び調査を通じて、団地の立地状況や直面する課題についての実態把握を行うとともに、住宅団地の規模や従前の権利関係・立地特性に応じた再生、生活支援施設などの機能の導入等を考慮した再生のあり方について検討を行う。

### （主な対象とする住宅団地）

一体的に利用される土地及び当該土地に存する数棟の居住の用に供する建物であって、当該土地の一部又は全部を共有するもの。

### 3. 検討の経緯

本検討会においては、以下の通りの流れで検討を行った。

○ 住宅団地再生に係る現状・現行制度の整理 （第1回）



○ 関係者のヒアリングによる実態把握（オピニオンペーパー、プレゼンテーション）  
（第2回 第3回 第4回）



○ ヒアリング等を受けた課題等の整理 （第5回）



○ 施策検討の基本的方向性の整理 （第6回）



○ 全国における住宅団地立地状況の推計及び東京都における実態調査結果の報告  
（第7回）



○ 住宅団地再生のあり方についての取りまとめ （第8回）

#### 4. 我が国における住宅団地の現況（調査結果）

住宅団地の再生に向けて、我が国における住宅団地の現況について把握する必要があることから、全国のストック状況について推計を行った。また、併せて東京都内における昭和58年以前に建設された住宅団地全てについて、土地・建物の権利状況を確認することにより、その立地特性について把握した。

##### （1）全国の住宅団地<sup>1</sup>に関する状況

全国の住宅団地数は、約5,000団地（国土交通省推計。以下同じ。）であり、戸数ベースでは約200万戸存在している。これは、全国の総マンションストック数の1/3を占めており、住宅団地が、我が国における住まいの一形態として一般的なものとなっていることがうかがえる。また、住宅団地の78%（約3,900団地、約150万戸）は三大都市圏内に立地している。

建設年度を見てみると、いわゆる旧耐震基準<sup>2</sup>によって建設されたもの（築35年以上経過）が約1,600団地（約50万戸）と約1/3を占めており、そのうち築45年を経過したものについては、291団地（全体の約6%）である。

しかしながら、築45年を超える住宅団地は、10年後には約5倍（約1,500団地）、20年後には約10倍（3,000団地弱）に達することが想定されており、今後急速に高経年の住宅団地が増加していくことが見込まれている。

こうした中、住宅団地の建替え実績については、累計で114団地（約12,700戸。平成27年4月時点）に留まっているところである。

また、供給主体を見てみると、民間供給によるものが約3,500団地（約160万戸）と、全体の2/3を占めており、公的主体（UR都市機構<sup>3</sup>及び住宅供給公社）によるものは1/3であった。

##### （2）昭和58年以前建設の東京都内における住宅団地の立地状況

昭和58年以前に建設された東京都内における住宅団地（以下「東京都内団地」とい

<sup>1</sup> 本調査では、住宅団地の定義を、①同一敷地内に計画的に建てられている2棟以上の共同住宅群で、②分譲敷地を含むおおむね50戸以上のもののうち、③当該敷地が区分所有者等により共有されていると推定されるものとして調査を実施した。

<sup>2</sup> 旧耐震基準：昭和56年5月31日までに建築確認を受けた建築物に適用。

<sup>3</sup> 前身である日本住宅公団等を含む。



う。)は285団地存在している。これらのうち、分譲棟(区分所有建物及び付属建物)の所有者のみで敷地全体を共有しているタイプが273団地と多数を占める。分譲棟と賃貸棟の所有者で敷地全体を共有しているタイプが2団地、敷地の共有形態が借地権となっているもの(準共有)が2団地、その他の複雑な権利形態を有しているものが5団地、不明が3団地であった。

なお、調査に当たっては、まず外観上住宅団地に見えるもの(同一所在地内に複数棟の住棟が存するもの)を抽出し、その上で土地・建物の権利関係を確認することにより住宅団地を特定した。外観上住宅団地に見えるものについては506箇所確認されたが、上記の285団地以外の221箇所については、①見かけ上住棟が連たんしているが、一棟一敷地となっているもの、②各棟が連結しており、登記上一体の建物に該当するもの、のいずれかであり、いずれも複数棟が土地の共有関係を持つという住宅団地の定義に当てはまらないものであった。

285団地中、都心より20km圏内に立地するものが147団地(52%)を占めており、都市近郊部のみならず、23区内等比較的都心に近いエリアにも住宅団地が多数存在していることが分かる。

住宅団地の規模については、300戸以下の住宅団地が約8割、5棟以下の団地が約7割と比較的規模の小さい団地が多数を占めており、敷地面積で見ると、0.5ha~2haの規模の団地がコアゾーンとなっており、全体の約4割を占める。

また、供給主体別では、公的主体によるものが約4割、民間主体によるものが約6割となっており、全国の状況と比べて公的主体が供給した割合が高い。

団地の所在地における都市計画・建築規制の状況をみると、まず、用途地域については、第一種中高層住居専用地域が5割弱、第一種低層住居専用地域が2割弱と、全体の約2/3を占めている。

次に、指定容積率は、指定容積率200%のものが5割強と過半を占めており、指定建ぺい率については、7割弱が指定建ぺい率60%となっている。さらに、高度地区の適用については、斜線型の制限である東京都第二種高度地区が指定されているものが6割弱である。また、都市施設である一団地の住宅施設の指定状況は全体の1割であった。

## 5. 住宅団地の現状と再生に向けた課題

### (1) ストックの老朽化と居住者の高齢化の同時進行

都市近郊を中心として高度成長期以降に大量建設され、我が国の発展を支えてきた住宅団地は、建築物や公共施設が同時期に建設され、分譲時に単一世代が一斉に大量入居するといった計画的な開発に特有の性質を有している。このため、開発後の年数の経過によって、建築物や公共施設の一斉老朽化や地区内居住者の急速な高齢化率の高まりが同時に進行するなど、一般の既成市街地では見られない急激な地域社会構造の変化が生じており、こうした住宅団地の再生が喫緊の課題となっている。

### (2) 住宅団地の老朽化が周辺地域全体の活力低下へ波及するなどまちづくりの面からも課題が表面化

これらの住宅団地においては、これまで商業等の生活支援機能を有する地域拠点として機能してきたケースも多く、団地内建築物・公共施設の一斉老朽化・社会的陳腐化が、周辺を含む地域全体の活力低下、居住環境の悪化につながるという特有の課題が見られる。

また、都市近郊・都市郊外に立地する住宅団地の周辺地域では、広場、歩行者用通路、子供の遊び場等の公益的な空地や豊かな緑地空間などといった地域全体の居住環境性を高める施設が、本来団地住民の私的共有空間である住宅団地の敷地に依存している場合も多い。

このように、住宅団地は拠点として、また、その規模性から生じる良質な居住環境性能向上のための資産の提供を行う半公益的空間として機能してきたことから、住宅団地を再生していくことは、地域全体の活力や居住環境の向上につながるものである。

しかしながら、これまで、住宅団地の建替えについては、通常、建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）第70条の一括建替え決議に基づく任意事業や、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）に基づく事業推進によることが想定されており、まちづくりの観点を踏まえた公的な位置づけが困難であった。また、まちづくりの観点を踏まえた公的位置付けを行う場合、都市計画に基づき建物の更新を可能とする具体的な事業手法である市街地再開発事業については、住宅団地へ適用していくに当たっての課題が指摘されており、活用していくことが難しい状況である。

現行の市街地再開発事業を住宅団地に適用していく場合の課題としては、法的要件として、土地が一筆共有である場合に、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため（都市再開発法第20条）、民法の全員合意の原則が働いてしまい、市街地再開発事業で可能とされている2/3以上の合意で進めることができないことや、都市再開発法の目的の一つである「都市における土地の合理的かつ健全な高度利用」について、住宅団地の再生後の姿がどのような状況であれば、当該目的に合致するといえるのかについて十分な知見が蓄積されていないことから、市街地再開発事業の実施の判断が付きにくいといった点が指摘されている。また、事業実施の観点からは、立地特性等から事業採算を確保しにくいといった指摘がなされている。

### （3）区分所有法に基づく権利関係に伴う合意形成が困難

住宅団地は、当該区域内の土地の利用形態が、主として区分所有法第65条にいう団地、すなわち、一団地内に数棟の建物があって、その団地内の土地又は付属施設がそれらの建物の所有者の共有であるという特有の権利関係を有していることから、建替えや改修等に当たっては、区分所有法に基づいた合意形成が必要となっている。

その際、例えば、下記のような課題が指摘されている。

- ① 区分所有法第70条の一括建替え決議においては、区分所有者数及び議決権について全体の4/5以上、各棟2/3以上の同意が必要であること
- ② 建物部分の底地が共有ではないテラスハウスを含む場合や、複雑な権利関係を有する場合、賃貸住宅棟など区分所有建物以外の建物が存在する場合、管理規約が単棟ごととなっている場合など、区分所有法の一括建替え決議要件を満たさない団地が多く存在すること
- ③ 集会所等の付属施設の建替えや大規模な改修について、区分所有者及び議決権の3/4以上の同意が必要であること（共用部分の変更に該当。なお、区分所有者の定数は規約でその過半数まで減ずることが可能。）

こうした合意形成の困難さや適用可能な団地に限られるといった課題により、一括建替え決議や必要な改修に至らず、結果として、老朽化した住宅団地のストックの改善・建替え、地域ニーズに即した機能導入等が進まないという課題へとつながっているという指摘がある。

(4) 居住者の多様なニーズや立地特性からの必要性に対応可能な柔軟な事業手法の不在

① 居住者の多様なニーズへの対応の必要性

住宅団地の再生に当たっては、建替え、既存建物の一部存置や改修など、再生後の姿と具体的な整備手法について、居住者のニーズが分かれることも多い。特に、建替えを検討する際に、現在では、一部の棟を建替え、一部の棟を改修することを一体的に行う複合的な再生手法が存在しないため、居住者の「このまま住み続けたい」「必要最小限の改修により負担を軽くしたい」といった根強いニーズに応えることが難しいといった課題がある。

建替えと改修を一体的に行うことを可能とする複合的な再生手法は、改修を希望する居住者の生活形態や既存コミュニティに大きくかつ急激な変動を与えずに居住環境の向上を図ることを可能とするなどの利点があり、既存ストックの有効活用や事業の中で幅広いオプション選択できるようにすることで合意形成を促進させるという観点からも必要なものである。

② 立地特性からみた採算性確保のための敷地分割、敷地売却及び段階的事業実施の必要性

マンション需要の低い郊外や大規模な団地の再生においては、敷地分割を容易にすることにより施設建築物の処分性を高めることや、一部の敷地を戸建て用地として売却すること、段階的に事業を実施することなど、事業採算性確保のための柔軟な仕組みが求められている。これらについては、時機に応じた居住者ニーズに的確に対応しつつ、事業成立可能性を高めることが可能であるため、合意形成が進むという点からの必要性も高い。

(5) 建築基準法第 86 条の一団地認定の変更・廃止手続きに当たり合意形成が困難

建築基準法第 86 条の一団地認定については、一団地内に 2 以上の構えをなす建築物を建築する場合において総合的な設計がなされる場合に、複数の建築物を一の敷地とみな



して、斜線制限等の建築基準法上の各種規定を適用することを可能とする制度である。団地内の柔軟な建物配置が可能となることから、多くの住宅団地において、その開発時に開発事業者の申請に基づき活用されてきたところである。

しかしながら、一団地認定の廃止に当たっては、建築基準法上、土地所有者等の全員による申出が必要とされていることから、分譲により多くの区分所有者が存在することとなった住宅団地においては、一団地認定の区域の変更や廃止が実質的に困難となっているという課題がある。

このため、

- ① 一括建替え決議の決議要件を満たす場合であっても、一団地認定の廃止について全員による申し出ができず、建替え事業が進まなくなる場合がある
- ② 一団地認定の区域が複数の住宅団地に跨る場合、片方の住宅団地の建替え等のために一団地認定の区域を変更しようとしても、建替え等をしない住宅団地の権利者の理解を得ることが難しい

等の課題が指摘されているところであり、全員による申し出がなくとも、一定の場合に一団地認定の区域の変更・廃止を可能とすることに対するニーズが大きい。

## 6. 住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項について

住宅団地のストックの現状や住宅団地の再生に向けた課題を踏まえ、住宅団地の再生の促進のために取り組むべき事項を以下のとおり整理した。

なお、住宅団地の再生にかかる課題は広範にわたり、対象となる住宅団地の規模、立地、権利関係も多岐にわたること、また、区分所有法など関係法令と密接に関わる観点も多いことから、「当面実現すべき事項」と「今後中期的に実現していくべき事項」に分けて整理した。

### (1) 当面実現すべき事項

- ① 地域の拠点として再生を図る場合における、まちづくりとしての位置づけの明確化と市街地再開発事業適用の円滑化

築45年以上を経過した住宅団地が、今後10年で約5倍増、20年後には約10倍増となるなど、高経年等により老朽化が進む住宅団地の再生は喫緊の課題であり、

特に、住宅団地の老朽化が周辺を含む地域全体の活力低下に直結しているような場合について、住宅団地の規模性を活かし、子育て支援施設や高齢者支援施設など地域にとって必要な機能を備えた拠点として再生を図っていくことが強く求められている。

このためには、地方公共団体が、まちづくりの一環として正面から住宅団地の再生を捉え、自らの意思によって都市計画決定を行い、住民による再生事業を支援することのできる仕組みの整備が必要である。具体的には、まちづくりの観点から都市計画事業として建物の更新や都市機能の導入を行う市街地再開発事業について、以下の改正及び明確化を行うことにより、住宅団地への適用の円滑化を図ることが必要である。

現行の市街地開発事業を住宅団地に適用する場合の隘路となっている、土地の共有者を一人の組合員とみなす規定について、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備すべきである。

また、市街地再開発事業を住宅団地に適用する場合に、子育て支援施設や高齢者支援施設など地域にとって必要な都市機能を備えた拠点として再生を図ることができるよう、導入すべき都市機能に対し立地誘導を行う特定用途誘導地区<sup>4</sup>について施行地区要件に追加することを検討すべきである。

このほか、住宅団地の再生に市街地再開発事業を活用する場合について、例えば、現状の利用容積率よりも再開発後の利用容積率が向上する場合においては、土地の高度利用が図られると考えられることなど、これまで知見が不十分であった点については、知見や事例の収集提供、相談体制の整備等円滑な活用に向けた取組みを行うべきである。

## ② 既存ストックの活用など立地特性に応じた柔軟な事業実施を可能とするための仕組みの整備

住宅団地の再生に当たっては、団地の一括建替えのみならず、一部の既存棟の存置や改修、リモデリングを行う複合的な再生が望まれる場合も多い。

---

<sup>4</sup> 容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度等高度利用地区と同様の事項が定められているもの。

一部の棟を存置し、改修やリモデリングを行う場合は、一般に、一括建替えと較べて事業費や工期を圧縮することが可能である。このため、居住の場であり、高齢者等が多い住宅団地においてこのような複合的な再生を可能とすることによって、仮住まいの時期の短縮や引越し回数の軽減、居住の継続による生活環境の激変緩和、既存コミュニティの維持継続など、事業に伴う居住者の負担を軽減しながら、事業を推進することが可能となる。また、居住者の様々な意向に応じて、多様な整備手法の選択を可能とすることが、居住者の満足度の向上につながり、再生に向けた合意形成の促進に向け、非常に有効であると考えられる。さらに、事業採算性の確保の面からも、立地条件等から見て大幅な高度利用が見込めない住宅団地における市街地再開発事業の実施に当たり有効な選択肢の一つとなる。このため、一部の既存棟の存置等を可能とする仕組みを整備すべきである。

なお、これらの既存ストックの活用にあたっては、併せて耐震改修等の整備が必要となるケースが多いものと想定されることから、必要な改修について、国、地方公共団体が支援を行うことのできる仕組みを確保すべきである。

### ③ 一団地認定の職権取消しが可能であることの明確化

一団地認定については、全員の同意による取消しの申出があった場合には、特定行政庁はこれを取り消さなければならないこととされているが、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でないという状況が生じた場合については、特定行政庁は、全員の同意がなくとも、職権で取り消すことができるものと解される。

例えば、市街地再開発事業の施行等により一団地認定区域内の建築物が全て除却された場合については、認定の対象物が全て滅失しているため、一団地認定を存続させることは妥当でない状況であると考えられ、また、一団地認定後に幹線道路の整備がなされ、認定区域が分断されている場合についても、一団地認定の要件を満たさなくなっているため、一団地認定を存続させることが妥当でない状況であると考えられる。

上記のような場合について、建築基準法の条文にかかわらず、特定行政庁が一団地認定を職権で取り消すことができる旨を明確化すべきである。

また、このほか、認定後の事情により一団地認定を存続させることが妥当でない

という状況について、どのような場合が想定されるのか等について整理し、事例の収集等と併せてその周知を図るべきである。

## (2) 今後中期的に実現していくべき事項

### ① より広範な住宅団地に適用可能となる柔軟な再生手法の実現

#### イ) 合意形成をより円滑に進めるための枠組みの見直し

市街地再開発事業において、土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2／3合意での事業推進を可能とする仕組みを整備することにより、いわゆる一筆共有の住宅団地における取組みが促進されるものである。この場合、一括建替え決議の要件に当てはまらなかった区分所有建物以外の建物（賃貸住宅等単独所有の建物や全体共有建物）を含む団地や、管理規約が単棟ごととなっている団地にも適用可能となるなど、これまで区分所有法の適用範囲から外れていた住宅団地において活用可能となるものと考えられる。

しかしながら、例えば、建物の底地が共有でないテラスハウスを含む団地や、複雑な形態の共有関係を有する団地等においては、これまで同様に土地の共有者が一人の組合員とみなされてしまうこととなるという課題が残っている。

また、市街地再開発事業は、まちづくりの観点から地方公共団体が都市計画決定を行うものであるため、住宅団地全般にあまねく適用可能な手法であるとはいえないこと、住宅団地のみならず、老朽化マンション全体の課題でもあることを踏まえ、今後引き続き、住宅団地をはじめとする老朽化マンションにおける建替えや改修等の合意形成をより円滑に進めるための枠組みの検討が必要である。

#### ロ) 敷地分割や敷地売却、改修等を可能とすることについて

市街地再開発事業の活用により、施行者は事業の施行のために必要があるときは敷地を分割することができることや、施行者以外に施設建築物の建築を行うことが可能な特定建築者制度の活用により、実質的に敷地売却に近い形で事業リスクを軽減させることもできるようになることが考えられる。また、市街地再開発事業においては工区の設定が可能であることから、段階的な事業実施についても、



都市計画に基づき計画的に行うことが可能となるものである。

しかしながら、市街地再開発事業は、その事業の性質上、一定の高度利用が求められるため、住宅団地の立地特性からニーズの大きい戸建て住宅用地としての敷地売却については困難であると考えられる。

このため、事業内で保留敷地を設定し、売却可能とする新たな事業スキームについて引き続き検討する必要があるものであり、敷地分割や改修手法を取り入れた柔軟な事業手法とすること、全体の事業採算性を確保することについて留意すべきである。

## ② 一団地認定制度をより使いやすくするための検討

一団地認定制度については、上述の職権取消しの明確化を行うことにより、実態上の課題解決が進むものと思われる。

しかしながら、一団地認定の制限内容について、取り消した場合に違法状態が発生しないようにするためには、あらかじめ、建築規制上の他の規定を用いて別途措置することが必要な場合がある。この場合、種々の規制を重ねて指定することが必要な場合も多く、全体でどのような規制となっているのか内容が分かりにくくなる場合がある。例えば、斜線制限等について街並み誘導型地区計画を活用しつつ、接道規定について位置指定道路と基準法第43条ただし書規定を併用し、区域内の日影規制の緩和については条例による対応とするといったケースが想定されうる。

このため、違法状態を発生させないために必要な措置の整理を行うとともに、その周知を図るべきである。さらに、今後、これらの制限を一体的、包括的に措置することを可能とする手法の検討を行うことも考えられる。このため、前述の団地再生にかかる柔軟な事業制度の検討と併せて、引き続き検討を行うべきである。

これにより、一団地認定の必要な変更・廃止にかかる要件の一層の明確化が図られるものと考えられる。

(参考1) 住宅団地の再生のあり方に関する検討会 委員名簿

(敬称略)

(座長)	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科教授
(委員)	犬塚 浩	弁護士
	戒 正晴	弁護士
	大西 誠	株式会社竹中工務店参与
	鎌野 邦樹	早稲田大学法学学術院法科大学院教授
	小林 秀樹	千葉大学大学院工学研究科教授
	櫻井 敬子	学習院大学教授
	宅間 文夫	明海大学不動産学部准教授
	出口 敦	東京大学大学院新領域創成科学研究科教授
	宮原 義昭	株式会社アール・アイ・エー代表取締役会長
	西周 健一郎	独立行政法人都市再生機構ウェルフェア推進事業部長
	水谷 明大	独立行政法人建築研究所住宅・都市研究グループ長
	中辻 雄一郎	法務省民事局参事官
	山崎 弘人	東京都都市整備局民間住宅施策推進担当部長
	山下 久佳	大阪府住宅まちづくり部技監
	加藤 高明	横浜市建築局建築指導部長
(オブザーバー)	宇野 善昌	都市局都市計画課長
(オブザーバー)	英 直彦	都市局市街地整備課長
(オブザーバー)	長谷川 洋	国土技術政策総合研究所住宅研究部住宅性能研究官

(参考2) 住宅団地の再生のあり方に関する検討会 開催状況

	主な議題
第1回 H26. 7. 22	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討会設立趣旨について</li> <li>・ 住宅団地にかかる現状及び関係する現行制度について</li> </ul>
第2回 H26. 9. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地型マンション再生の課題について (大西委員)</li> <li>・ 住宅団地再生への市街地再開発事業応用の可能性と課題について (宮原委員)</li> <li>・ 町田山崎団地の建て替えについて ((株) 都市研究所 西木氏)</li> </ul>
第3回 H26. 10. 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 有識者ヒアリング</li> </ul>
第4回 H26. 11. 19	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 団地型マンションの再生を推進するための提言について (小林委員)</li> <li>・ 東京における住宅団地の状況と再生に向けた取組について (山崎委員)</li> <li>・ 団地再生の現状の課題について ((株) アークブレイン 田村氏)</li> <li>・ なぎさニュータウンからの報告について (なぎさニュータウン管理組合 宮田氏)</li> </ul>
第5回 H26. 12. 17	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅団地再生に係る課題について</li> </ul>
第6回 H27. 3. 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施策検討の基本的方向性 (案) について</li> </ul>
第7回 H27. 11. 18	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅団地の実態調査について</li> </ul>
第8回 H28. 1. 28	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅団地の再生のあり方について取りまとめ (予定)</li> </ul>

## 資料2「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度要綱」

### 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度要綱

#### (目的)

第1条 この要綱は、大阪府分譲マンション管理・建替えサポートシステム推進協議会（以下「推進協議会」という。）が運営する管理適正化推進制度に関し必要な事項を定めることにより、大阪府内に所在する分譲マンションの適正な管理を推進し、もって良質な分譲マンションストックの形成と良好な居住環境の維持・向上に寄与することを目的とする。

#### (定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 分譲マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「法」という。）第2条第一号に規定するマンションをいう。
- 二 管理組合法第2条第三号に規定する管理組合及びこれに類するものをいう。

#### (管理組合等の登録)

第3条 登録の対象は、大阪府内に存在する分譲マンションの管理組合等とする。

2 登録しようとする管理組合等は、次の各号に掲げる事項を記載した管理組合等登録申請書（第1号様式）を推進協議会の会長（以下「会長」という。）に提出するものとする。

- 一 分譲マンション名
- 二 管理組合等の名称、代表者氏名、所在地及び連絡先
- 三 建物の建築年月、棟数、階数及び戸数

3 会長は、前項の登録の申請があった場合、前項各号の内容を登録簿に登録するものとする。

4 会長は、前項の登録をしたときは、その旨を申請者に管理組合等登録通知書（第2号様式）により通知するものとする。

5 登録された管理組合等（以下「登録管理組合等」という。）は、第2項の内容に変更があったときは、管理組合等登録事項変更届出書（第4号様式）により会長に届け出るものとする。

#### (管理状況等の把握及び分析)

第4条 会長は、登録管理組合等に対し、登録時及び定期的に管理状況等確認シート（第3号様式）の提出を求めるものとする。

2 会長は、前項の管理状況等確認シートの提出を受けた場合、その内容を登録簿に登録するとともにその内容を分析し、その結果を管理状況等分析票（第5号様式）により、当該管理組合等に通知する。



(適正管理等に向けた支援)

第5条 推進協議会は、登録された管理状況等の情報をもとに、必要に応じて当該管理組合等への適切な助言やアドバイザーの派遣、講習会等の情報提供等の支援を行うとともに、効果的な管理組合等への支援策の企画、推進に努めるものとする。

(個人情報保護)

第6条 推進協議会は、個人情報保護に関する法律及び大阪府個人情報保護条例を遵守し、個人情報の適正な管理に努め、登録された情報は、次の各号に掲げる目的のほかには利用しない。なお、第二号の目的で利用できるのは、当該地方公共団体の区域に所在する分譲マンションの情報のみとする。

- 一 推進協議会の施策
- 二 推進協議会の会員である地方公共団体の実施する管理組合等支援関連施策

(管理組合等の調査協力)

第7条 登録管理組合等は、会長から調査等への協力を求められた際、情報を提供することが管理組合等の不利益になる場合その他特別の事情があると認められる場合は、その調査等の一部又は全部への協力を拒否することができるものとする。

附 則

この要綱は平成29年2月28日から施行する。

第3号様式

— 大阪府分譲マンション管理適正化推進制度 —  
管理状況等確認シート

《基本情報》

マンション名	
管理組合所在地	
管理組合名称	
理事長氏名	

《連絡先》 ※ 郵便物等の宛先

宛 名	<input type="checkbox"/> 理事長 <input type="checkbox"/> 管理組合事務所 <input type="checkbox"/> 管理事務所 <input type="checkbox"/> 上記以外（ ）
住 所	〒
電話番号	
FAX 番号	
メールアドレス	

《建物の情報》

棟 数	棟	階数	階	建築年月	(西暦) ____年__月
戸 数	住宅____戸 店舗等____戸		総戸数____戸		
エレベーター	<input type="checkbox"/> あり (____台) <input type="checkbox"/> なし				
駐 車 場	<input type="checkbox"/> 平面式 (____台)		<input type="checkbox"/> 立体 (自走式) (____台)		
	<input type="checkbox"/> 立体 (機械式) (____台)		<input type="checkbox"/> なし		

《管理業務委託》

委 託 状 況	<input type="checkbox"/> 管理委託している (該当する項目をすべてチェックして下さい) ⇒ ( <input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応) <input type="checkbox"/> 自主管理している <input type="checkbox"/> その他 (____)
---------	--

《管理組合の運営》

管 理 規 約	<input type="checkbox"/> ある ⇒ (最新版: ____年作成) <input type="checkbox"/> ない
国土交通省の マンション	<input type="checkbox"/> 国土交通省のマンション標準管理規約を知っている



資料3 「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組み」

東京におけるマンションの  
適正な管理の促進に向けた制度の基本的枠組みについて

最終まとめ

平成30（2018）年11月26日

マンションの適正管理促進に関する検討会



## (目次)

はじめに .....	1
I マンションの管理をめぐる状況 ～「二つの老い」の進行～ .....	2
1 マンションストックの状況 .....	2
2 都の実態調査から見る東京のマンション管理の実態 .....	4
3 これまでの行政の取組 .....	7
II マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方 .....	11
III 具体的な施策 .....	12
1 都、管理組合、事業者等の責務・役割 .....	12
2 管理状況届出制度の創設 .....	14
3 管理状況に応じた助言・支援等の実施 .....	17
4 運用のイメージ .....	18
IV 施策の実施に向けて .....	19
1 条例の制定 .....	19
2 条例の制定に当たって留意すべき視点 .....	20
おわりに .....	21

### 参考資料

マンションの適正管理促進に関する検討会委員名簿  
検討経過

### 別冊

マンションストックの状況  
マンション管理の実態  
マンション管理の適正化等に向けた行政の取組

本最終まとめにおいて使用する用語の定義は、それぞれ以下のとおりとする。

#### **マンション**

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。）第2条第1号に規定するマンション（いわゆる分譲マンション）であって、東京都内に所在するもの

#### **管理組合**

マンション管理適正化法第2条第3号に規定するマンションの管理を行う団体又は法人

#### **区分所有者等**

マンション管理適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等

#### **管理者等**

マンション管理適正化法第2条第4号に規定する管理者等

#### **管理不全**

マンションの維持・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

#### **管理不全の兆候**

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恐れがある状態

## はじめに

東京においてマンションは、都民の主要な居住形態として広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素ともなっている。その一方で、現在、建物の老朽化と居住者の高齢化といった「二つの老い」が進行し、今後、管理組合の機能低下等によって管理不全に陥る可能性が指摘されており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼすおそれがある。

都は、これまで、マンションの管理の適正化を図るため、管理組合の自主的な取組に対する普及啓発や支援に取り組んできたが、管理組合の取組だけでは、「二つの老い」に的確に対処することは困難であり、今後、マンションの管理不全を予防・改善し、適正な管理を促進するために、これまでより踏み込んだ施策を打ち出していく必要がある。

このような認識の下、当検討会は、平成30(2018)年3月の発足以降、専門的かつ集中的に検討を進め、9月25日には、中間まとめを行い、これを受けて都は「東京におけるマンションの適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組み案」を公表し、マンションの管理をめぐる状況を示すとともに、管理不全を予防・改善し、適正な管理の促進に向けた制度の基本的な枠組みについて示した。

その後、この案に対し都民等から寄せられた意見も参考にしながら、さらに検討を加え、このたび、その結果を取りまとめたので、ここに報告する。

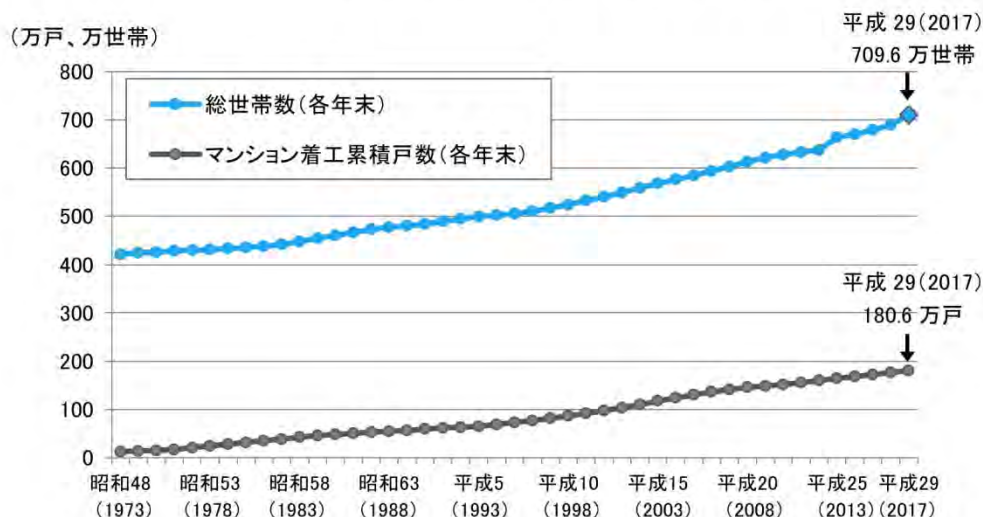
## I マンションの管理をめぐる状況 ～「二つの古い」の進行～

### 1 マンションストックの状況

#### (東京のマンションの重要性)

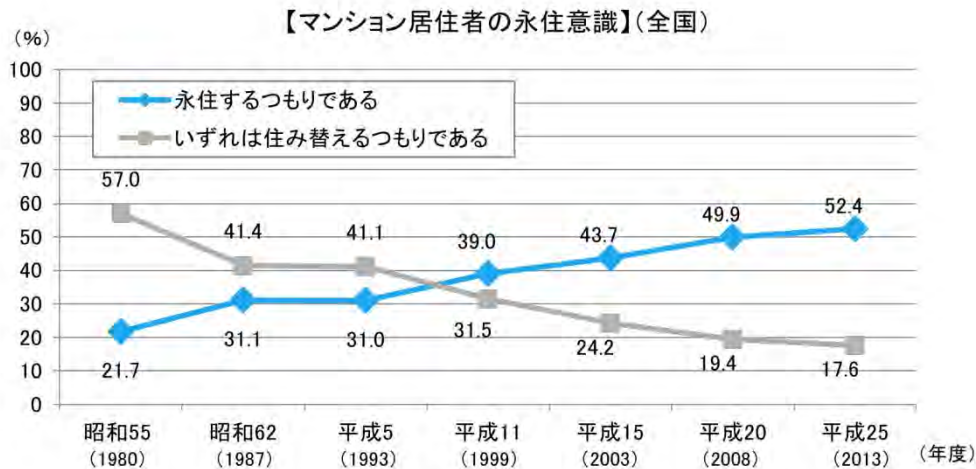
- ・都の推計によると、平成 29 (2017) 年末時点におけるマンションの総戸数は、約 181 万戸となっている。これは、全国のマンションの戸数の約 3 割、都内総世帯数の約 4 分の 1 に相当する数であり、マンションは都民の主要な居住形態として広く普及している。
- ・都が平成 23 (2011) 年度に実施した「マンション実態調査」(以下「実態調査」という。)によれば、都内のマンションの棟数は約 5.3 万棟で、9 割弱の約 4.4 万棟が区部に立地している。また、昭和 58 (1983) 年の「建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」という。)」改正前に建築されたものは、約 1.5 万棟あると推計される。
- ・国が実施した「マンション総合調査」(以下「総合調査」という。)では、平成 5 (1993) 年度に、「永住するつもりである」と回答した区分所有者の割合は 31.0%であったが、平成 25 (2013) 年度には 52.4%にまで増加するなど、マンション居住者の「終の棲家」としての永住意識は、年々高まっている。

【都内総世帯数とマンション戸数の推移】



(資料)住民基本台帳による東京都の世帯と人口/東京都総務局  
住宅着工統計/東京都都市整備局を基に作成





(資料)平成25年度マンション総合調査結果(平成26(2014)年4月公表)/国土交通省

### 「二つの古い（建物と居住者）」の進行

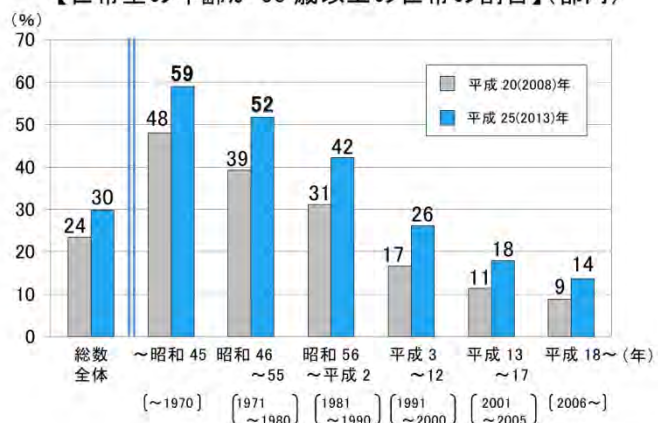
- ・着工から40年以上が経過したマンション戸数は、平成25(2013)年末時点では約12.6万戸であるが、建替えが進まなければ、平成35(2023)年には、約3.4倍の約42.8万戸にまで急増する見込みとなっている。
- ・国が実施した平成25(2013)年の「住宅・土地統計調査」によれば、昭和55(1980)年以前に建築されたマンションでは、世帯主の年齢が65歳以上の割合が半数を超え、前回平成20(2008)年調査から大きく増加しており、居住者の高齢化が進んでいる。
- ・このように、都内のマンションでは、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの古い」が進行している。

### 【着工から40年以上の都内マンション】



(資料)住宅・土地統計調査/総務省  
住宅着工統計/東京都都市整備局

### 【世帯主の年齢が65歳以上の世帯の割合】(都内)



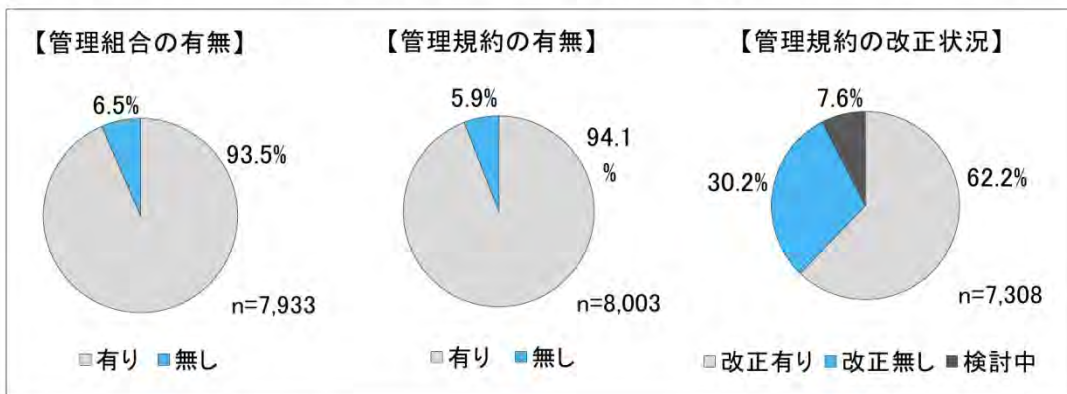
(資料)住宅・土地統計調査/総務省

## 2 都の実態調査から見る東京のマンション管理の実態

都が平成 23（2011）年度に実施した実態調査によって把握した、マンションの管理状況について以下に示す。

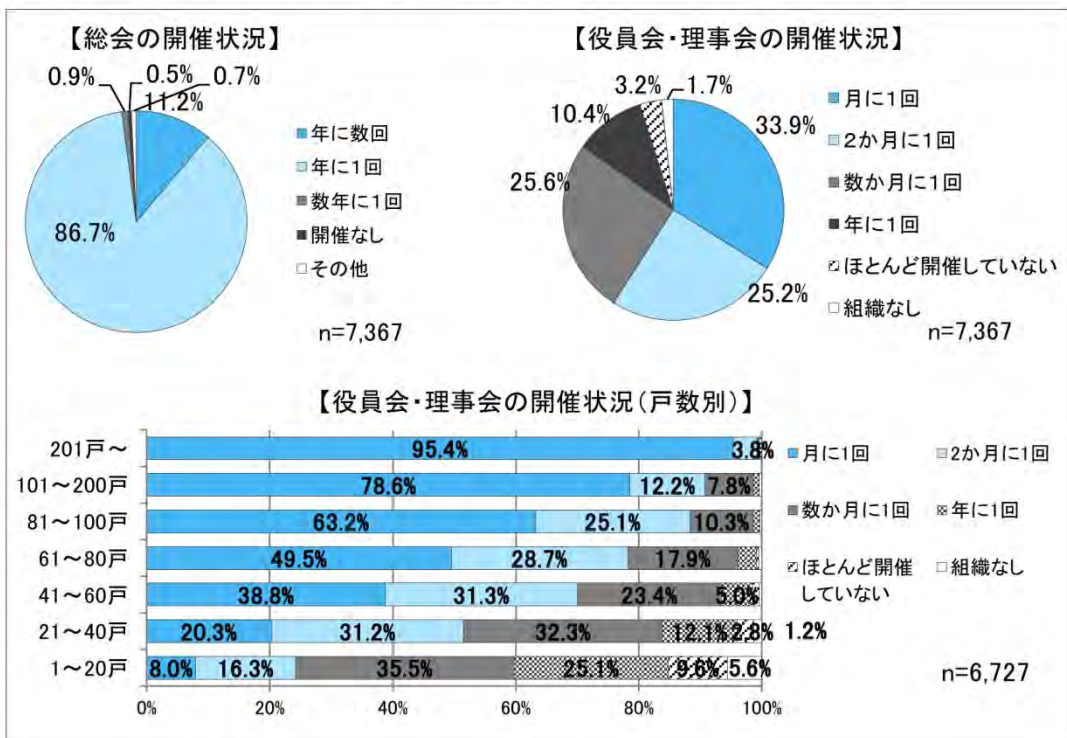
### （管理組合・管理規約の有無）

- ・管理組合があると回答したマンションは 93.5%であり、また、94.1%が管理規約を定めているが、30.2%が管理規約を一度も改正したことがない。



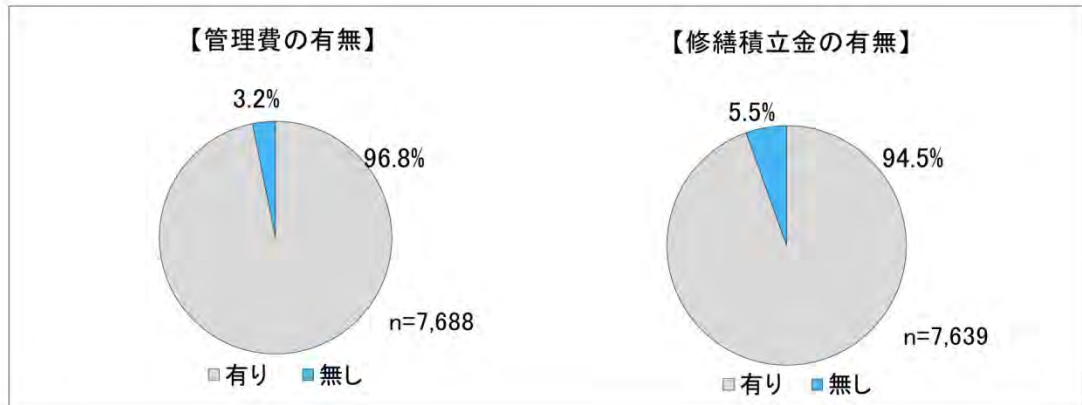
### （総会・理事会の開催状況）

- ・ほぼ全てのマンションが年 1 回以上総会を開催し、約 6 割のマンションが役員会・理事会を 2 か月に 1 回以上開催しているが、小規模なマンションほど、役員会・理事会の開催頻度が低くなっている。



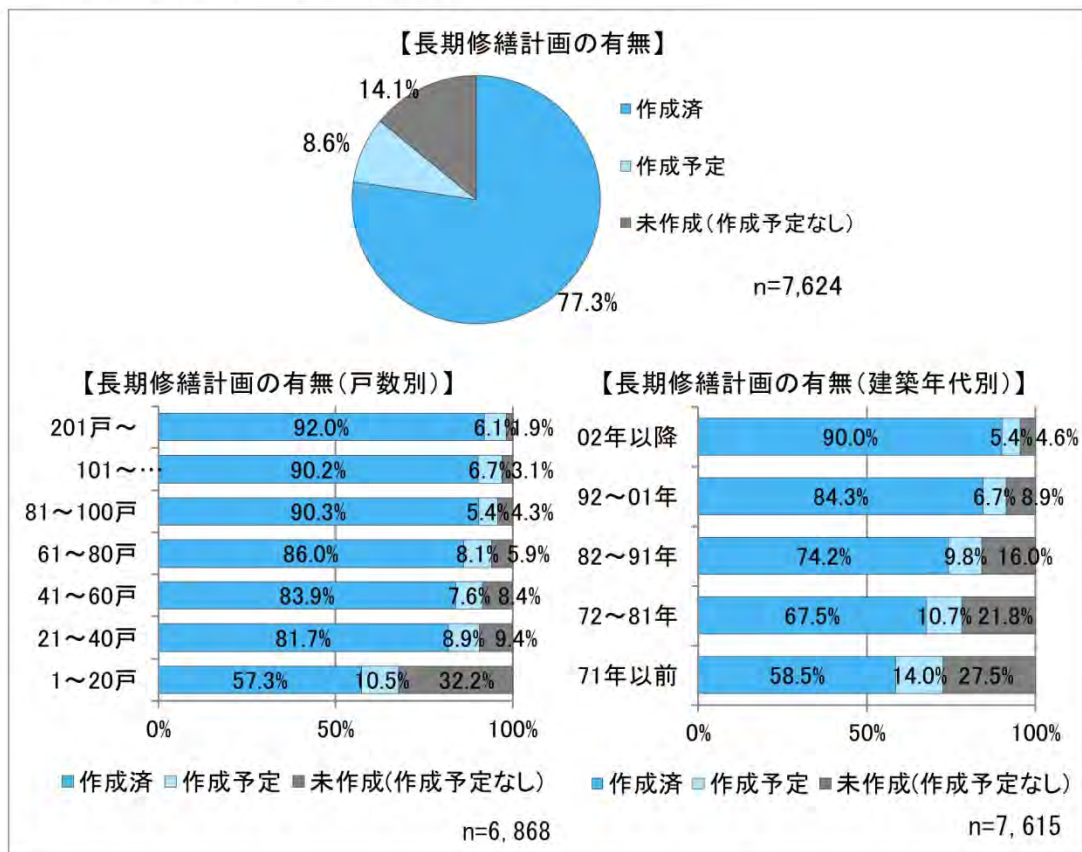
(管理費・修繕積立金の有無)

・管理費は3.2%、修繕積立金は5.5%のマンションが設定していない。



(長期修繕計画の有無)

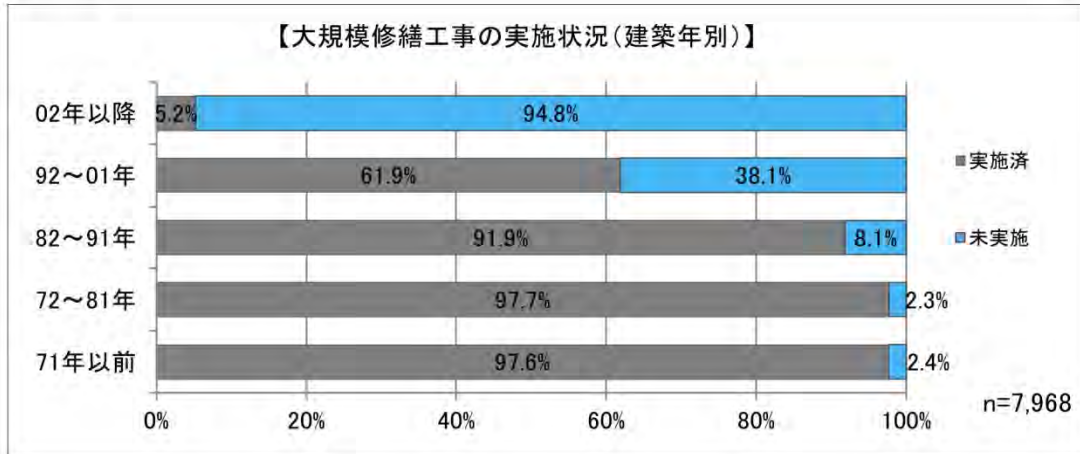
・77.3%のマンションが長期修繕計画を作成しているが、未作成で、作成予定もないマンションが14.1%となっている。小規模なマンション、築年数の経過したマンションほど、長期修繕計画が未作成で、作成予定もないと回答した割合が高くなる傾向にある。





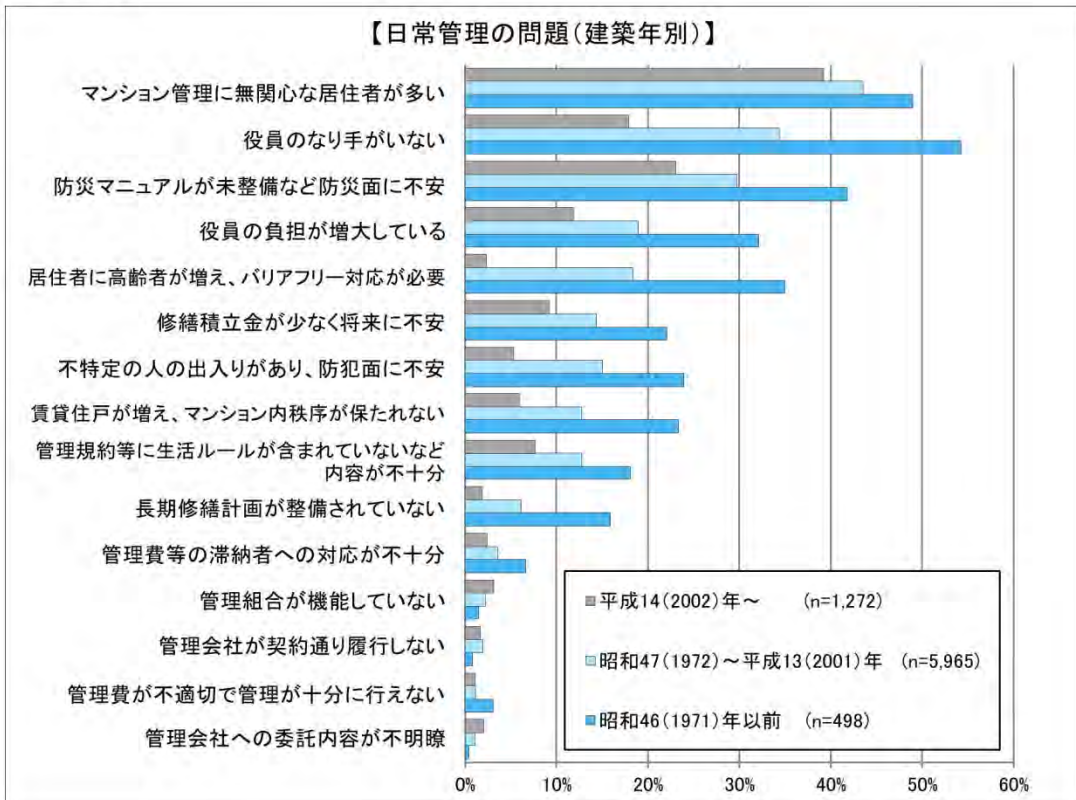
(大規模修繕工事の実施状況)

- ・ 築 20 年以上経過したマンションの 1 割弱は、大規模改修工事を実施していない。



(日常管理の問題)

- ・ 築年数の経過したマンションほど、居住者の高齢化や賃貸化が進み、区分所有者の管理組合活動への参加が困難となっている。また、管理に無関心な居住者が増え、役員のなり手が不足するなど、管理上の問題が多い傾向がみられる。





### 3 これまでの行政の取組

行政によるマンション管理の適正化に向けた主な取組を以下に示す。

#### (1) 都の取組

##### (これまでの支援策)

- ・ 都は、国に先駆けてマンション施策に取り組んできており、管理組合による自主的かつ適正な維持管理に向けた管理組合の取組を促進するため、ガイドライン等の作成、セミナーの開催などの普及啓発を実施している。
- ・ マンション管理士等の専門家を派遣する「マンション管理アドバイザー制度」(平成12(2000)年～)などによる技術的支援を実施している。
- ・ マンション共用部分の改良修繕工事費用に対する借入金利への利子補給を行う「マンション改良工事助成」(平成4(1992)年～)などの財政的支援を実施している。
- ・ 適正な維持管理の促進とともに既存住宅市場の流通活性化を目的とした「東京都優良マンション登録表示制度」(平成15(2003)年～)を実施している。

##### (実態調査)

- ・ 平成23(2011)年度に実施した実態調査において、管理状況等について、都内全てのマンション(約5.3万棟)の管理組合等へのアンケート調査を実施した。
- ・ この調査で得られた情報をもとにデータベースを構築し、利用協定を締結した区市町村とともに、マンション施策の基礎データとして活用している。
- ・ アンケート回収率は約17%にとどまり、管理状況を十分に把握することはできていない。

##### (実態調査の補足調査)

- ・ 平成25(2013)年度に、実態調査に未回答だったマンションのうち444棟を抽出し、管理状況についてヒアリングする補足調査を行い、444棟のうち277棟(約6割)について、管理状況の実態を把握した。
- ・ 実態調査では、管理組合の無いマンションが6.5%だったものが、補足調査では15.9%とその割合が高くなるなど、実態調査に回答していないマンションほど、管理上の問題が見られるマンションの割合が相対的に高いことが明らかとなった。

## (2) 国等の取組

### (区分所有法の制定・改正)

- ・昭和 30 年代に入ると、都市部で中高層の複合用途ビルや分譲形式の共同住宅の供給が行われるようになり、このような建物の区分所有については、従来の民法の規定のみではその権利関係を律することができなくなった。
- ・昭和 37 (1962) 年に「区分所有法」を制定し、区分所有権の対象を明確化したほか、管理者、管理規約、集会等について規定した。
- ・昭和 58 (1983) 年の改正では、制定後に生じた様々な問題や状況等の変化に対応するため、区分所有者の団体に関する規定等が整備された。
- ・平成 14 (2002) 年の改正では、共用部分の変更のうち、形状又は効用の著しい変更を伴わないものについて、集会の普通決議で実施できるようするなどの規定の整備を行った。

### (マンション管理適正化法の制定等)

- ・平成 12 (2000) 年に、マンションにおける良好な居住環境の確保を図り、国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与するため、「マンション管理適正化法」を制定した。
- ・地方公共団体の役割は、「管理組合等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努める」ことと規定された。
- ・また、マンション管理士制度を創設するとともに、マンション管理業者の登録制度を任意から法定に改めることなどが規定された。
- ・この他、国は標準管理規約や管理標準指針、長期修繕計画や修繕積立金に関するガイドラインなど、各種の指針等を策定している。

### (都内自治体の取組)

- ・豊島区では、マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化と居住者間等及び地域とのコミュニティ形成を推進し、もって安全・安心で快適な住環境、生活環境の形成に資することを目的とし、平成 25 (2012) 年 7 月に「豊島区マンション管理推進条例」を施行した。
- ・この条例では、管理組合が適正な管理に向けて取り組むべき事項を規定するとともに、条例の実効性を確保するため、マンション代表者等に管理状況の届出を義務化するとともに、届出をしないマンションや、届出の内容が条例の規定に適合しないマンションに対し、指導・勧告の上、マンション名を公表する規定を整備している。

- ・届出がない高経年マンションを中心に、区職員とマンション管理士等が個別訪問して届出を依頼するとともに管理状況を確認し、管理で困っていることがあれば重ねて訪問するなど、管理不全を予防するための支援を行っている。
- ・同様に、墨田区では平成 29（2017）年 4 月に「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」を、板橋区では平成 30（2018）年 7 月に「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」を施行している。

#### （他府県等の取組）

- ・大阪府では、管理組合が管理状況を報告することにより、管理状況の課題に気づき、その改善に取り組むきっかけを提供することを目的とし、平成 29（2017）年 2 月に「大阪府分譲マンション管理適正化推進制度」を創設した。
- ・任意で管理状況を報告した管理組合に対して、適正な管理のために必要な情報の提供や専門家のアドバイスを行っている。
- ・京都市では、平成 23（2011）年度に市内の高経年マンションの実態調査を行い、管理組合や規約の有無等、管理運営のポイント及び建物の劣化の状況によってマンションを分類し、「要支援マンション」に位置付けたマンションに対しては、ヒアリング及び建物外観調査の実施やマンション管理士等の専門家派遣などを行っている。

## II マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方

マンションは、都市や地域社会を構成する重要な要素であるとともに、都市の活力や魅力、防災力の形成とも密接に関連しているなど、個人の私的生活の場にとどまらず、高い社会性を有しており、その適正な管理を促進することは、公共性・公益性の観点からも重要である。

都は、これまで述べてきたように、マンションの管理の適正化を図るため、「マンション管理ガイドライン」の作成や「マンション管理アドバイザー制度」の実施など、管理組合の自主的な取組を後押ししてきたが、これらの施策は、区分所有者が管理に無関心で、管理組合が機能していないようなマンションには届かないという課題がある。

建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、この現状を放置すれば、管理不全に陥るマンションが増加し、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を及ぼすことが懸念されるため、管理組合等の求めを待つことなく、行政として積極的に改善に向けた働きかけを進めていく必要がある。

このため、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他のマンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理の促進とともに、その社会的な機能を向上させる施策の構築が必要である。

こうした施策を構ずることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺に及ぼす悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上と市街地環境の向上に寄与する必要がある。



### Ⅲ 具体的な施策

#### 1 都、管理組合、事業者等の責務・役割

施策を構築するに当たっては、マンションの適正な管理に関する都及び関係者の責務・役割を明確にする必要がある。

##### (都)

- ・マンションの適正な管理の促進を図るための支援その他の必要な措置を講ずる。
- ・基本的施策を具体化し、これらを推進するための総合的な計画を定めるとともに、管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定める。
- ・マンションの適正な管理の促進を図るための施策の実施に当たって、区市町村と緊密に連携及び情報共有するとともに、区市町村の行う施策に関し、必要な支援を行う。

なお、マンションの適正な管理を効果的・効率的に促進するため、広域自治体である都と基礎的自治体である区市町村が適切な役割分担の下、連携して取り組んでいく必要がある。

##### (管理組合)

- ・マンションの管理の主体として、法令等の定めるところにより、そのマンションを適正に管理するとともに、マンションの社会的な機能が向上する取組に努めなければならない。

##### (区分所有者等)

- ・法令等の定めるところにより、区分所有者としての責任に基づき、管理組合の運営に参加するよう努めなければならない。

##### (マンション管理士)

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、専門的知識をもって、管理組合、管理者等又は区分所有者等その他マンションの管理に関わる者の相談に応じ、助言その他の援助を適切に行うよう努めなければならない。
- ・都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策と連携するよう努めなければならない。

**(マンション管理業者)**

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の運営その他マンションの管理について管理組合から委託を受けた業務（以下「受託業務」という。）を適切に行うとともに、受託業務を行うに際して、管理組合に対し、専門的見地から提案又は助言を行うよう努めなければならない。
- ・管理組合が都又は区市町村の行うマンションの適正な管理を促進する施策に対応し、又は協力する必要があるときは、当該管理組合に対し、必要な支援を行うよう努めなければならない。

**(マンション分譲事業者)**

- ・法令等の定めるところにより、管理組合の設立及び円滑な運営に配慮したマンションの供給に努めなければならない。

## 2 管理状況届出制度の創設

管理状況に応じた支援を確実にを行うためには、それぞれのマンションの管理状況を把握する必要がある。

### (届出を求めるマンション)

- ・管理組合等から、管理組合の運営その他マンションの管理の状況（以下「管理状況」という。）について、行政への届出を求める必要がある。
- ・届出を求めるマンション（以下「要届出マンション」という。）は、管理組合に関する明確な規定がなかった、昭和 58（1983）年の区分所有法改正以前に建築されたマンションほど、管理上の問題が多いということを考慮し、まずは、昭和 58（1983）年の区分所有法改正以前に建築されたマンション（不動産登記法第 44 条に定める建物の表示に関する登記のあるもの）とするべきである。
- ・多数の区分所有者が存在し、管理の実施に当たってこれら多数の区分所有者間の合意形成を必要とするマンションに比較し、その管理の実施が比較的容易（「マンション管理の知識」（公益財団法人マンション管理センター）より引用）であることを考慮し、要届出マンションの規模については、人の居住の用に供する独立部分（区分所有法第 1 条に規定する建物の部分という。）の数が 6 以上のものとするべきである。
- ・要届出マンション以外のマンションであっても、管理不全の兆候があると思われる場合には届出を求めることが必要である。
- ・要届出マンション以外のマンションでも管理状況の届出は可能とするべきである。
- ・届出を求める頻度は、建築基準法に基づく特殊建築物定期調査報告では、延べ面積 1000 m<sup>2</sup>超かつ 5 階建て以上の共同住宅に対し、3 年ごとに報告を求めていることを参考にしつつ、管理不全が及ぼす外部性リスクの発生と、管理組合等の届出の負担等を考量し、5 年ごととするべきである。
- ・管理組合は届出内容に変更があったときには、随時変更の届出をすることが必要である。
- ・今後、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進していく観点から、制度開始後、順次、昭和 59（1984）年以降に建築されたマンションも届出対象にしていく必要がある。

(届出項目)

- ・管理組合の運営その他マンションの管理状況を把握するため、マンションの適正な管理を促進するために管理組合が取り組む事項を、以下のとおり定め、届出項目とすることが必要である。

(i) 管理不全を予防するための必須事項

将来的に管理不全に陥らないためには、以下の事項全てが整備又は実施されている必要がある。

【管理組合の運営体制の整備】

- ① 管理組合の設立
- ② 管理者等の設置

【管理規約の作成及び保管】

- ③ 管理規約の作成及び必要に応じた見直し

【総会の開催等】

- ④ 年1回以上の開催及び議事録の作成

【管理費の設定】

- ⑤ 管理費の設定及び必要に応じた見直し

【修繕積立金の設定】

- ⑥ 修繕積立金の設定及び必要に応じた見直し

【計画的な修繕の実施】

- ⑦ 長期修繕計画を踏まえた、一定年数の経過ごとの修繕工事（大規模修繕工事）の計画的な実施

(ii) 適正な管理を行う上で重要な事項

マンションを適正に管理し、その社会的な機能を向上させるためには、以下の事項が実施されるべきである。

【マンションを適正に管理するための取組】

- ①適切な計画期間の長期修繕計画の策定及び必要に応じた見直し
- ②滞納対応に関するルールの策定
- ③区分所有者等名簿の作成
- ④空き住戸の割合又は戸数の把握
- ⑤賃貸化住戸の割合又は戸数の把握
- ⑥耐震化（耐震診断、耐震改修）の取組
- ⑦設計図書の保管
- ⑧修繕履歴の作成及び保管 ほか



**【マンションの社会的な機能を高めるための取組】**

- ①防災対策
- ②コミュニティ形成の取組
- ③環境への取組      ほか

- ・なお、(i) 管理不全を予防するための必須事項の①から⑦までの7項目のいずれかが無い場合には、「管理不全の兆候がある」とするべきである。

**(届出方法)**

- ・届出は、管理組合又は区分所有者等が届出事項を記載した届出書を行政に提出することによって行うこととする。
- ・管理組合等の届出の利便性を考慮し、届出システムを構築することにより、電子でも提出が可能なものとするのが望ましい。

**(調査等)**

- ・管理不全の兆候があるマンションを確実に把握するため、行政は、届出を行ったマンションや未届出のマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について、必要な報告を求め、又はこれらの者の協力を得て、建物等に立ち入り、建物等及び書類等について必要な調査を行えるようにするべきである。

### 3 管理状況に応じた助言・支援等の実施

届出によって、確実に管理状況を把握し、これまで実施してきた支援策に加えて、管理状況に応じた助言・支援、指導・勧告を行うことで、管理不全の予防・改善及び適正な管理を促進することが必要である。

#### (助言)

- ・行政は、届出を行ったマンションの管理組合又は区分所有者等に対し、その管理状況について、適正な管理を促進するための技術的助言その他必要な助言を行うことが必要である。

#### (支援)

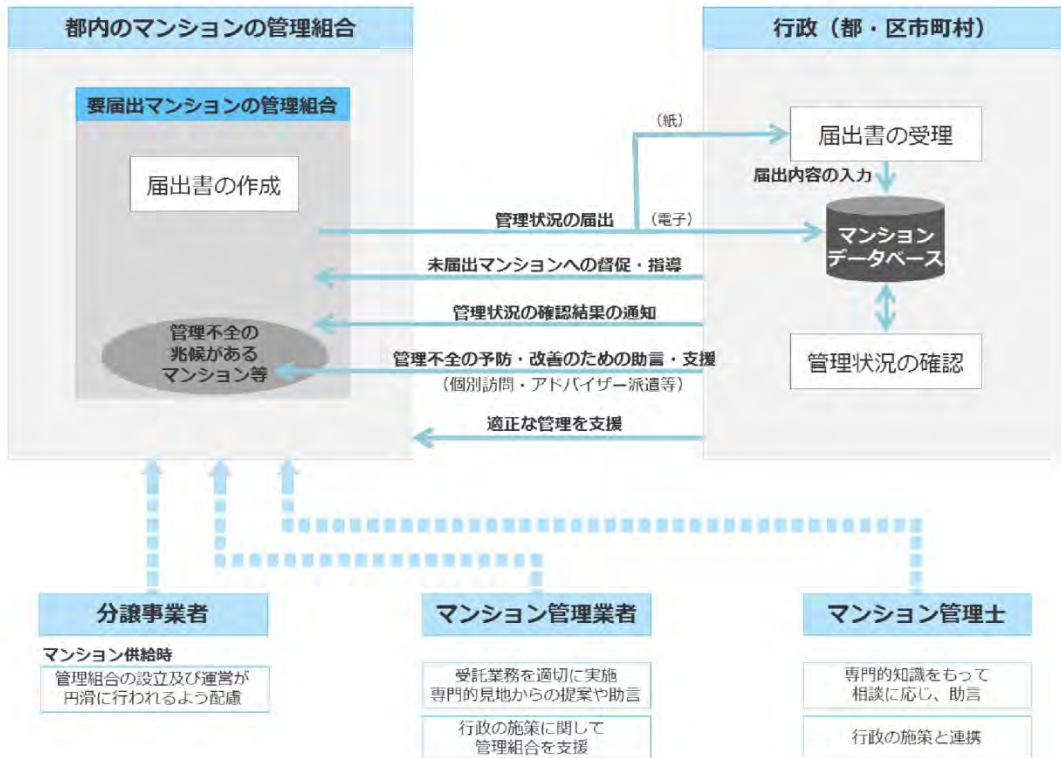
- ・管理不全の兆候があるマンション等に対しては、個別訪問を行うとともに、管理組合の設立支援など管理状況に応じた継続的な支援を行うことが必要である。
- ・届出があったマンションに対しては、アドバイザーの派遣制度などにより、管理組合の運営に対する相談に応じ、支援を行うことが必要である。
- ・都内の全マンションに対しては、指針の普及などにより、マンションの適正な管理及び社会的な機能の向上に資する情報提供を行うことが必要である。

#### (指導・勧告)

- ・本制度は、将来的に生活環境等へ悪影響を生じさせないように、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を目的としている。
- ・したがって、行政は、要届出マンションから正当な理由なく届出がない場合、届出内容が事実と著しく異なる場合や助言及び支援を行っても管理状況が改善されない場合は、その管理組合又は区分所有者等に対し、指導又は勧告を行えるようにすべきである。
- ・また、既に、管理状態が劣悪であるため、周辺的生活環境等に悪影響を及ぼす管理不全に陥っている場合は、他行政と連携して対応することが必要である。

#### 4 運用のイメージ

マンションの管理の主体である管理組合に対し、関係者の協力の下、管理状況届出制度により把握した管理状況に応じ、行政が助言・支援等を行うことで、管理不全の予防・改善及び適正な管理の促進を図ることが必要である。



また、マンションの管理は専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、その課題に応じ、マンション管理士のほか、建築士、弁護士等の専門的な知識を有する者の支援を得ながら、適正な管理を行うことが望ましい。

## IV 施策の実施に向けて

### 1 条例の制定

これまで述べてきたように、東京においてマンションは、都市や地域社会を構成する重要な要素となっており、マンションの問題は東京の問題と言っても過言ではない。

マンションの管理は、管理組合が自らの責任と自助努力で行うことが基本であり、都は、これまで管理組合の取組を後押しする施策を実施してきた。

しかし、建物の老朽化と居住者の高齢化という「二つの老い」が進行する中、管理組合の取組だけに委ねていたのでは限界がある。

都も様々なマンション施策を実施してきたが、管理に無関心で、活動が不活発なマンションには施策が届かないなど不十分な面もある。

例えば、平成 23（2011）年度に実施した実態調査におけるアンケート調査の回収率が約 17%に留まっていることから、任意の届出制度では管理状況を十分に把握することが困難であった。

このため、管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、行政がこれまでよりも踏み込んで管理組合を支援することが必要であり、これまで提言してきた施策の実効性を確保するため、管理状況の届出の義務化などを規定した新たな条例を制定することが必要である。

条例で定めるべき内容は、これまでの「東京都住宅マスタープラン」、「良質なマンションストックの形成促進計画」での記述や、本検討会における検討経緯並びに最終まとめをもとに、原案を作成することを期待する。



## 2 条例の制定に当たって留意すべき視点

マンションの適正な管理の促進に向けた基本的な考え方及びマンションの管理を取り巻く状況を踏まえ、条例の制定を目指すに当たっては、以下の点に留意すべきである。

### (管理組合がマンションを適正に管理するために取り組む事項の法的性質)

- ・管理組合がマンションを適正に管理するために取り組む事項について規定する場合は、区分所有法やマンション管理適正化法の趣旨を踏まえた規定とするべきである。

### (要届出マンション以外に届出を求める際の基準)

- ・昭和 59（1984）年以降に建築されたマンションや5戸以下のマンションなど、要届出マンション以外のマンションに、行政が届出を求める際には、その基準を指針等に定めることにより、明らかにすることが必要である。

### (区市町村との役割分担)

- ・管理状況届出制度や管理状況に応じた助言・支援等を行っていくに当たり、都と区市町村が適切な役割分担の下、連携して取り組んでいく必要がある。
- ・条例を制定した場合の都と区市町村との役割分担の手法の一つとして事務処理特例の活用が考えられるが、その場合は、区市町村に委任する事務内容の設定や先行して制定している区条例の取扱いを定めることなどについて、区市町村との十分な協議・調整が必要である。

## おわりに

本検討会では、管理不全を予防し、適正な管理の促進に向けた行政のより踏み込んだ施策について、具体的な提言を行った。

今後、都においては、提言の実現に向けて、以下の取組を行うことを求めたい。

第一に、マンションに関する施策を具体化し、これらを推進するための総合的な計画を定めることである。再生に向けた施策も含め、安全で良質なマンションストックの形成に関する中長期的な目標を設定し、施策を総合的かつ計画的に推進すべきである。

第二に、マンション管理の適正化に関する指針を定めるとともに、現行のマンション管理ガイドラインについて、今回の取組を反映して見直しを図っていくべきである。

第三に、管理組合に対する届出の誘導策の検討である。届出をすることが管理組合の適正な管理に対するモチベーションとなる、例えば、優良な管理が行われているマンションが幅広く評価される効果的な仕組みも望まれる。

都においては、本提言を十分に活かし、安全で良質なマンションストック及び良好な居住環境を形成していくことを期待する。

マンションの適正管理促進に関する検討会委員名簿

	氏名	現職
座長	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
座長代理	篠原 みち子	篠原法律事務所 弁護士
委員	浅見 真二	公益財団法人マンション管理センター 総合研究所長
	荒 昌史	株式会社 HITOTOWA 代表取締役
	川上 湛永	特定非営利活動法人日本住宅管理組合協議会 会長
	北村 喜宣	上智大学法科大学院 教授
	小林 正博	江東・マンションふおーらむ 21 会長
	鈴木 良宜	一般社団法人マンション管理業協会 事務局長
	森川 誠	一般社団法人不動産協会 事務局長
	若林 雪雄	一般社団法人東京都マンション管理士会 副理事長

(検討会中に退任した委員)

氏名	役職	在任期間
高田 卓二	公益財団法人マンション管理センター 企画部長兼業務部長	平成 30 年 3 月 15 日 ～平成 30 年 4 月 6 日

検討経過

区分	開催期日	検討内容
平成 29 (2017) 年度	第 1 回 平成 30 年 3 月 29 日	・マンションの適正管理促進に向けた施策について
平成 30 (2018) 年度	第 2 回 平成 30 年 5 月 14 日	・マンションの適正管理促進に向けた施策について
	第 3 回 平成 30 年 6 月 11 日	・マンションの適正管理促進に向けた施策について
	第 4 回 平成 30 年 7 月 18 日	・中間まとめ素案について
	第 5 回 平成 30 年 9 月 12 日	・中間まとめ案について
	第 6 回 平成 30 年 11 月 26 日	・パブリックコメントの結果と寄せられた意見に対する都の考え方について ・最終まとめ案について

## 資料4「豊島区マンション管理推進条例」

### 豊島区マンション管理推進条例

平成24年12月21日

条例第39号

#### 目次

- 第1章 総則（第1条－第10条）
- 第2章 管理状況の届出（第11条）
- 第3章 マンションの適正管理（第12条－第21条）
- 第4章 防災・防犯（第22条－第24条）
- 第5章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成（第25条・第26条）
- 第6章 雑則（第27条－第29条）

#### 第1章 総則

##### （目的）

第1条 この条例は、豊島区(以下「区」という。)の区域内(以下「区内」という。)のマンションの管理に関する事項を定めることにより、マンションの良好な維持管理を行うための合意形成の円滑化並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を推進し、もって安全・安心で快適な住環境及び生活環境の形成に資することを目的とする。

##### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 区内に所在する、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。以下「適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンションをいう。
- (2) 区分所有者等 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (3) 管理組合 適正化法第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- (4) 管理者等 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (5) 専門家 適正化法第2条第5号に規定するマンション管理士等のマンションを管理するうえで必要な知識を有する資格者をいう。
- (6) 管理事務 適正化法第2条第6号に規定する管理事務をいう。
- (7) 管理業者 適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。
- (8) マンション代表者等 マンションの管理組合及び管理者等又は管理者等が選任されていないマンションにあつては区分所有者等及び管理事務を行う管理業者をいう。
- (9) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及び同法第77条第2項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者（マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令（平成13年政令第238号）第10条で規



定するもの及び宅地建物取引業法施行令（昭和 39 年政令第 383 号）第 8 条で規定する信託会社を含む。）をいう。

(10) 居住者等 現にマンションに居住している者又は使用している者をいう。

(11) 管理規約等 建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）第 30 条第 1 項及び第 2 項に規定する規約並びに規約に基づき定める細則等をいう。

(12) 設計図書 マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（平成 13 年国土交通省令第 110 号）第 102 条に規定する図書をいう。

(13) 長期修繕計画 マンションの共用部分に係る経年劣化等に対応するための長期にわたる修繕の計画及びその実施にかかる経費の積算並びにその資金計画をいう。

#### （適用範囲）

第 3 条 この条例は、既存及び新築の全てのマンションについて適用する。

#### （区長の責務）

第 4 条 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

#### （区分所有者等の責務）

第 5 条 区分所有者等は、当該マンションへの居住又は使用の有無にかかわらず、管理組合の一員として、管理規約等及びこの条例の規定を遵守するとともに、区分所有者等で共同してマンションを適正に管理するよう努めるものとする。

2 区分所有者等は、当該マンションの管理者等を選任するものとする。

3 区分所有者等は、当該マンションに本人以外の者を居住又は使用させようとするときは、その者に対し、当該マンションの管理規約等を入居前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めるものとする。

#### （マンション代表者等の責務）

第 6 条 マンション代表者等は、適正化法及びマンションの管理に関連する法令、この条例、管理規約等の規定に基づき、マンションを適正に管理するよう努めるとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、区が行う調査等に協力するものとする。

#### （居住者等の責務）

第 7 条 居住者等は、当該マンションの所有の有無にかかわらず、マンションに居住し、又は使用する一員として、この条例、管理規約等の規定を遵守するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に努めるものとする。

#### （管理業者の責務）

第 8 条 管理業者は、受託したマンションの管理業務を誠実に履行するとともに、マンションの

適正な管理に資するため、区分所有者等及び管理組合に対し当該マンションの管理に関する情報の提供及び助言を行うよう努めるものとする。

- 2 管理業者は、区分所有者等間、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の支援に努めるものとする。
- 3 管理業者は、区を行う調査及び支援業務に協力するものとする。

(宅地建物取引業者の責務)

第9条 宅地建物取引業者は、マンションの売買契約業務又は賃貸借契約業務を行うときは、契約を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画を契約前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めるものとする。

(専門家の責務)

第10条 専門家は、マンションの管理に関する法令に基づき、公平な立場から当該マンションの実情に応じた適切な助言を行うよう努めるものとする。

## 第2章 管理状況の届出

(届出)

- 第11条 マンション代表者等は、マンションの管理状況のうち規則で定める事項について、区長に届け出なければならない。
- 2 マンション代表者等は、前項の届出の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。
  - 3 区長は、届出内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、専門家の派遣等の支援を行うことにより、当該マンションの管理の適正化に努めるものとする。

## 第3章 マンションの適正管理

(管理規約等の作成及び保管・閲覧)

第12条 マンション代表者等は、当該マンションの実情に応じた管理規約等を作成するとともに、区分所有法第33条の規定に基づき、管理規約等を適正に保管し、閲覧できるようにするものとする。

(総会及び理事会議事録の作成及び保管・閲覧)

第13条 マンション代表者等は、総会又は理事会が開催されたときは、速やかに区分所有法第42条の規定に基づき総会議事録又は理事会議事録を作成し、適正に保管し、閲覧できるようにするものとする。

(名簿等の作成及び保管)

第14条 マンション代表者等は、区分所有者等及び居住者等への平常時における連絡に加え、地

震等の自然災害及び火災や漏水等の事故並びに犯罪発生などの緊急時（以下「緊急時」という。）の迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、区分所有者等及び居住者等の名簿（以下「名簿等」という。）及び名簿等の取扱いに関する細則を備え、適正に保管するものとする。

- 2 マンション代表者等は、緊急時又は人の生命、身体又は財産の保護のために必要が生じた場合は、区又は消防・警察機関等に名簿等の情報を提供するよう努めるものとする。

（設計図書及び修繕履歴等管理に関する図書の適正保管）

- 第 15 条 マンション代表者等は、設計図書及び修繕履歴等マンションの管理に関する図書を適正に保管するものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

（連絡先の明確化）

- 第 16 条 マンション代表者等は、管理組合用の郵便受けを設置し、適切に運用するものとする。

- 2 マンション代表者等は、緊急時に直ちに対応が可能な管理体制を確立するよう努めるとともに、規則で定める事項を記載した緊急連絡先表示板を設置するものとする。

（管理用の施設や設備及び管理員等管理体制の維持）

- 第 17 条 マンション代表者等は、良好な管理体制を維持するよう努めるとともに、豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例（平成 16 年豊島区条例第 35 号）第 16 条の規定について、既存のマンションにおいても遵守するよう努めるものとする。ただし、区長が特別の事情があると認める場合は、この限りでない。

（法定点検及び設備点検・清掃の適切な実施）

- 第 18 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、法に定められた定期点検及び報告（以下「法定点検」という。）並びにマンションを良好に維持管理するための設備点検及び清掃を適切に実施するものとする。

- 2 居住者等は、法定点検、設備点検並びに清掃の実施に伴う専有部分及び専用使用部分の立ち入り等に協力するよう努めるものとする。

（長期修繕計画の作成及び適切な見直し）

- 第 19 条 マンション代表者等は、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、長期修繕計画を作成するものとする。

- 2 マンション代表者等は、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めるものとする。

- 3 定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条の規定に基づく定期借地権及び同法第 24 条の規定に基づく建物譲渡特約付借地権）付マンションは、契約満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めるとともに、適時に劣化診断等を行い、その結果に基づき必要な見直しを行うよう努めるものとする。

（適時適切な修繕の実施）

第20条 マンション代表者等は、長期修繕計画に基づき適時に適切な修繕を行うよう努めるとともに、当該マンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備に不具合が生じたときは、適切な修繕を行うよう努めるものとする。

(旧耐震基準のマンションの耐震化)

第21条 昭和56年5月31日以前に建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に基づく確認を受けたマンションのマンション代表者等は、耐震性を把握するため、耐震診断を実施するよう努めるとともに、その結果に基づき改修を検討するよう努めるものとする。

#### 第4章 防災・防犯

(防災への対応)

第22条 マンション代表者等は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、災害時において特に援護を要する者（以下「災害時要援護者」という。）情報の把握に努めるとともに、当該マンションの実情に応じた防災に関する手引を作成し、居住者等への周知徹底を図るよう努めるものとする。

2 居住者等は、災害時に備え、家具の転倒防止等による室内の安全確保及び防災用品の備蓄等に努めるとともに、当該マンションの防災に関する手引の確認、消防設備点検への協力及び防災訓練への参加に努めるものとする。

3 災害時要援護者は、マンション代表者等が行う災害時要援護者の情報の把握に協力するよう努めるものとする。

(防犯への対応)

第23条 マンション代表者等は、防犯について、建物の構造に合わせた防犯設備及び管理体制の充実を図るよう努めるものとする。

(暴力団排除の取組)

第24条 区分所有者等及び宅地建物取引業者は、豊島区暴力団排除条例（平成23年豊島区条例第26号。以下「暴力団排除条例」という。）第13条の規定について遵守するよう努めるものとする。

2 マンション代表者等は、暴力団排除条例第13条第1項及び第3項に規定するマンションの暴力団等の居住又は使用の禁止について、管理規約等に規定するよう努めるものとする。

#### 第5章 居住者等間及び地域とのコミュニティの形成

(居住者等間のコミュニティの形成及び活性化)

第25条 マンション代表者等及び居住者等は、日常的なトラブルの未然防止及び犯罪抑止並びに緊急時の協力体制の構築に重要となる居住者等間のコミュニティの形成に、積極的に取り組むよう努めるものとする。



- 2 マンション代表者等は、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等により、日頃から居住者等がコミュニティの形成及び活性化を円滑に行えるよう努めるものとする。
- 3 居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるとともに、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等に参加するよう努めるものとする。

(地域とのコミュニティの形成)

第 26 条 マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めるものとする。

- 2 マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議するものとする。

## 第 6 章 雑則

(指導及び要請)

第 27 条 区長は、マンションが次の各号のいずれかに該当する場合は、当該マンションのマンション代表者等に対し、必要な措置を講じるよう指導することができる。

- (1) 第 11 条第 1 項及び第 2 項の届出をしないマンション
- (2) 第 11 条第 1 項及び第 2 項の届出内容が、この条例の規定に適合していないマンション
- (3) その他、区長が必要と認めるマンション

- 2 区長は、前項の規定により指導したマンション代表者等が指導に応じない場合は、指導に応じるよう要請をすることができる。

(勧告及び公表)

第 28 条 区長は、前条の指導又は要請を行ったマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、是正させるための勧告をすることができる。

- 2 区長は、前項の規定による勧告に従わないマンション代表者等に対し、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。
- 3 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、第 1 項による勧告を受けたマンション代表者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第 29 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

この条例は、平成 25 年 7 月 1 日から施行する。

届出日： 年 月 日

豊島区長

マンション管理状況届出書兼変更届出書【新規 変更 更新】

マンション名称						<input type="checkbox"/> 管理組合法人
所在地	町名	丁目	番	号		
建築（竣工）年月	年	月	総戸数	戸	地上階数	階
土地の権利	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権		建物用途	<input type="checkbox"/> 住居 <input type="checkbox"/> 店舗・事務所複合		
管理業務	<input type="checkbox"/> 管理委託⇒【委託業務： <input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応】 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他⇒【 】					

管理状況【義務項目】		
管理者等（理事長）	<input type="checkbox"/> いる ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> その他：	<input type="checkbox"/> いない
管理規約	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新： 年作成 暴力団排除条項： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> ない
総会・理事会議事録	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> 理事会議事録	<input type="checkbox"/> ない
区分所有者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所： 細 則： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> ない
居住者等名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所： 細 則： <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	<input type="checkbox"/> ない
設計図書	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所：	<input type="checkbox"/> ない ⇒ <input type="checkbox"/> 現存せず <input type="checkbox"/> 未確認
修繕履歴	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所：	<input type="checkbox"/> ない
管理組合用郵便受け	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合専用 <input type="checkbox"/> 管理員室・個人用等兼用	<input type="checkbox"/> ない
緊急連絡先表示板	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 連絡先： <input type="checkbox"/> 区分所有者等 <input type="checkbox"/> 管理業者	<input type="checkbox"/> ない
法定点検・定期点検の実施（規模・設備により必要な点検が異なります）	<input type="checkbox"/> はい	<input type="checkbox"/> いいえ ※必要な法定点検が不明な場合は、区にご相談ください。
長期修繕計画	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新： 年作成 計画期間： 年	<input type="checkbox"/> ない
町会への加入	<input type="checkbox"/> 加入 ⇒ <input type="checkbox"/> マンション全体で加入 <input type="checkbox"/> 個別に加入	<input type="checkbox"/> 未加入 ⇒ <input type="checkbox"/> 協議済 <input type="checkbox"/> 未協議

### 管理状況【努力義務項目】

管理員室	<input type="checkbox"/> ある	<input type="checkbox"/> ない
(旧耐震基準建築物のみ) 耐震化の状況	耐震診断： <input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済⇒全体のIs値： <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6以下 耐震改修： <input type="checkbox"/> 未実施 <input type="checkbox"/> 実施済⇒全体のIs値： <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6以下	
防災用品の備蓄 (種類)		
防災訓練実施状況 年間回数・内容・参加率等		
災害時要援護者名簿	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 災害時要援護者名簿を作成 <input type="checkbox"/> 居住者等名簿に情報記載	<input type="checkbox"/> ない
防災マニュアル	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新： 年作成	<input type="checkbox"/> ない
居住者組織 (自治会等)	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 管理組合が兼ねている <input type="checkbox"/> 管理組合と別組織	<input type="checkbox"/> ない
マンション内及び 地域とのコミュニティ形成の取組み		
管理状況特記事項 (備考)		

### 代表者・連絡先・管理者

代表者 (理事長)	氏名	電話番号
	住所	
受託管理 業者	会社名	
	所在地	
	担当者	電話番号
連絡先	氏名	電話番号
	住所	
	E-Mail	
届出者	氏名	電話番号
	役職等	<input type="checkbox"/> 代表者(理事長) <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> その他【 】

※区使用欄【受理日 年 月 日 届出方法：持参 郵送 メール】

資料確認年月日	確認者	資料確認年月日	確認者
管理規約	年 月 日	修繕履歴	年 月 日
総会議事録	年 月 日	郵便受け	年 月 日
理事会議事録	年 月 日	表示板	年 月 日
区分所有者名簿	年 月 日	点検報告書	年 月 日
居住者等名簿	年 月 日	長期修繕計画	年 月 日
設計図書	年 月 日	協議報告書	年 月 日

## 資料5 「墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例」

### 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

平成 28 年 12 月 9 日

条例第 69 号

#### (目的)

第1条 この条例は、区内の分譲マンションの管理に関して必要な事項を定めることにより、管理組合の合意形成の円滑化並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成を推進するとともに、良好で継続的な住環境の維持促進を図り、もって区民の財産及び安全で安心な居住環境並びに良好な市街地環境の保護に寄与することを目的とする。

#### (用語の意義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、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。以下「適正化法」という。)で使用する用語の例によるほか、次に定めるところによる。

- (1)マンション 適正化法第2条第1号に規定するマンションのうち、次のいずれにも該当するものをいう。
  - ア 共同住宅の用途を含むもの
  - イ 人の居住の用に供する専有部分を有する非木造の建築物で建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第2号に規定する地階を除く同令第2条第1項第8号に規定する階数が3以上であるもの
  - ウ 住戸(適正化法第56条第1項ただし書に規定する人の居住の用に供する独立部分をいう。)の数が6以上であるもの
- (2)区分所有者 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (3)管理者 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (4)管理業者 適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。
- (5)代表者 管理者(管理者が選任されていない期間にあっては、区分所有者)及び管理組合をいう。
- (6)管理規約等 建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)第30条第1項及び第2項に規定する規約並びに規約に基づき定める規程をいう。
- (7)居住者等 現にマンションに居住し、又はマンションを使用している者をいう。
- (8)設計図書 適正化法第103条第1項に規定する図書をいう。
- (9)長期修繕計画 マンションに係る将来見込まれる修繕工事及び改修工事(以下「修繕工事等」という。)の内容、修繕工事等のおおよその実施時期、修繕工事等に係る概算の費用等並びに修繕工事等の実施に要する費用に充当するための積立金の額の根拠を明確にすることを目的とした計画をいう。
- (10)専有部分 区分所有法第2条第3項に規定する専有部分をいう。
- (11)専用部分 マンションの敷地及び共用部分の一部について当該マンションの管理規約等の

規定により、特定の区分所有者が排他的に使用することができる権利を認められた部分をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、区内の全てのマンションについて適用する。

(区長の責務)

第4条 区長は、マンションの管理の適正化を図るため、必要な調査を実施し、マンションの状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

(区分所有者の責務)

第5条 区分所有者は、区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権を有するマンションへの居住又は当該マンションの使用の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守するとともに、区分所有者で共同して当該マンションを適正に管理するよう努めなければならない。

2 区分所有者は、前項のマンションの管理者を選任しなければならない。

3 区分所有者は、本人以外の者を第1項のマンションに居住させ、又は本人以外の者に当該マンションを使用させようとするときは、その者に対し、当該マンションの管理規約等を入居前に提示して十分に説明するとともに、居住ルール及び管理組合の運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めなければならない。

(代表者の責務)

第6条 代表者は、適正化法、この条例、墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例(平成20年墨田区条例第10号。第15条において「集合住宅条例」という。)、管理規約等その他マンションの管理に関する法令の規定に基づき、マンションを適正に管理するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

2 代表者は、区が行う調査に協力しなければならない。

(居住者等の責務)

第7条 居住者等は、居住し、又は使用しているマンションの所有の有無にかかわらず、この条例及び管理規約等の規定を遵守しなければならない。

(管理業者の責務)

第8条 管理業者は、受託したマンションの管理事務を誠実に履行するとともに、当該マンションの適正な管理に資するため、区分所有者及び管理組合に対し、当該マンションの管理に関する情報提供及び助言を行うよう努めなければならない。

(宅地建物取引業者の責務)

第9条 宅地建物取引業者は、マンションの売買契約業務又は賃貸借契約業務を行うときは、契



約締結を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画又はこれらの案を契約締結前に提示して十分に説明するとともに、管理組合の運営の仕組みについて十分に理解を得るよう努めなければならない。

(届出)

第10条 代表者は、管理するマンションが第3条の規定の適用を受けたとき、又は適用後最初の総会の開催後、この条例に規定するマンションの管理状況等に関する事項について、速やかに墨田区規則(以下「規則」という。)で定める届出書を区長に届け出なければならない。

2 代表者は、前項に規定する届出の内容(規則で定める事項を除く。)を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。

3 代表者は、第1項のマンションの除却等により第3条の規定の適用を受けなくなることが明らかな場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。

4 区長は、代表者に対し、第1項に規定する届出の内容(第2項の規定による変更後のものを含む。次項において同じ。)を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。

5 区長は、第1項に規定する届出の内容についてこの条例の規定に適合しない事項がある場合は、支援等を行い、当該届出に係るマンションの管理の適正化に努めるものとする。

(管理規約等の作成及び保管)

第11条 代表者は、管理するマンションの実情に応じた管理規約等を作成するとともに、区分所有法第33条第1項の規定により適正に保管しなければならない。

(議事録の作成及び保管)

第12条 総会、理事会その他区分所有者が出席者であるマンションの管理に関する会議(以下この条において「総会等」という。)が開催されたときは、総会等の議長は、区分所有法第42条第1項の規定により議事録を作成し、同条第5項において準用する区分所有法第33条第1項の規定により代表者又はその代理人で管理規約等又は総会等の決議で定めるものが適正に保管しなければならない。

(名簿等の作成及び保管)

第13条 代表者は、自然災害、火災及び漏水等の事故並びに犯罪の発生等の緊急時に管理するマンションの区分所有者及び居住者等へ迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、当該区分所有者及び居住者等の名簿(以下この条において「名簿」という。)並びに名簿の取扱いに関する規程を備え、適正に保管しなければならない。

2 代表者は、人の生命、身体又は財産の保護のために必要が生じた場合は、区、消防又は警察に名簿の情報を提供するよう努めなければならない。

(設計図書等の適正保管)

第14条 代表者は、管理するマンションに係る設計図書及び修繕履歴等のマンションの管理に関する図書を適正に保管しなければならない。ただし、当該設計図書にあっては、次のいずれに

も該当する場合は、この限りでない。

- (1) 当該マンションがこの条例の施行の日前に区内に所在する建築物である場合
- (2) 当該マンションの管理組合が設計図書を保管していない場合
- (3) 当該マンションの分譲業者及び施工業者が設計図書を保管していないことが確認された場合又はいずれかの事業者が倒産等により現存せず、設計図書の所在を確認することができない場合

(管理用の施設等の維持及び管理)

第 15 条 マンションの建築の際、集合住宅条例第 10 条に規定する措置を講じたマンションの代表者は、当該措置を維持しなければならない。

- 2 マンションの建築の際、集合住宅条例第 10 条に規定する措置を講じていないマンションの代表者は、当該措置を講ずるよう努めなければならない。

(法定点検、設備点検及び清掃の適切な実施)

第 16 条 代表者は、管理するマンションについて、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 12 条第 1 項及び第 3 項並びに消防法(昭和 23 年法律第 186 号)第 17 条の 3 の 3 に規定する調査、検査又は点検及び報告(次項において「法定点検」という。)を実施するとともに、当該マンションを良好に維持管理するために必要な設備点検及び清掃を適切に実施しなければならない。

- 2 居住者等は、法定点検の実施に伴う専有部分及び専用部分の立入り等に協力するよう努めなければならない。

(長期修繕計画の作成及び見直し)

第 17 条 代表者は、管理するマンションについて、長期修繕計画を作成しなければならない。

- 2 代表者は、前項のマンションが定期借地権(借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 22 条に規定する定期借地権及び同法第 24 条に規定する建物譲渡特約付借地権をいう。)付マンションである場合にあっては、当該権利に関する契約の満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めなければならない。
- 3 代表者は、第 1 項のマンションの劣化状況、区分所有者の要望その他の現状を把握するための調査、診断等を行い、その結果に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めなければならない。

(修繕費用等の積立ての実施)

第 18 条 代表者は、管理するマンションに係る次に掲げる事項に要する費用を長期間にわたり計画的に積み立てるよう努めなければならない。

- (1) 将来見込まれる修繕工事等
  - (2) 老朽化の進行により修繕工事では維持が困難になる場合等を想定した除却又は建替え
- 2 代表者は、前項の規定による積立てを行う場合においては、当該積立金の取崩しの対象となる修繕工事等及び経理の方法を管理規約等に記載しなければならない。

(適時適切な修繕工事等の実施)

第 19 条 代表者は、長期修繕計画に基づき、適時に適切な修繕工事等を行うとともに、管理するマンションの一部に不具合が生じたときは、適切な修繕工事等を行うよう努めなければならない。

(マンションの耐震性能の確認等)

第 20 条 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工したマンションの代表者は、耐震診断を実施し、当該マンションの耐震性能を確認するよう努めなければならない。

2 耐震性能が不足するマンションの代表者は、耐震性能に関する現状の課題を解決するための方策を検討するよう努めなければならない。

(災害への対応)

第 21 条 代表者は、災害時の対応について、防災用品の備蓄、定期的な防災訓練の実施、高齢者、障害者、乳幼児その他特に配慮を要する者(第 3 項において「要配慮者」という。)の情報の把握並びに管理するマンションの実情に応じた防災に関する手引の作成及び居住者等への周知徹底を行うよう努めなければならない。

2 居住者等は、災害時に備え、家具の転倒防止等による室内の安全確保、防災用品の備蓄、前項の手引の確認及び防災訓練への参加に努めなければならない。

3 要配慮者は、代表者が行う要配慮者の情報の把握に協力するよう努めなければならない。

(地域等とのコミュニティの形成)

第 22 条 代表者は、管理するマンションが所在する区域の町会、自治会等又は当該マンションで組織する自治会(以下この条において「町会等」という。)の広報紙の掲示等により、当該マンションの居住者等が町会等への加入及び町会等が実施する活動への参加を検討することができるよう努めなければならない。

(指導及び勧告)

第 23 条 区長は、マンションが次のいずれかに該当するときは、当該マンションの代表者に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

(1) 第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定による届出をしないマンション

(2) 第 10 条第 1 項及び第 2 項の規定による届出の内容がこの条例の規定に適合しないマンション

2 区長は、代表者が前項の規定による指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該代表者に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(公表)

第 24 条 区長は、代表者が前条第 2 項の規定による勧告に従わない場合において、特に必要があると認めるときは、その旨及びマンション名を公表することができる。

2 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、前条第 2 項の規定による勧告を受けた代表者

に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第 25 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成 29 年 4 月 1 日から施行する。

## 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例（平成28年墨田区条例第69号。以下「条例」という。）の施行について必要な事項を定めるものとする。

(用語の意義)

第2条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(届出)

第3条 条例第10条第1項に規定する規則で定める届出書及び同条第2項に規定する変更届は、マンション管理状況届出書兼変更届出書（第1号様式。以下この条において「届出書」という。）による。

2 届出書は、管理組合が建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第65条に規定する団体又は同法第66条において準用する同法第47条第1項に規定する法人の場合にあつては、人の居住の用に供する専有部分のある建物ごとに作成することとする。ただし、当該建物間において管理状況等が重複する届出事項については、届出書の管理状況の特記事項の欄に重複する旨を記載することにより、管理状況等の記載を省略することができるものとする。

3 条例第10条第2項に規定する規則で定める事項は、届出書の項目のうち次に掲げるものとする。ただし、第1号にあつては管理組合の理事長を管理者とする旨を管理規約等で規定している場合、第2号にあつては理事長が管理組合を代表する旨を管理規約等で規定している場合、第3号にあつては管理規約を改定する場合、第4号から第6号までにあつては条例第15条第2項の規定により措置を講じている場合、第7号にあつては長期修繕計画を改定する場合に限る。

- (1) 管理者
- (2) 管理組合代表者
- (3) 管理規約
- (4) 管理人室
- (5) 緊急連絡先表示板
- (6) 管理員の管理体制
- (7) 長期修繕計画及び計画期間の記載
- (8) 修繕積立ての実施状況
- (9) 耐震診断の実施状況
- (10) 耐震性能に関する検討
- (11) 防災用品の備蓄状況
- (12) 防災訓練の実施状況
- (13) 要配慮者の情報把握状況
- (14) 防災の手引



(15) 町会・自治会の広報紙の提示等

(名簿等の作成及び保管等)

第4条 条例第13条第1項に規定する名簿及び名簿の取扱いに関する規程には、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める事項を記載しなければならない。

(1) 区分所有者の名簿

- ア 区分所有する住戸番号
- イ 区分所有者の氏名
- ウ 区分所有者の住所又は所在地
- エ 区分所有者の電話番号
- オ 区分所有者の緊急時の連絡先
- カ 名簿への登録又は内容の更新年月日

(2) 居住者等の名簿

- ア 居住者等の住戸番号
- イ 居住者等の氏名
- ウ 世帯主又は世帯を代表する者の氏名
- エ 世帯の電話番号
- オ 居住者等の緊急時の連絡先
- カ 名簿への登録又は内容の更新年月日

(3) 名簿の取扱いに関する規程

- ア 作成及び利用目的
- イ 記載事項
- ウ 届出及び更新の方法
- エ 管理及び保管の方法
- オ 保管場所
- カ 閲覧方法
- キ 外部提供の範囲
- ク 守秘義務

2 条例第13条第2項に規定する消防とは、消防組織法（昭和22年法律第226号）第9条に規定する消防機関をいう。

(勧告)

第5条 条例第23条第2項の規定による勧告は、勧告書（第2号様式）により行うものとする。

(公表)

第6条 条例第24条第1項の規定による公表は、次に掲げる事項を墨田区公告式条例（昭和25年墨田区条例第5号）第2条第2項に規定する区役所の門前掲示場に掲示する等の方法により行うものとする。

(1) マンションの名称

(2) マンションの所在地

(3) 勧告の内容

(補則)

第7条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が別に定める。

付 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

届出日 年 月 日

墨田区長 あて

## マンション管理状況届出書兼変更届出書 ( 新規 変更 )

第1面と第2面の内容に変更がある場合は、変更の届出をしてください。

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例第10条の規定により、次のとおり届け出ます。

該当する項目の  を  にしてください。

### マンション基礎情報

<b>マンション名称</b>			<input type="checkbox"/> 管理組合法人
<b>所在地</b>	墨田区 <small>町名</small> _____ 丁目 _____ 番 _____ 号		
<b>しゅん工年月</b>	_____ 年 _____ 月	<b>総戸数</b> (住宅以外を含む)	_____ 戸
<b>階数</b>	地上： _____ 階 地下： _____ 階	<b>土地の権利関係</b>	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権 <input type="checkbox"/> 定期借地権
<b>併設用途</b>	<input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> その他 ( _____ )		
<b>管理事務の実施体制</b>	<input type="checkbox"/> 管理委託 ⇒ 委託業務の内容： <input type="checkbox"/> 管理事務 <input type="checkbox"/> 管理員 <input type="checkbox"/> 清掃 <input type="checkbox"/> 設備管理 <input type="checkbox"/> 緊急対応 <input type="checkbox"/> 自主管理 <input type="checkbox"/> 未管理 <input type="checkbox"/> その他 ( _____ )		
<b>管理者</b>	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> その他：( _____ ) <input type="checkbox"/> いない		
<b>管理組合用郵便受け</b>	<input type="checkbox"/> 管理組合専用の郵便受けがある <input type="checkbox"/> 管理組合理事長の郵便受けと兼用している <input type="checkbox"/> ない (管理組合宛ての郵便物の送付先： _____ )		
<b>管理状況の特記事項</b>			

**管理状況**（第2面は、措置を講ずることが義務化されている項目です。）

次のいずれか又は両方に該当するマンションについては、※の部分は、努力義務とされている項目です。

届出マンションの建設着工が平成20年6月30日以前である。

住戸数が9戸以下である。

<b>管理規約</b>	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新：_____年作成（変更届不要）	<input type="checkbox"/> ない
<b>総会等の議事録</b>	<input type="checkbox"/> ある ⇒ <input type="checkbox"/> 総会議事録 <input type="checkbox"/> 理事会議事録 <input type="checkbox"/> その他会議議事録	<input type="checkbox"/> 作成していない <input type="checkbox"/> 集会を開催してない
<b>区分所有者・居住者等名簿</b>	<input type="checkbox"/> 区分所有者、居住者及び使用者の名簿並びにこれらの名簿の取扱いに関する規程全てがある ⇒ 保管場所：_____	<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿がない <input type="checkbox"/> 居住者名簿がない <input type="checkbox"/> 使用者名簿がない <input type="checkbox"/> 取扱い規程がない
<b>設計図書</b>	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所：_____	<input type="checkbox"/> ない
<b>修繕履歴を記した書類</b>	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 保管場所：_____ <input type="checkbox"/> これまで修繕をしていない	<input type="checkbox"/> 修繕をしたことはあるが修繕履歴を記した書類はない
<b>※ 管理人室</b> 〔集合住宅条例第10条第1号〕	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 適用外（住戸数が20戸未満である）	<input type="checkbox"/> ない
<b>※ 緊急連絡先表示板</b> 〔集合住宅条例第10条第3号〕	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 連絡先： <input type="checkbox"/> 区分所有者 <input type="checkbox"/> 管理業者	<input type="checkbox"/> ない
<b>※ 管理員の管理体制</b> 〔集合住宅条例第10条第4号〕	<input type="checkbox"/> 20戸未満 週5日以上での定期巡回管理 <input type="checkbox"/> 20戸以上50戸未満 週5日以上、1日4時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/> 50戸以上100戸未満 週5日以上、1日8時間以上の駐在管理 <input type="checkbox"/> 100戸以上 常駐管理	<input type="checkbox"/> 左記に該当しない
<b>法定点検の実施</b>	<input type="checkbox"/> 実施している <input type="checkbox"/> 実施不要 (規模・設備により必要な点検が異なります。)	<input type="checkbox"/> 実施していない (必要な法定点検が不明な場合は、区にお問い合わせてください。)
<b>長期修繕計画</b>	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新：_____年作成（変更届不要） 計画期間：_____年	<input type="checkbox"/> ない

**管理状況**（第3面は、措置を講ずることが努力義務とされている項目です。）

修繕積立の実施状況	<input type="checkbox"/> 積立っており管理規約に取扱いを記載している ⇒ <input type="checkbox"/> 修繕費用 <input type="checkbox"/> 除却や建て替え費用	<input type="checkbox"/> 積立していない <input type="checkbox"/> 取扱いを規定していない
耐震診断の実施状況	<input type="checkbox"/> 実施済 ⇒ 全体のIs値： <input type="checkbox"/> 0.6以上 <input type="checkbox"/> 0.6未満 <input type="checkbox"/> 該当しない（昭和56年6月1日以降に着工したマンション）	<input type="checkbox"/> 未実施
耐震性能に関する検討	<input type="checkbox"/> 検討済 ⇒ <input type="checkbox"/> 耐震改修を行う予定 <input type="checkbox"/> 建て替える予定 <input type="checkbox"/> 耐震改修や建て替えを行わない予定 <input type="checkbox"/> 該当しない（昭和56年6月1日以降に着工したマンション）	<input type="checkbox"/> 未検討
防災用品の備蓄状況	<input type="checkbox"/> 備蓄している ⇒ 内容： _____	<input type="checkbox"/> 備蓄していない
防災訓練の実施状況	<input type="checkbox"/> 実施している ⇒ 年間回数： _____回実施	<input type="checkbox"/> 実施していない
要配慮者の情報把握状況	<input type="checkbox"/> 把握している ⇒ <input type="checkbox"/> 要配慮者名簿を作成 <input type="checkbox"/> 居住者等の名簿に情報を記載	<input type="checkbox"/> 把握していない
防災の手引	<input type="checkbox"/> ある ⇒ 最新： _____年作成	<input type="checkbox"/> ない
町会・自治会の広報紙の掲示等	<input type="checkbox"/> 掲示している <input type="checkbox"/> 回覧している <input type="checkbox"/> その他： _____	<input type="checkbox"/> 対応していない

**代表者・管理事業者等の情報**

代表者 （理事長）	氏名		電話番号	
	住所			
受託 管理事業者	会社名			
	所在地			
	担当者名		電話番号	
マンションの 連絡窓口	担当者名		電話番号	
	住所			
	メールアドレス			
届出者	氏名		電話番号	
	役職等			



## 資料6 「板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例」

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例

平成29年12月25日

東京都板橋区条例第37号

### 目次

- 第1章 総則（第1条—第12条）
  - 第2章 届出に基づく区の支援（第13条・第14条）
  - 第3章 マンションの適正管理（第15条—第22条）
  - 第4章 マンションの危機管理（第23条・第24条）
  - 第5章 コミュニティの形成（第25条）
  - 第6章 雑則（第26条—第28条）
- 付則

### 第1章 総則

#### （目的）

第1条 この条例は、東京都板橋区（以下「区」という。）の区域内（以下「区内」という。）のマンションの管理等に関し必要な事項を定めることにより、マンションの適切な維持管理並びに居住者等間及び地域とのコミュニティの形成の推進を図り、安心安全な住環境づくりと良質な住まいの確保を促進することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 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。以下「適正化法」という。）第2条第1号に規定するマンションをいう。
- (2) 区分所有者 適正化法第2条第2号に規定するマンションの区分所有者等をいう。
- (3) 管理組合 適正化法第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- (4) 管理者 適正化法第2条第4号に規定する管理者等をいう。
- (5) 管理業者 適正化法第2条第8号に規定するマンション管理業者をいう。
- (6) 分譲事業者等 新築マンションの売主、事業主、販売委託業者その他のマンションの販売を行う者及び管理受託を予定し販売時に協力することを約している管理業者をいう。
- (7) マンション管理士等 適正化法第2条第5号に規定するマンション管理士及び弁護士、建築士、公認会計士等の資格を有するマンションを管理するために必要な知識を持った専門家をいう。
- (8) 宅地建物取引業者 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者及び同法第77条第2項の規定により宅地建物取引業者とみなされる者（適正化法第103条第1項の信託業務を兼営する金融機関で政令で定めるもの及び宅地建物取引業法第77条第1項の政令で定める信託会社を含む。）をいう。
- (9) 居住者等 マンションに居住し、又はマンションを使用している者をいう。

- (10) 要援護者等 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第49条の10第1項に規定する避難行動要支援者及び災害時に支援を自ら希望する者をいう。
- (11) 管理規約等 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第30条に規定する規約及び規約に基づき定める細則等をいう。
- (12) 設計図書 適正化法第103条第1項に規定する図書をいう。
- (13) 長期修繕計画 マンションの長期にわたる修繕の計画並びにその実施にかかる費用の積算及びその資金計画をいう。

#### （適用範囲）

第3条 この条例は、区内の全てのマンションについて適用する。

#### （区長の責務）

第4条 東京都板橋区長（以下「区長」という。）は、マンションの適切な維持管理を推進するため、必要な調査を実施し、及びマンションの状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

#### （区分所有者の責務）

第5条 区分所有者は、全員でマンションを適切に維持管理しなければならない。

- 2 区分所有者は、管理組合を置き、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くものとする。
- 3 区分所有者は、当該区分所有者以外の者をマンションに居住させ、又は当該区分所有者以外の者にマンションを使用させるときは、区分所有法第6条について十分説明するとともに、マンションの管理規約等を遵守させるよう努めなければならない。
- 4 区分所有者は、マンションの建築に係る法律、条例その他の規程による許可等の内容及び条件を遵守し、適切な維持管理及び点検を行わなければならない。

#### （管理者の責務）

- 第6条 管理者は、区分所有法、適正化法、この条例、管理規約等その他マンションの管理に関する法令の規定に基づき、マンションを適正に管理するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。
- 2 管理者は、必要に応じ、マンション管理士等の支援を受け、マンションの適正管理に努めなければならない。

#### （管理業者の責務）

第7条 管理業者は、受託したマンションの管理事務を適切に履行するとともに、適正かつ円滑な管理が実施できるよう、管理者及び管理組合に対し、専門的見地から当該マンションの管理に関する情報提供及び助言を行うよう努めなければならない。

#### （分譲事業者等の責務）

- 第8条 分譲事業者等は、新築マンションを分譲しようとする場合は、マンションの分譲等に関する事項で板橋区規則（以下「規則」という。）で定めるものを区長に届け出なければならない。
- 2 分譲事業者等は、新築マンションの購入者及び購入検討者に対し、マンションの管理及び管理組合に関する事項で規則で定めるものを説明しなければならない。
  - 3 分譲事業者等は、新築マンションを分譲する際は、管理組合の設立を支援するものとし、総会、理事会その他の区分所有者が出席するマンションの管理に関する会議（以下「総会等」という。）の開催、管理者の設置及び管理規約等の設定に協力しなければならない。
  - 4 分譲事業者等は、管理組合の設立、管理規約等の設定及び管理者の設置については、入居開始後3か月以内に実施できるよう支援を行うものとする。

（マンション管理士等の責務）

- 第9条 マンション管理士等は、マンションの適正管理のため、自らの専門知識を用いて、公平・公正に管理組合及び区分所有者の相談及び要望に応じ、適切な助言等を行わなければならない。
- 2 マンション管理士等が管理組合の役員等（管理者、区分所有法第50条第1項に規定する監事その他これらに類する者をいう。）になる場合は、当該マンション管理士等は、公平・公正に業務を行うとともに、管理組合の利益を損なわないよう業務を行わなければならない。

（宅地建物取引業者の責務）

- 第10条 宅地建物取引業者は、マンションの売買契約業務又は賃貸借契約業務を行うときは、契約締結を予定する者に対し、当該マンションの管理規約等及び長期修繕計画又はこれらの案を契約締結前に提示して十分に説明するとともに、管理組合の運営の仕組みについて、契約締結を予定する者の十分な理解を得るよう努めなければならない。

（居住者等の責務）

- 第11条 居住者等は、この条例及び管理規約等を遵守するとともに、居住者等間及び地域とのコミュニティの形成に取り組むよう努めなければならない。

（マンション関係者の責務）

- 第12条 第2条第2号から第9号までに掲げる者は、区長が実施する調査、施策等に協力するよう努めなければならない。

第2章 届出に基づく区の支援

（届出）

- 第13条 管理者又は区分所有者のうちいずれかの者（以下「管理者等」という。）は、マンションの管理状況に関する事項で規則で定めるものを区長に届け出なければならない。
- 2 管理者等は、前項の規定による届出の内容を変更しようとするときは、速やかに規則で定める変更届を区長に届け出なければならない。
  - 3 区長は、管理者等に対し、前2項の規定による届出の内容を確認するために必要な書類の提出又は閲覧を求めることができる。

4 管理者等は、第1項の規定により届け出たマンションの用途廃止、除却等によりこの条例の適用を受けなくなることが明らかな場合は、事前にその旨を区長に届け出なければならない。

#### (区の支援)

第14条 区長は、前条第1項及び第2項の規定による届出の内容その他マンションの管理に関する事項について、この条例の規定に適合しない事項がある場合は、区長が必要と認める支援を行い、当該マンションの管理の適正化の促進を図るものとする。

### 第3章 マンションの適正管理

#### (管理規約等の設定及び取扱い)

第15条 区分所有者は、マンションの実情に応じた管理規約等を設定するとともに、必要に応じ管理規約等を見直す等の点検をしなければならない。

2 区分所有者は、管理規約等を設定する際は、当該管理規約等に定期的な長期修繕計画の見直しに係る規定を設けるよう努めなければならない。

3 管理者等は、管理規約等を区分所有法第33条の規定の例により適正に取り扱わなければならない。

#### (議事録の作成及び取扱い)

第16条 総会等が開催されたときは、当該総会等の議長は、当該総会等の議事録を作成しなければならない。

2 管理者等は、前項の議事録を区分所有法第42条第5項において準用する区分所有法第33条の規定の例により適正に取り扱わなければならない。

#### (設計図書等の適正保管)

第17条 管理者等は、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の管理に関する図書を適正に保管しなければならない。ただし、災害による滅失その他区長がやむを得ないと認める場合は、この限りでない。

#### (検査等の適切な実施)

第18条 管理者等は、マンションについて、建築物及び設備に係る法定の検査又は点検（以下「検査等」という。）を実施するとともに、当該マンションを良好に維持管理するために必要な設備点検、清掃等を適切に実施しなければならない。

2 居住者等は、検査等の実施に伴う専有部分及び専用部分の立入り等に協力するよう努めなければならない。

#### (長期修繕計画の作成及び見直し)

第19条 管理者等は、長期修繕計画を作成しなければならない。

- 2 管理者等は、長期修繕計画の作成に際しては、将来の老朽化の進行により修繕工事では維持が困難になった場合のマンションの除却又は建替えを考慮したものとするよう努めなければならない。
- 3 管理者等は、マンションが建築された土地に定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権及び同法第24条に規定する建物譲渡特約付借地権をいう。）が設定されている場合は、当該定期借地権に関する契約の満了時までの長期修繕計画を作成するよう努めなければならない。
- 4 管理者等は、調査、診断点検結果等に基づき長期修繕計画の見直しを行うよう努めなければならない。

#### （適時・適切な修繕工事の実施）

第20条 管理者等は、長期修繕計画に基づき適時に適切な修繕工事を行うとともに、マンションの一部に不具合が生じたときは、適切な修繕工事を行うよう努めなければならない。

#### （修繕費用の積立て）

第21条 管理者等は、第19条第1項の規定による長期修繕計画に基づき修繕工事に要する費用（以下「修繕費用」という。）の積立てを行うよう努めるとともに、同条第4項の規定による長期修繕計画の見直しに伴い、修繕費用の積立ての見直しを行うよう努めなければならない。

#### （マンションの耐震性能の確認等）

- 第22条 旧耐震基準（建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正前の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）の規定による耐震基準をいう。）に基づき建築されたマンション（東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例（平成23年東京都条例第36号）第8条第1項に規定する特定沿道建築物を除く。この条において同じ。）の管理者等は、当該マンションの耐震診断の実施及び耐震性能の確認をするよう努めなければならない。
- 2 耐震性能が不足するマンションの管理者等は、耐震性能に関する課題を解決するための方策を検討するよう努めなければならない。

### 第4章 マンションの危機管理

#### （危機管理体制の整備）

- 第23条 管理者等は、マンションに係る危機及びリスクの管理を行うこととし、必要なマニュアルの整備等に努めなければならない。
- 2 管理者等は、災害等に備えるため、マンションの状況及び環境に応じた災害対策マニュアル等を整備し、自らの生命財産を自分で守る自助並びにマンションの居住者等及び近隣住民が協力して地域を守る共助の推進に努めなければならない。
  - 3 管理者等は、自主防災組織（災害対策基本法第2条の2第2号に規定する自主防災組織をいう。）の結成、防災訓練の実施、防災資機材及び備蓄物資の整備並びに要援護者等の把握に努めなければならない。



(名簿の作成、保管等)

第24条 管理者等は、区分所有者への平常時における連絡及び震災等の自然災害、火災、漏水等の事故、犯罪の発生等の緊急時に迅速な対応を行うため、規則で定めるところにより、区分所有者、居住者等及び要援護者等の名簿(以下「名簿」という。)を作成しなければならない。

2 管理者等は、前項の規定により作成した名簿の取扱いに関する規程を定め、当該名簿を適正に保管し、及び利用するものとする。

3 管理者等は、要援護者等の保護の必要が生じた場合は、支援を実施する区分所有者、町会、自治会、消防団、区、消防署、警察署等に名簿の情報を提供するように努めなければならない。

## 第5章 コミュニティの形成

(コミュニティの形成)

第25条 管理者等及び居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成を図るため、マンション内で組織する自治会を設置するように努めるものとする。

2 管理者等及び居住者等は、マンション内で自治会を組織していない場合は、地域コミュニティの形成のため、当該マンションの所在する地域の町会・自治会等への居住者等の加入について協議するものとする。

## 第6章 雑則

(指導及び勧告)

第26条 区長は、マンションが次のいずれかに該当する場合は、管理者等に対し、必要な措置を講ずるよう指導することができる。

(1) 第13条第1項及び第2項の規定による届出がない場合

(2) 第13条第1項及び第2項の規定による届出の内容がこの条例の規定に適合しない場合

2 区長は、管理者等が前項の規定による指導に従わない場合において、必要があると認めるときは、当該管理者等に対して必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(公表)

第27条 区長は、管理者等が前条第2項の規定による勧告に従わない場合において、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。

2 区長は、前項の規定による公表を行う場合は、前条第2項の規定による勧告を受けた管理者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第28条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

付 則

1 この条例は、平成30年7月1日から施行する。

- 2 第8条の規定は、この条例の施行の日以後に区分所有権（区分所有法第2条第1項に規定する区分所有権をいう。）の目的である部分を初めて分譲する新築マンションについて適用する。
- 3 この条例を施行するために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

## マンション分譲開始届

年 月 日

(宛先)板橋区長

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例第8条第1項の規定により、次のとおり届け出ます。

マンションの名称		
マンションの所在地		
戸数	住居	戸
	店舗	戸
	事務所	戸
	その他	戸(用途: )
	合計	戸
竣工年月日		年 月 日
分譲開始日		年 月 日
入居開始日		年 月 日
管理組合設立総会実施日		年 月 日

売主	会社名		
	所在地		
	担当者		
	電話番号		
施工者	会社名		
	所在地		
	電話番号		
届出者(連絡先)	会社名	担当者名	
	所在地		
	電話番号		

## マンション管理状況届

(宛先)板橋区長

年 月 日

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例第13条第1項の規定により、次のとおり届出ます。

マンションの名称			
所在地	板橋区	町・丁目	番 号
建物の戸数・用途	総戸数	戸	
	内 訳	<input type="checkbox"/> 住居のみ	<input type="checkbox"/> 住居と事務所・店舗の複合
		住 宅 戸	店 舗 戸 事務所 戸
階 数	地上	階・地下	階 建築(竣工)年月 年 月
管理状況	<input type="checkbox"/> 管理組合による管理 <input type="checkbox"/> 管理組合は無い <input type="checkbox"/> その他( )		
管理組織の名称	<input type="checkbox"/> ( )管理組合 <input type="checkbox"/> 管理組織の名称は無い <input type="checkbox"/> 管理組合を法人化している		
管理者	<input type="checkbox"/> 管理組合理事長 <input type="checkbox"/> 管理者がいない <input type="checkbox"/> その他( )		
管理の実施体制	<input type="checkbox"/> 自主管理		
	<input type="checkbox"/> 管理委託		
	委託先名称		
	所在地		
	担当者名		
	電話番号		
	<input type="checkbox"/> 管理の実施体制が無い		
<input type="checkbox"/> その他( )			

マンションの管理者及び届出者			
代表者 (理事長)	氏名		電話番号
	住所		
板橋区との連絡先	氏名		電話番号
	住所		
	E-Mail		
	会社名		
届出者	氏名		電話番号
	役職等	<input type="checkbox"/> 代表者(理事長) <input type="checkbox"/> 管理業者 <input type="checkbox"/> その他( )	
備 考			

※マンション連絡先が管理受託業者の場合、会社名を記入すること

## マンション管理状況届

年 月 日

(宛先)板橋区長

東京都板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例第13条第1項の規定により、次のとお

マンションの名称	
所在地	板橋区 町・丁目 番 号
<b>【管理組合の運営】</b>	
管理規約	<input type="checkbox"/> 管理規約がある <input type="checkbox"/> 管理規約が無い <input type="checkbox"/> その他( )
総会の開催	<input type="checkbox"/> 総会を開催している( <input type="checkbox"/> 年1回 <input type="checkbox"/> 年2回 <input type="checkbox"/> 年【    】回) <input type="checkbox"/> 総会は開催していない <input type="checkbox"/> その他の集会を開催している(名称: )
総会の議事録	<input type="checkbox"/> 議事録を作成している ⇒ ( <input type="checkbox"/> 閲覧できる <input type="checkbox"/> 閲覧できない ) <input type="checkbox"/> 議事録は無い
理事会の開催	<input type="checkbox"/> 理事会を開催している( <input type="checkbox"/> 年1回 <input type="checkbox"/> 年2回 <input type="checkbox"/> 年【    】回) <input type="checkbox"/> 理事会は開催していない
理事会の議事録	<input type="checkbox"/> 理事会の議事録を作成している ⇒ ( <input type="checkbox"/> 閲覧できる <input type="checkbox"/> 閲覧できない ) <input type="checkbox"/> 理事会の議事録は無い
<b>【図書の保管・閲覧】</b>	
区分所有者名簿の作成	<input type="checkbox"/> 区分所有者名簿を作成している <input type="checkbox"/> 区分所有者名簿は無い
居住者等名簿の作成	<input type="checkbox"/> 居住者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 居住者等名簿は無い
要援護者等名簿の作成	<input type="checkbox"/> 避難等に支援を要する、要援護者等名簿を作成している <input type="checkbox"/> 要援護者等名簿は無い
名簿の取扱いに関する規程の作成	<input type="checkbox"/> 個人情報の保護等、名簿の取扱いに関する規定を作成している <input type="checkbox"/> 名簿の取扱いに関する規定を作成していない
設計図書の保管	<input type="checkbox"/> 設計図書を保管している <input type="checkbox"/> 設計図書は無い
届出書の保管	<input type="checkbox"/> 法令に基づく届出書を保管している <input type="checkbox"/> 法令に基づく届出書を保管していない



## 【点検・修繕工事等】

建築物及び設備に係る法定の検査又は点検の実施	<input type="checkbox"/> 点検、検査を実施している <input type="checkbox"/> 点検、検査を実施していない <input type="checkbox"/> 一部の点検検査を実施している (実施している内容: )
法定検査・点検の記録	<input type="checkbox"/> 点検記録を保管している <input type="checkbox"/> 点検記録は無い ↓ ( <input type="checkbox"/> 点検を行っていない <input type="checkbox"/> 点検は実施しているが記録を保管していない )
長期修繕計画の作成	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画を作成していない
長期修繕計画の見直し	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画を点検し見直しを行っている → (最近の見直し実施日 年 月) <input type="checkbox"/> 当初のままで見直しを行ったことが無い
長期修繕計画による工事等の実施	<input type="checkbox"/> 長期修繕計画により修繕工事を実施している <input type="checkbox"/> 長期修繕計画による修繕工事を行っていない
修繕積立の実施状況	<input type="checkbox"/> 修繕費用の積立を実施している → (㎡当たり 円 / 1住戸 円) <input type="checkbox"/> 修繕費用と建替え費用を積み立てている → (㎡当たり 円 / 1住戸 円) <input type="checkbox"/> 積み立てていない
修繕積立金の見直し	<input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っている <input type="checkbox"/> 修繕積立金の金額の見直しを行っていない

## 【防災・危機管理】

耐震診断・耐震改修工事等	<input type="checkbox"/> 耐震診断を実施し、耐震性があることを確認している <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認したが、耐震工事は未定である <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認し、耐震工事を計画している <input type="checkbox"/> 耐震診断により耐震性が不足していることを確認し、耐震工事を実施済である <input type="checkbox"/> 昭和56年6月1日以降に建てられた新耐震基準の建物であるため、耐震診断等を実施していない <input type="checkbox"/> 昭和56年5月31日以前に建てられたが、耐震診断を実施していない
災害対策・防災マニュアル等の整備	<input type="checkbox"/> 災害等に備えて、マンション内に災害対策のためのマニュアルや手引きがある <input type="checkbox"/> 災害・防災等のマニュアルは無い
自主防災組織	<input type="checkbox"/> マンション内で、自主防災組織を結成している <input type="checkbox"/> マンション内で、自主防災組織を結成しており、防災訓練も実施している <input type="checkbox"/> マンション内で自主防災組織は無い
防災機器・用品の備蓄	<input type="checkbox"/> マンション内に、防災機器・用品を備蓄している <input type="checkbox"/> 防災機器・用品の備蓄は、区分所有者・入居者が各自行っている <input type="checkbox"/> 防災機器・用品は備蓄していない

## 【地域コミュニティ】

自治会の結成	<input type="checkbox"/> マンション内に自治会等(住民のコミュニティ組織)がある <input type="checkbox"/> マンション内に自治会等はない
地域の町会・自治会等への参加	<input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に加入している <input type="checkbox"/> マンション内の住民が各自任意で地域の町会・自治会等に加入している <input type="checkbox"/> マンションとして、地域の町会・自治会等に加入していない <input type="checkbox"/> 地域の町会・自治会等のことは分からない

## 資料7「中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例」

### 中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例

平成21年3月30日

中央区条例第8号

#### 目次

- 第一章 総則（第1条－第8条）
- 第二章 適正な管理を行うための建築時等の基準（第9条－第14条）
- 第三章 適正な管理の推進（第15条－第17条）
- 第四章 雑則（第18条）
- 附則

#### 第1章 総則

##### （目的）

第1条 この条例は、中央区（以下「区」という。）の区域内（以下「区内」という。）のマンションの管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成及び地域社会の健全な発展を促進し、もって安全で快適なまちづくりの推進に資することを目的とする。

##### （定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる、用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 1 マンション 区内の地階を除く階数が3以上の建築物のうち、共同住宅（その他の用途を併用する場合を含む。）の用途に供するものをいう。
- 2 建築 建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第2条第13号に規定する建築又は建築物の用途の変更（法第87条第1項において準用する法第6条第1項及び法第6条の第1項の規定による確認を必要とする用途の変更に限る。）をいう。
- 3 建築主 マンションに関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事をする者をいう。
- 4 居住予定者 マンションの購入又は賃貸に係る契約を締結し、当該マンションに居住を予定している者をいう。
- 5 居住者 現にマンションに居住している者をいう。
- 6 所有者等 マンションの所有者及び区分所有者並びに管理組合をいう。
- 7 区分所有者 建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第2項に規定する区分所有者をいう。
- 8 管理組合 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。以下「適正化法」という。）第2条第3号に規定する管理組合をいう。
- 9 管理業者 マンションの所有者又は管理組合から委託を受けて当該マンションの管理を行う者をいう。

(適用範囲)

第3条 この条例は、マンションの建築及び当該建築後の管理並びに既に存するマンションの管理について適用する。

(区長の責務)

第4条 区長は、マンションの適正な管理を推進するため、マンションの調査の実施及び状況の把握に努めるとともに、必要な施策を実施するものとする。

2 区長は、マンションの適正な管理を推進するため必要があると認めるときは、建築主、所有者等及び管理業者に対し、マンションの建築及び管理について必要な指導及び助言を行うものとする。

(建築主の責務)

第5条 建築主は、良好な居住環境及び地域環境を確保するため、建築後の管理が適正に行われるようにマンションの計画及び建築をするよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第6条 所有者等は、適正化法その他の関係法令、指針及びこの条例等の規定に基づき、自己のマンションを適正に管理するよう努めなければならない。

(管理業者の責務)

第7条 管理業者は、受託したマンションの管理業務を誠実に履行するとともに、マンションの適正な管理に資するため、所有者等に対して当該マンションの管理に関する情報の提供及び助言を行うよう努めなければならない。

(居住者の責務)

第8条 居住者は、居住するマンションの管理規約又は使用規則その他これらに類する規程を守るとともに、良好なコミュニティの形成及び振興に努めなければならない

## 第2章 適正な管理を行うための建築時等の基準

(マンションを適正に管理するために必要な施設及び設備の設置等)

第9条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、当該マンション又はその敷地内に管理人室その他の区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備を設けるものとする。ただし、区長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

2 建築主（建築主がマンションの所有権を第三者（区分所有者を除く。以下同じ。）に譲渡した場合又は建築主からマンションの所有権を譲渡された第三者がそれ以外の者（区分所有者を除く。以下同じ。）にマンションの所有権を譲渡した場合は、当該第者及び当該それ以外の者を含む。以下次項第10条及び第13条において同じ。）は、マンションを建築しようとするとき（販売し、又は賃貸しようとするときを含む。以下次項及び第10条において同じ。）は、建築後の

マンションを適正に管理するため、区規則で定める管理人による管理体制を整備するものとする。ただし、これと同等の管理ができると区長が認めるときは、この限りでない。

3 建築主は、マンションを建築しようとするときは、区規則で定める事項その他の居住者の遵守事項を定め、その内容を居住予定者に対して周知するものとする。

(災害対策用の施設等の設置)

第10条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、当該マンション又はその敷地内に区規則で定める災害対策用の施設及び設備を設けるよう努めるものとする。

(コミュニティ形成に必要な施設等への配慮)

第11条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、居住者間の良好なコミュニティの形成を推進するため、当該マンション又はその敷地内に、コミュニティスペースその他の区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備を設けるよう配慮するものとする。

(コミュニティ形成への協力)

第12条 建築主は、マンションを建築しようとするときは、建築後のマンションの居住者と当該マンションの存する地域の住民とが良好なコミュニティを形成できるよう必要な協力を行うものとする。

2 建築主は、マンションを建築しようとするときは、前項の良好なコミュニティを形成するため、居住予定者に対して、区規則で定める事項を周知するものとする。

(報告の義務)

第13条 建築主は、第9条から前条までの規定について、区長からの求めに応じ、必要な報告をしなければならない。

(適用除外)

第14条 第9条第1項及び第2項、第10条並びに第11条の規定は、区規則で定める面積未満の敷地に建築するマンションについては、適用しない。

### 第3章 適正な管理の推進

(マンションを適正に管理するために必要な施設及び設備等の維持)

第15条 所有者等は、第9条第1項の規定により設けられた区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備、同条第2項の規定により整備された区規則で定める管理人による管理体制、第10条の規定により設けられた区規則で定める災害対策用の施設及び設備並びに第10条の規定により設けられた区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備を維持するよう努めるものとする。

(計画的な修繕等)

第 16 条 所有者等は、自己のマンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備について、長期修繕計画を作成するよう、及び適時適切な修繕を行うよう努めるものとする。

2 所有者等は、自己のマンション並びにその敷地内に設けられた施設及び設備に係る劣化診断等を行うよう、及びその結果に基づき前項の長期修繕計画について必要な見直しを行うよう努めるものとする。

(コミュニティの振興)

第 17 条 所有者等及び居住者は、マンションにおける安全で安心かつ快適な生活を確保するため、居住者間及び居住者と当該マンションの存する地域の住民とのコミュニティの振興を図るものとして区規則で定める事項に取り組むよう努めるものとする。

#### 第四章 雑則

(委任)

第 18 条 この条例の施行について必要な事項は、区規則で定める。

#### 附 則

1 この条例は、平成 21 年 10 月 1 日から施行する。

2 この条例の施行の際、現に行われている次の各号のいずれかの行為に係るマンションの建築及び当該建築後の管理については、第 9 条から第 15 条までの規定は適用しない。

一 法第 6 条第 1 項（法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）に規定する確認の申請

二 法第 6 条の 2 第 1 項（法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の確認を受ける際に必要となる書類の提出

三 法第 18 条第 2 項（法第 87 条第 1 項において準用する場合を含む。）の規定による計画の通知



## 中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例施行規則

平成 21 年 3 月 31 日

中央区規則第 26 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例（平成 21 年 3 月中央区条例第 8 号。以下「条例」という。）第 9 条から第 11 条まで、第 12 条第 2 項、第 14 条、第 17 条及び第 18 条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(用語)

第 2 条 この規則で使用する用語の意義は、条例で使用する用語の例による。

(マンションを適正に管理するために必要な施設等)

第 3 条 条例第 9 条第 1 項に規定する区規則で定めるマンションを適正に管理するために必要な施設及び設備は、次に掲げるものとする。

- 一 管理人室
  - 二 管理を行う者の連絡先を明示する表示板
  - 三 廃棄物の保管場所又は保管施設
  - 四 自転車駐車場
  - 五 前各号に掲げるもののほか、マンションを適正に管理するための施設及び設備として区長が必要と認めるもの
- 2 条例第 9 条第 2 項に規定する区規則で定める管理人による管理体制は、マンションの総戸数に応じて区長が別に定めるところにより、管理人を巡回させ、駐在させ、又は常駐させる方法で管理する体制とする。
- 3 条例第 9 条第 3 項に規定する区規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。
- 一 周辺道路等への自動車、自動二輪車、原動機付自転車及び自転車の駐車の禁止に関すること。
  - 二 騒音の発生その他近隣住民への迷惑行為の禁止に関すること。
  - 三 廃棄物の排出方法に関すること。
  - 四 前三号に掲げるもののほか、居住者の遵守事項として区長が必要と認める事項

(災害対策用の施設等)

第 4 条 条例第 10 条に規定する区規則で定める災害対策用の施設及び設備は、次に掲げるものとする。

- 一 防災備蓄倉庫
- 二 防火水槽
- 三 地震発生時に作動する安全装置を装着した設備
- 四 前三号に掲げるもののほか、災害対策用の施設及び設備として区長が必要と認めるもの

(コミュニティ形成に必要な施設等)

第5条 条例第11条に規定する区規則で定める居住者間の交流を図るために必要な施設及び設備は、次に掲げるものとする。

- 一 コミュニティスペース
- 二 談話コーナー
- 三 掲示板
- 四 前三号に掲げるもののほか、居住者間の交流を図るための施設及び設備として区長が必要と認めるもの

(コミュ. ニティ形成への協力)

第6条 条例第12条第2項に規定する区規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 地域行事その他の地域コミュニティの形成に寄与する活動への参加に関する事
- 二 町会、町会連合会、地域の防災組織等への参加又は連携に関する事
- 三 前二号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事

(報告の義務)

第7条 条例第13条に規定する報告は、別記様式による報告書に必要な書類を添付して行うものとする。

(適用除外)

第8条 条例第14条に規定する区規則で定める面積は、百平方メートルとする。

(コミュニティの振興)

第9条 条例第17条に規定する区規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

- 一 居住者間のコミュニティ活動に関する事
- 二 地域コミュニティへの参加又は連携に関する事
- 三 災害等の発生に備えた態勢の整備に関する事
- 四 前三号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事

(細部施行)

第10条 この規則の施行に関し必要な事項は、区長が定める。

附 則

この規則は、平成10年10月1日から施行する。