

管理不全マンションゼロを目指して

① 管理不全マンションゼロを目指しての現状と課題

本区では、近年、集合住宅の割合が急激に高まっています。建物が建っている面積で見ると、近年では、集合住宅は独立住宅(戸建て住宅)よりも多くなっています。

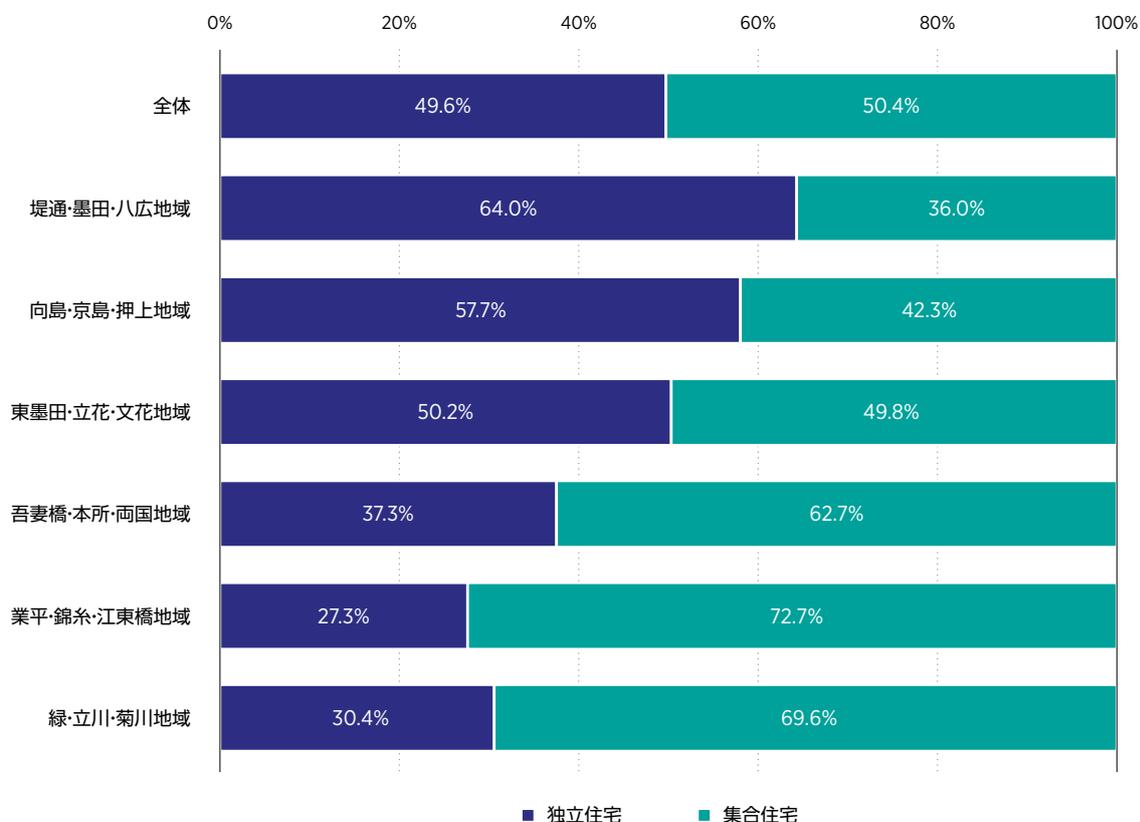
また、築40年を超える高経年マンションの棟数は、20年後には現在の約3倍となることが推計されており、今後増加していく高経年マンションへの対応は、早期に取り組む必要のある課題となっています。

一方で、こういった課題に、行政だけで対応できることには限界があります。そのため、マンションにおいて良好なコミュニティを形成し、居住者や管理組合<sup>32)</sup>が主体となった適正な維持管理を推進する必要があります。分譲マンションの居住者の22.8%が将来の建替えや大規模修繕ができるかを心配しています。マンションが管理不全に陥る前に、専門家による相談体制を充実することで、管理不全を未然に防ぐことが求められています。

32)管理組合

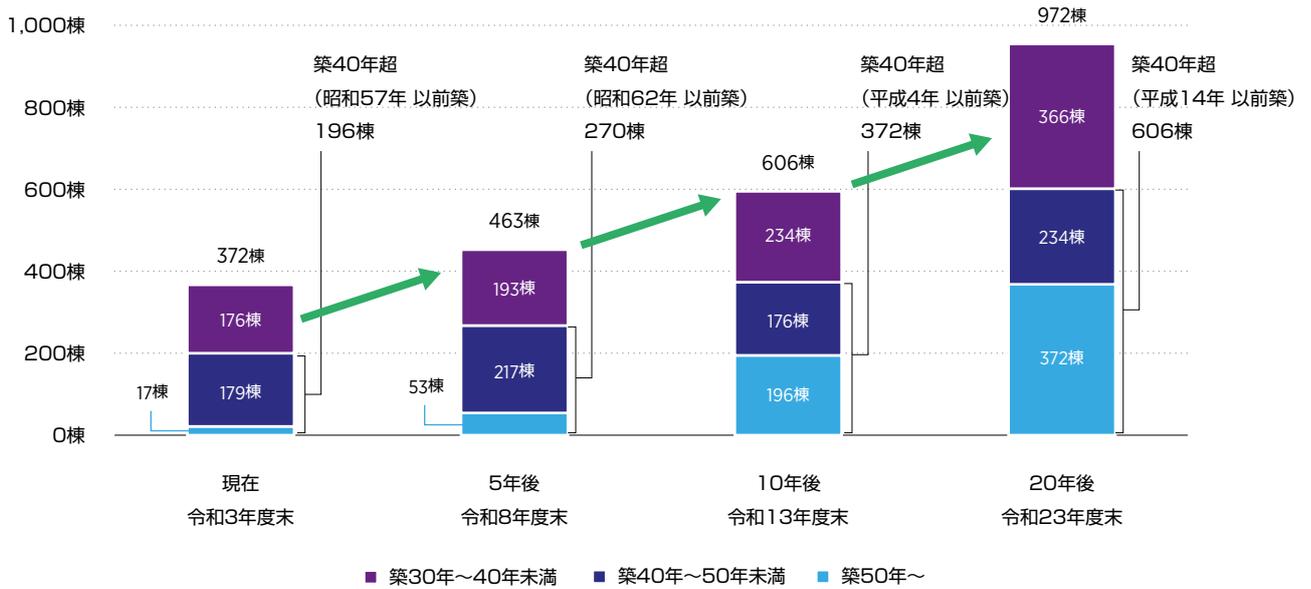
区分所有建物の共用部分の維持管理と、区分所有者間の権利義務を調整するため、区分所有者で構成される団体

■ 独立住宅(戸建て住宅)と集合住宅の建築面積の割合



資料:土地利用現況調査(平成28年度)

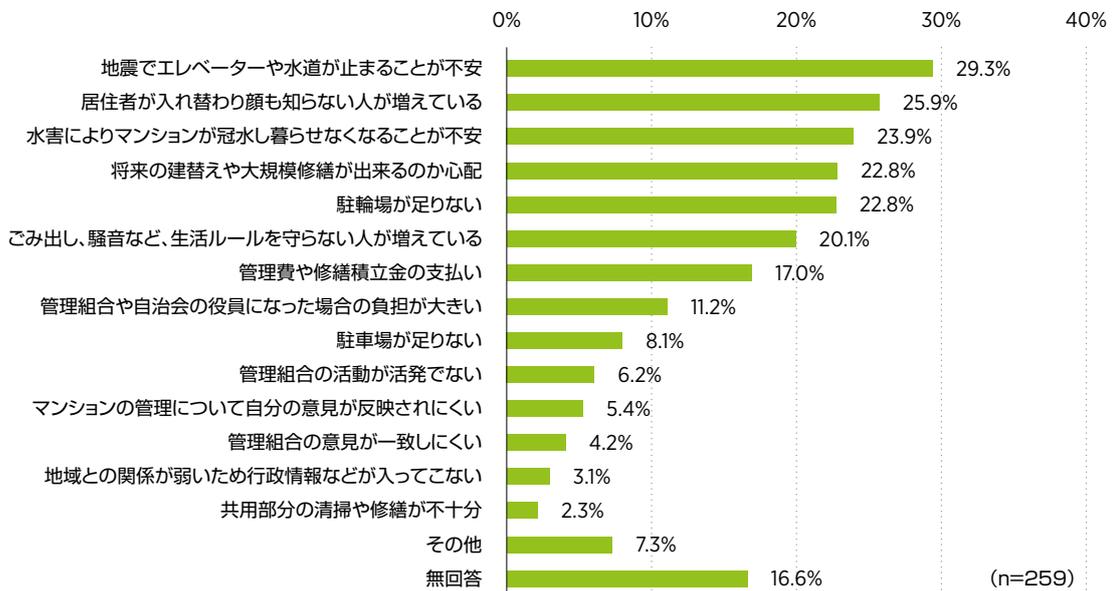
■ 高経年マンションの棟数の推移の推計



注:区条例に該当するマンションのうち、竣工年の確認ができるマンションから算定(令和4年3月30日時点)

資料:墨田区資料

■ マンション居住者の困りごと



資料:墨田区住まいに関するアンケート調査(令和3年)

## ② 目指す2030年代の姿

- 区内には多種多様なマンションが立地し、ライフスタイルに合わせて住まいを選ぶことができるようになってきました。高経年マンションはビンテージとして価値を保ち、新しいマンションは機能性の高い住宅としての魅力を発信しています。
- 古くからあるマンションが良好に管理され、それぞれの住戸が新たな世帯に引き継がれ、新しい居住者と古くからの居住者が良好なコミュニティを形成し、居住者や管理組合が主体となった適正な維持管理が行われ、良質なマンションが長く使われています。
- 通常の維持管理では良好な居住環境の確保が困難な老朽化したマンションでは、改修や建替え等により、適切な再生が図られています。
- 区内のマンション管理組合同士が連携して、それぞれのマンションの困りごとに協力して取り組み、地域の特性に応じた安全で良質なマンションストックが形成されています。

## コラム

### 分譲マンションの健康診断

今までは、自分たちでなんとかやっていたけれど、居住者もみんな高齢化してきて、マンションも老朽化してきたので、このままではいけないとは思っているけれど、何をどうしたらよいか、いくらお金がかかるのか全くわかりません。



区では、皆さんが分譲マンションを適正に管理できるように、専門家を派遣して分譲マンションの現状と改善すべき内容を診断する「マンション管理健康診断」と、マンション管理健康診断の結果に基づき改善に向けたサポートを行う「マンション管理ドクター派遣」を新しく実施します。また、共用部分リフォームローン償還助成や、計画修繕調査支援制度、住宅金融支援機構と連携した融資制度など、様々な支援を行っています。

東京都でも、「分譲マンション総合相談窓口」の開設や「マンション管理アドバイザー制度<sup>33)</sup>」の実施など、様々な支援を行っています。

まずは、区役所で行っている、東京都マンション管理士会墨田支部による無料相談会に参加してみるなど、お気軽にご相談ください。

33) マンション管理アドバイザー制度  
マンション管理士等の専門家を派遣して、アドバイスをを行う制度



東京都 「分譲マンション総合相談窓口(パンフレット)」  
東京都 「マンションアドバイザーのご案内」(2022(令和4)年8月)

### ③ 施策展開

#### 4-1 維持管理の適正化

管理不全の兆候にあるマンションを把握し、専門家による相談体制を充実することで、管理不全を防ぎます。

##### 34) マンション管理計画認定制度

管理組合がマンションの管理計画を提出し、一定の基準を満たす場合認定を受けることができる制度

##### 35) 墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例

分譲マンションの良好な管理を推進するために、取り組むべき事項について定めた条例

##### 36) マンション建替え・改修アドバイザー制度

分譲マンションの円滑な建替え・改修を支援する制度

★ 特に取り組む必要がある取組

■ 新規掲載

また、マンション管理計画認定制度<sup>34)</sup>における優良なマンションを増やし、管理水準の維持を目指します。

#### □ 分譲マンションの適正管理の推進★ ..... p.88

墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例<sup>35)</sup>に基づき、適正管理を徹底し、安全で良質な住環境を形成します。

#### ■ 分譲マンション管理の健康診断★ ..... p.88

専門家が、分譲マンションの管理状況を診断し、問題点及び改善策を示します。

#### ■ 分譲マンション管理ドクターの派遣★ ..... p.88

専門家が、マンション管理健康診断の結果に基づき、改善に向けたサポートを行います。

#### ■ 分譲マンション管理計画の認定★ ..... p.88

一定の基準を満たした分譲マンションの管理計画を認定することにより、管理水準の継続性を担保します。

#### □ 分譲マンションアドバイザー利用の支援

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「マンション管理アドバイザー制度」及び「マンション建替え・改修アドバイザー制度<sup>36)</sup>」の活用を支援します。

#### □ 分譲マンションネットワーク化の支援

分譲マンションの適正な管理を促進するため、分譲マンションのネットワーク化を進めます。

#### □ 分譲マンション管理相談会の実施

専門家によるマンション管理に関する無料相談会を支援します。

## コラム

### 東京 マンション管理・再生促進計画

東京都は、マンション管理条例に基づき「東京 マンション管理・再生促進計画」を2020(令和2)年3月に策定しました。この計画では、マンション管理条例の目的の実現と老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、2040年代を見据えた目指すべき東京のマンション居住の将来像を描き、施策展開を示しています。2022(令和4)年3月に、マンション管理適正化法の改正や新たな住宅マスタープランの策定等を踏まえた改定を行い、同年4月からマンション管理計画認定制度が始まりました。本区でも2023(令和5)年から、管理計画の認定制度を実施します。



東京都 「東京 マンション管理・再生促進計画」(2022(令和4)年3月改定)

37)旧耐震基準

1981(昭和56)年6月1日の建築基準法の耐震基準の見直しよりも前に用いられていた耐震基準

旧耐震基準<sup>37)</sup>マンションをはじめ、マンションの耐震化を効果的に支援し、耐震性が不十分なマンションの解消に努めます。

また、マンションの防災性能や省エネルギー性能の向上に向けて、事業者や管理組合が活用可能な補助制度等の周知を図ります。

38)特定緊急輸送道路沿道建築物

特定緊急輸送道路に敷地が接する旧耐震基準建築物のうち、一定の高さを超える建築物

□ 民間建築物耐震診断の助成

民間建築物の耐震性の向上を図るため、耐震診断の実施を支援します。

□ 特定緊急輸送道路沿道建築物<sup>38)</sup>耐震化促進の補助

特定緊急輸送道路<sup>39)</sup>の沿道建築物の耐震性の向上を図ります。

39)特定緊急輸送道路

緊急輸送道路のうち、特に耐震化を推進する必要がある道路

□ 分譲マンション・緊急輸送道路<sup>40)</sup>沿道建築物等耐震化促進の補助

分譲マンション及び緊急輸送道路等の沿道建築物の耐震性の向上を図ります。

40)緊急輸送道路

国道等と防災拠点とを相互に連絡する道路

□ 防災意識の啓発

住民の防災への意識啓発に取り組みます。

コラム

マンションの改修事例

建築後、年数の経過につれ、マンションの劣化や陳腐化が進みます。マンションの居住環境を良好な状態に改善し、その資産価値を維持していくためには、修繕を計画的に行い、マンションの水準をその時代に求められる性能・機能に見合うようグレードアップすることが必要です。

■ 耐震補強の事例 1階のピロティ部分の鉄骨ブレース補強(工事中)



■ 共用施設及び屋外環境の整備の事例 自転車置き場の増設及びデザインのグレードアップ



国土交通省 「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」(2021(令和3)年9月改訂)

管理状況届出制度によって把握した情報等を活用して、管理組合による改修や修繕の計画的な実施ができるように支援を行います。

また、建替えの検討が必要な場合に、効果的な再生方策の検討を進めます。

□ 分譲マンション計画修繕調査の支援

計画的な修繕の円滑な実施を図るため、分譲マンション計画修繕調査等を支援します。

□ 分譲マンション共用部分リフォームローン償還の助成

独立行政法人住宅金融支援機構のマンション共用部分リフォームローンの償還を支援することにより、良好な居住環境の形成を促進します。

□ 分譲マンションアドバイザー利用の支援

公益財団法人東京都防災・建築まちづくりセンターが実施している「マンション管理アドバイザー制度」及び「マンション建替え・改修アドバイザー制度」の活用を支援します。

## コラム

### 東京都「マンション管理」「マンション再生」ガイドブック

東京都では、2019(平成31)年3月に、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を制定し、2020(令和2)年3月には、条例に基づき「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定しました。各種パンフレットやマンションポータルサイトの充実を図り、マンションの適正な管理と老朽マンション等の再生の促進を進めています。

41)区分所有者

分譲マンション等の区分所有建物の専用部分を所有している者



「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針」(2019(令和元)年10月)を詳細に解説したガイドブックです。

「Ⅰ管理組合編」でマンションを適正に管理していくために、管理組合や区分所有者<sup>41)</sup>が取り組むべき事項、「Ⅱマンション管理士<sup>42)</sup>編」「Ⅲマンション管理業者編」「Ⅳマンション分譲事業者編」では、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等の方々が実施することが望ましい事項を紹介しています。

(2020(令和2)年3月版)

42)マンション管理士

管理組合や区分所有者などの相談に応じて、適切な指導や助言、援助を行う専門家



改修や建替え、マンション敷地売却により、分譲マンションの再生に取り組む際、管理組合や区分所有者として知っておくべきことや、合意形成を円滑に進めるためのポイントなどを紹介しています。

第1章では、マンションの再生に向けた準備や検討の進め方、第2章から第4章では、マンションの再生を実際に計画し、実施する段階における合意形成の進め方や必要な手続などについて再生手法ごとに説明しています。

(2022(令和4)年3月版)