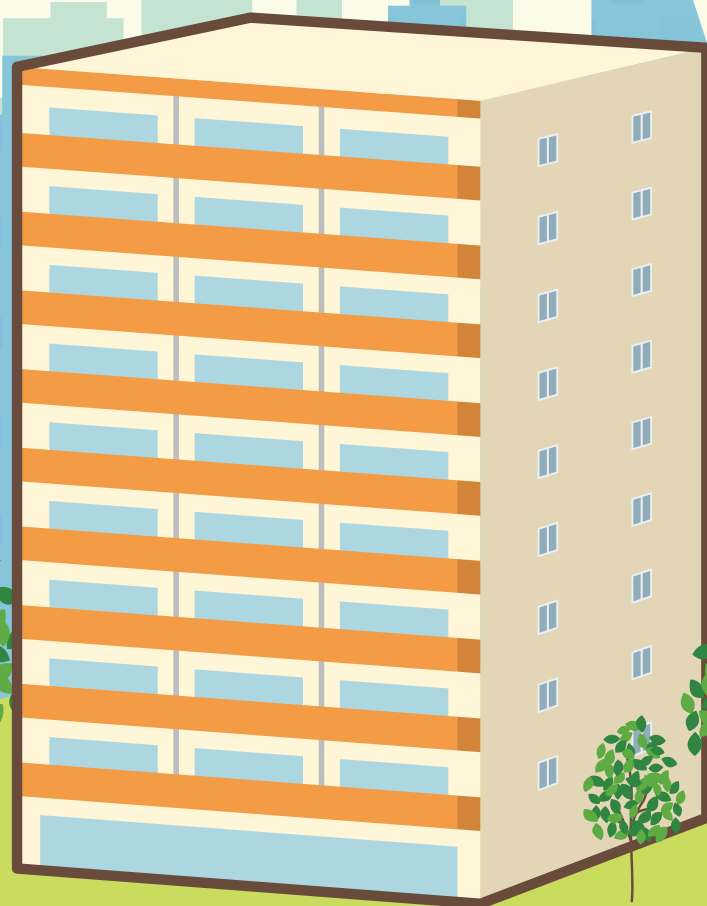


台東区マンション管理の 適正化を推進するための

取組方針



令和3年3月

台東区

本方針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(平成12年法律第149号。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)及び賃貸の用途に供されるマンション

管理組合

建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号)第3条に規定する区分所有者の団体

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

修繕

劣化した建築物全体又はその部分の性能及び機能を実用上支障のない状態まで回復させること。

改修

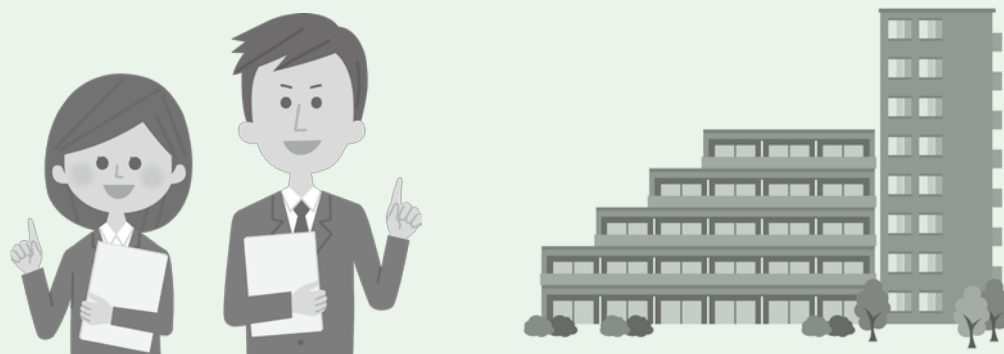
劣化等した建築物全体又はその部分の性能及び機能を初期の水準以上に向上させること。

再生

改修、建替え又は敷地売却のいずれかを実施すること。

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、周辺にも悪影響を与えている状態



目次

第1章 方針の策定にあたって	1
1. 方針策定の背景・趣旨	1
2. 国の動き	1
3. 都の動き	1
4. 良好なマンションのライフサイクル.....	2
5. 方針の位置づけ	3
6. 基本方針	4
7. 目標と取組の体系	4
第2章 目標ごとの取組の推進	5
目標1. 良質なマンションストック形成のための維持管理の促進	5
目標2. 安心・快適に住み続けられる住まいづくりの推進	10
目標3. 地域のコミュニティ形成と住環境の向上	14
第3章 方針の実現に向けて	17
参考資料	18
パブリックコメント実施結果	18

第1章 方針の策定にあたって

1. 方針策定の背景・趣旨

区民の居住形態として、マンションは広く普及しており、都市や地域社会を構成する重要な要素になっています。そのような状況の中、区は、平成30年度に、3階建て以上の分譲及び賃貸マンションを対象に「マンション実態調査」を実施し、現地調査による建物外観や敷地の確認、管理組合や居住者へのアンケートなど、様々な調査を実施することで、建物と管理状況の把握を進めてきました。

実態調査の結果、区には、昭和60年代から平成初期のバブル経済期と、平成20年に発生したリーマンショックの直前期に供給されたマンションが多く、これらのマンションは20年後に、一斉に大規模改修が必要な時期を迎えることが明らかとなりました。

その一方で、高経年のマンションほど入居者の高齢化が進み、管理上の問題を抱えているなど、様々な課題も明らかとなりました。

令和元年度には、実態調査の結果で明らかとなった課題を整理し、国や都の動向を踏まえ、良質なマンションストックの形成と、安心して生涯を通じて生活できる居住環境の整備を促進するため、今後、区が取り組むべき方向性の検討を進めてきました。

このような状況を踏まえ、区は、マンションの管理不全を予防し、管理組合自身による適正な管理を促進するため、「マンション管理の適正化を推進するための取組方針」を策定し、令和2年度から取組を推進するものです。

2. 国の動き

国は、マンションにおける良好な居住環境の確保を図るため、平成13年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(マンション管理適正化法)を施行し、マンション管理士の資格や、マンション管理業者の登録制度を創設し、マンション管理の適正化を推進してきました。

平成14年には、地震によるマンションの倒壊その他の被害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るため、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」(平成14年法律第78号。以下「マンション建替円滑化法」という。)を施行し、建替えや除却、敷地売却制度等の再生手法の仕組みを整備してきました。

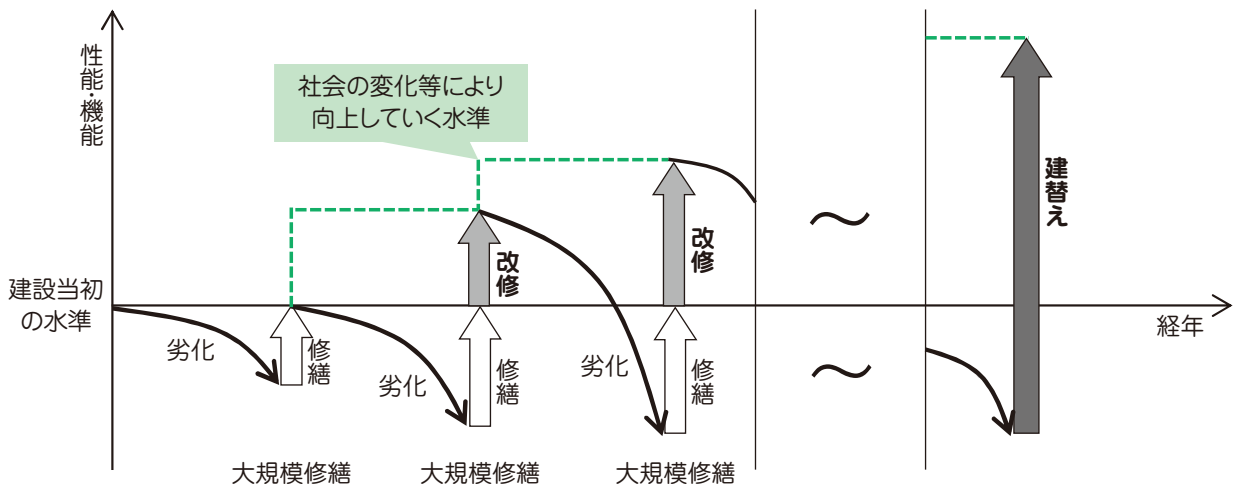
令和2年には、マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の一部を改正し、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成、除却の必要性にかかる認定対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度等を創設し、マンションの老朽化への対応と、マンション管理の一層の推進及び建替え等の一層の円滑化を進めています。

3. 都の動き

東京都は、平成31年に「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」(以下「マンション管理条例」という。))を施行し、管理組合による管理状況の届出制度、届出に基づく行政による調査、管理に関する助言・指導等の制度を創設しました。また、令和2年、マンション管理条例の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、国や区市町村、関係団体などの多様な主体や、まちづくり、防災、福祉など関連する分野との連携を図り、施策を総合的に推進するため「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定しました。

4. 良好なマンションのライフサイクル

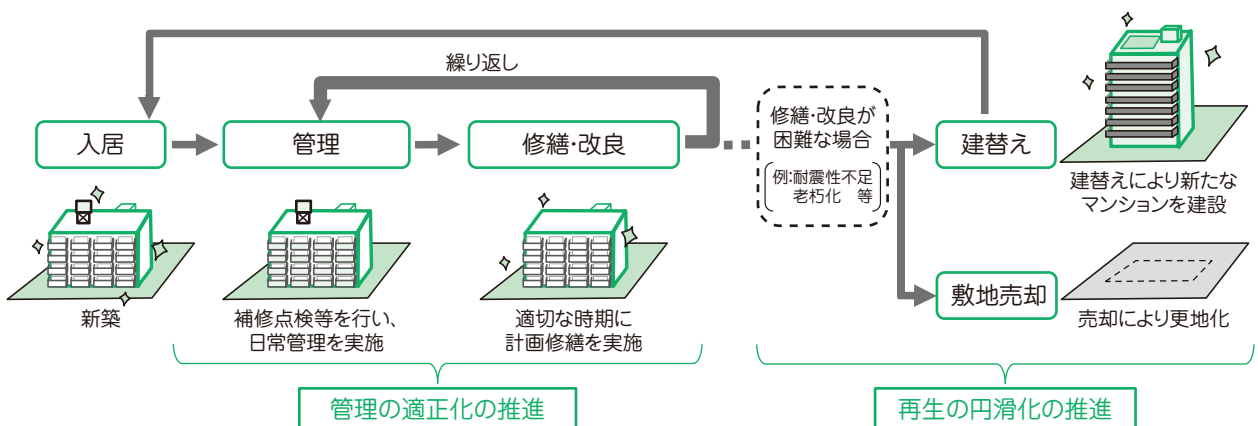
- 管理組合や区分所有者による日常管理における劣化箇所の把握・補修に加えて、長期修繕計画に沿った計画的な建物の修繕・改良等のメンテナンスを行うことで、マンションの長寿命化が可能となり、質と価値を高い状態で維持することができます。
- 建築後一定の年数を経過したマンションにおいては、単なる修繕工事ではなく、社会の変化等により向上していく水準に向けて、性能・機能をグレードアップしていくことが、マンションを住みよいものにし、質と価値を長持ちさせていく上での重要なポイントになります。



出典:「東京 マンション管理・再生促進計画」令和2年/東京都

- 相当の築年数が経過し、マンションの性能や機能が著しく低下した場合や、躯体の物理的な寿命が近づいている場合は、建替えや敷地売却を検討することが考えられます。

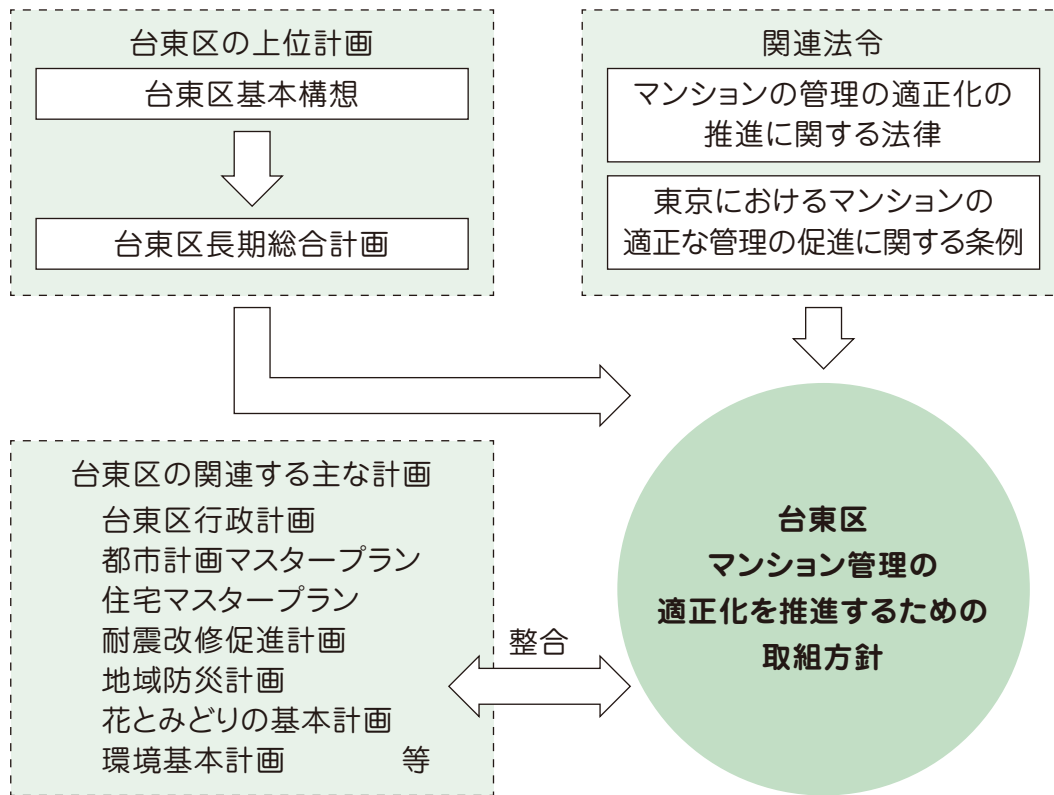
■ マンションの適正な管理と再生フロー（イメージ）



出典:「マンション管理適正化法の改正概要」令和2年/国土交通省

5. 方針の位置づけ

- 本方針は、「台東区基本構想」「台東区長期総合計画」及び関係法令を踏まえ、「台東区行政計画」「台東区都市計画マスタープラン」「台東区住宅マスタープラン」等の諸計画と連携するものであり、マンション管理の適正化を推進するため、令和2年度からの区の実施計画を定めるものです。
- 本方針の内容は「台東区住宅マスタープラン」の今後の改定に反映させ、区の実施計画を推進していきます。



- 平成27年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において、わが国など先進国を含む国際社会全体の開発目標として、2030年を期限とする「持続可能な開発目標（SDGs）」が位置付けられました。
- SDGsでは、持続可能な世界を実現するために、17の目標と具体的に達成すべき169のターゲットを設定し、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っています。
- 本方針の取組は、SDGsと連携・調和する取組であり、SDGsに掲げる目標の達成に向けて、着実に推進していきます。



6. 基本方針

- 基本構想に掲げる将来像である「世界に輝く ひと まち たいとう」の実現を目指すため、本方針の基本方針を次のように定めます。

＜基本方針＞ いつまでも輝き続ける都市居住環境の実現

7. 目標と取組の体系

- 基本方針のもと、3つの目標を設定し総合的に取組を推進します。

△基本方針▽
いつまでも輝き続ける都市居住環境の実現

＜目標1＞

良質なマンションストック形成のための維持管理の促進

＜取組の方向性＞

- ①管理状況の把握・調査及び助言
- ②管理組合による適正な管理運営の促進
- ③支援制度の情報提供と管理組合同士の交流促進

＜目標2＞

安心・快適に住み続けられる住まいづくりの推進

＜取組の方向性＞

- ①快適に暮らせる住まいづくりの推進
- ②環境に配慮したマンションストックの整備促進
- ③災害時に自立可能なマンションづくりへの支援

＜目標3＞

地域のコミュニティ形成と住環境の向上

＜取組の方向性＞

- ①マンションと地域の交流促進・多文化共生の推進
- ②まちづくりと連携した老朽マンションの再生

第2章 目標ごとの取組の推進

目標1. 良質なマンションストック形成のための維持管理の促進

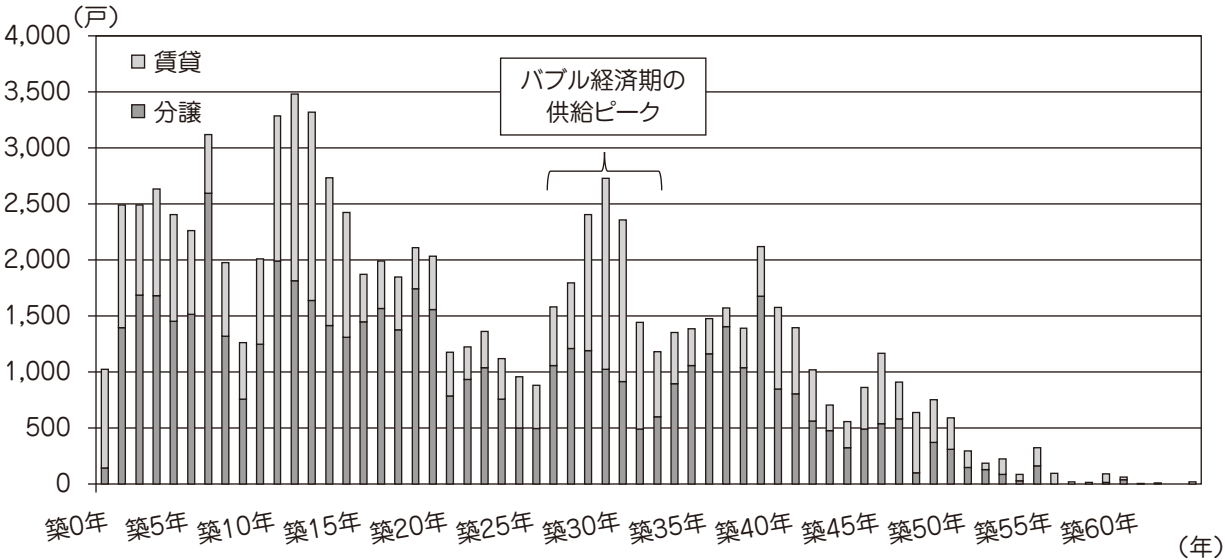
- 区は、平成30年度に、区内における3階建て以上の分譲マンション及び賃貸マンションに関する実態調査を実施し、現地調査とアンケート調査の両面から、マンション管理の実態の把握と課題の抽出を進めてきました。

区内におけるマンションの棟数(平成30年/台東区マンション実態調査)

	合計	分譲マンション	賃貸マンション
マンションリスト	5,053件	2,163件	2,890件
1)対象外	570件	302件	268件
1-1)3階未満	1件	-	1件
1-2)共同住宅でない	533件	286件	247件
1-3)更地	36件	16件	20件
判明したマンション数	4,483件 (4,483棟)	1,861件 (1,861棟)	2,622件 (2,622棟)

- 調査結果によると、区内のマンションストックは、バブル経済期と、リーマンショックの直前期に供給のピークを迎えています。バブル経済期に供給されたマンションは、築30年に達し、大規模改修等の対応が必要な時期を迎えています。

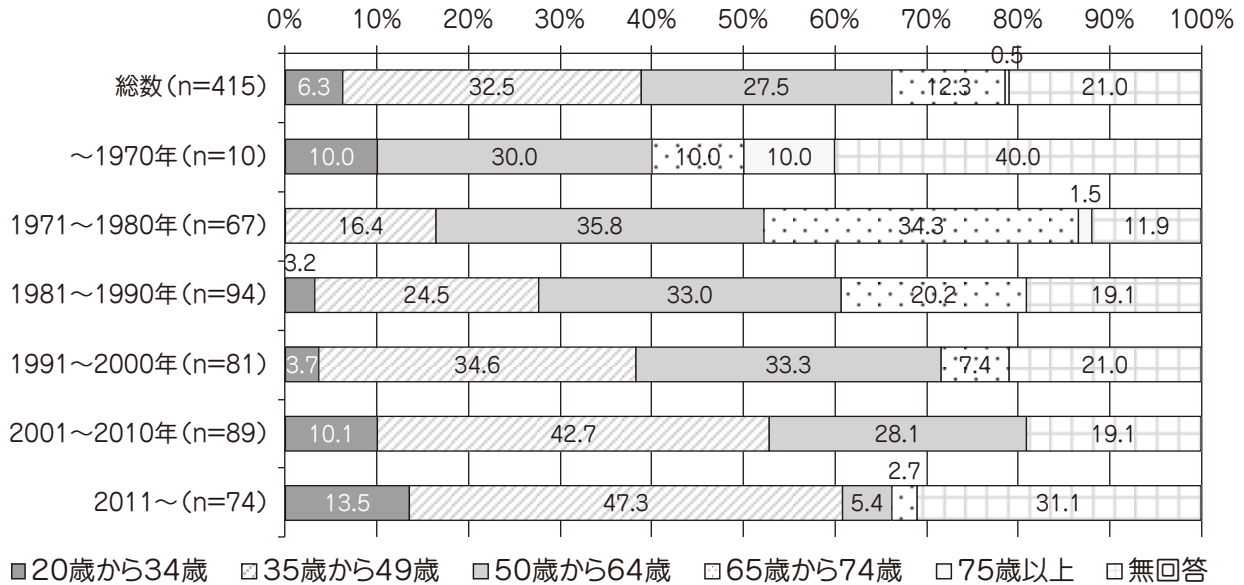
築年数ごとのマンションストック数(平成30年/台東区マンション実態調査)



(1) 現状と課題

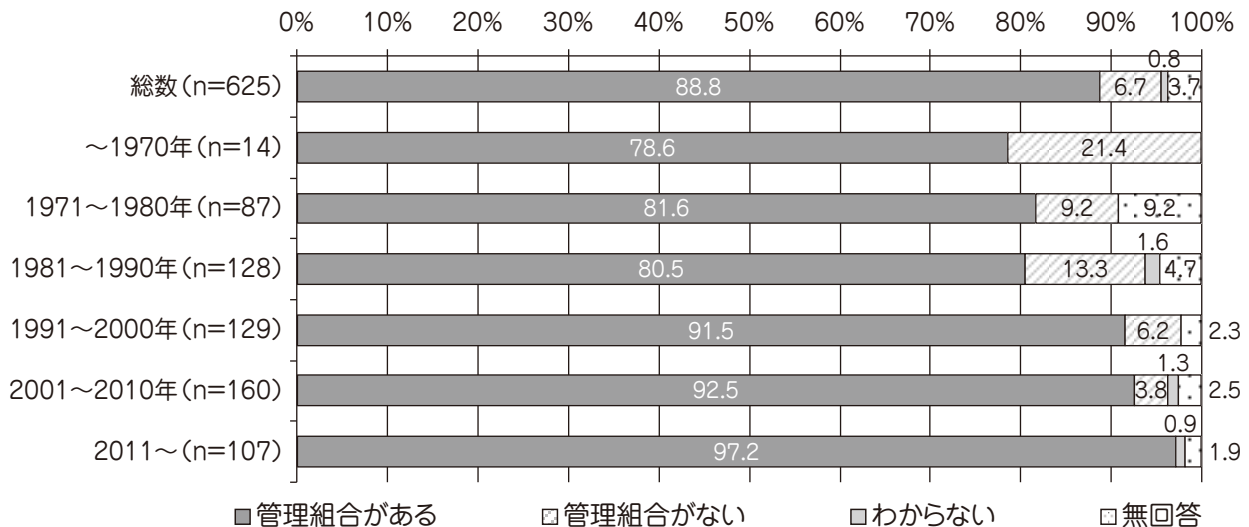
- 建物の高経年化や居住者の高齢化が進行する中、今後、管理不全に陥るマンションが増加することが懸念されます。管理不全の予防、適正な管理を促進するためには、管理の実態を把握し、個別の実情に応じた支援を行うことが重要です。

建築時期別入居者の主な年齢（平成30年／台東区マンション実態調査）



- 区が実施した実態調査によると、高経年のマンションほど、管理組合を設立していない割合が高いという課題が明らかとなっています。また、管理組合を設立していても、長期修繕計画を作成していない場合や、老朽化が進んでいるにも関わらず、区分所有者間の合意形成、修繕や建替えが困難になっているなど、様々な課題を抱えていることがあり、個別に抱えている課題に対応できる専門家による支援が必要です。

建築時期別の管理組合の有無（平成30年／台東区マンション実態調査）



- 区が実施した実態調査によると「行政に求める具体的なマンション施策や必要な行政指導等」の質問において、「施策や支援策の情報発信」の回答率が最も高くなっています。マンションに対する支援制度は、区・都・住宅金融支援機構など様々な組織による多様なメニューがありますが、認知されていないという実情が明らかとなっています。

(2) 取組の方向性

①管理状況の把握・調査及び助言

適切な支援を行うためには、個々のマンションの実態を把握することが重要です。令和2年4月に施行された「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」による管理状況届出制度に基づき、都と区が連携しながら、マンション管理の実態把握を進めます。また、平成30年度の実態調査において構築したマンションデータベースの更新・充実を進め、区のデータベースと、管理状況届出制度によって得られた情報をもとに、必要に応じ、マンションの立ち入り調査や、管理に関する助言、指導及び勧告を行います。

②管理組合による適正な管理運営の促進

円滑な管理運営体制を持続的に進めるためには、管理組合自身による適切な管理運営に向けた支援を進めていくことが重要です。個別に抱えている課題に対応するため、マンション管理士や一級建築士を派遣し、専門的な見地による支援を行います。また、管理組合の設立や、管理費に関するトラブル、住宅宿泊事業に対する不安感、近年増加している空き室等の様々な問題の解決に向けて弁護士を派遣するなどの支援を進めます。さらには、大規模修繕を計画的に進めるための調査や、長期修繕計画の作成を支援するとともに、マンション管理に関する様々な課題をテーマとしたセミナーやグループ相談会などを実施し、管理組合による適正な管理運営を促進します。

③支援制度に関する情報提供と管理組合同士の交流促進

多岐にわたる支援制度を分かりやすい形で伝えるため、管理組合が活用しやすいガイドブックの作成・配布や、各区分所有者が直接情報を得られるようなメールマガジンを始めとする様々な媒体による情報発信を行うことにより支援制度の周知を進めます。また、管理組合同士による、合意形成の進め方や修繕工事などに関する情報交換を促進するため、交流の機会を提供します。

(3) 取組の展開

①管理状況の把握・調査及び助言

事業No	1	事業名	管理状況届出制度の推進【新規:令和2年度】
事業概要	「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」に基づき、昭和58年12月31日以前に建築された6戸以上のマンションを対象に、区に届出する「管理状況届出制度」を促進することにより、戸数や築年月日、管理組合の有無、長期修繕計画の有無などの情報を掴み、マンション管理の実態把握を進めます。		

【住宅課】

事業No	2	事業名	管理不全の予防・改善に向けた支援【新規:令和3年度】
事業概要	管理状況届出制度によって把握した管理状況に応じて、専門家を派遣するなどの助言・支援を進めます。また、正当な理由なく届出をしない場合や、助言による管理状況の悪化を防ぐことが困難な場合は、必要に応じた指導・勧告を行います。		

【住宅課】

事業No	3	事業名	マンション管理組合登録制度
事業概要	区内の分譲マンションの基礎的なデータや管理状況等の情報を区に登録することで、マンションの適正な維持管理や改修、建替え等に関する情報提供を行います。		

【住宅課】

事業No	4	事業名	マンションデータベースの活用
事業概要	平成30年度に、3階建て以上の分譲及び賃貸マンションを対象に実施した「台東区マンション実態調査」の調査結果をもとに構築した「マンションデータベース」を中心に、マンション施策を検討・推進する上でのデータ基盤としての活用を促進します。		

【住宅課】

②管理組合による適正な管理運営の促進

事業No	5	事業名	マンション管理・修繕相談員派遣【充実:令和2年度】
事業概要	マンションの日常の維持管理や修繕、管理組合の設立や、管理費に関するトラブル、住宅宿泊事業に対する不安感、近年増加している空き室等の様々な問題の解決に向けて、専門的知識を有する相談員（弁護士、マンション管理士、一級建築士）をマンションの管理組合等に派遣します。		

【住宅課】

事業No	6	事業名	マンション計画修繕調査費助成【充実:令和3年度】
事業概要	大規模な修繕を計画的に進めるため、建物の共用部分（電気関係配線等を含む）及び設備（給排水管）の調査を実施する際、調査費の一部を助成します。また、長期修繕計画を作成する際の費用の一部を助成します。		

【住宅課】

事業No	7	事業名	マンション管理セミナー
事業概要	マンション所有者を対象に、マンションの管理運営に関することや、長寿命化を図るための大規模修繕、省エネ対策、マンション内や地域との交流促進など、様々なテーマによるセミナーを開催します。		

【住宅課】

事業No	8	事業名	マンションよろず相談室（個別相談会）
事業概要	マンションの日常生活上のトラブル、管理・維持・修繕についての相談に、弁護士または一級建築士が対応します。		

【住宅課】

事業No	9	事業名	マンショングループ相談会
事業概要	マンションの日常生活上のトラブル、管理・維持・修繕についての相談に、各相談員（弁護士、マンション管理士又は一級建築士）のグループに分かれて対応します。参加者同士で、お互いの相談内容を聞き合い、意見交換を行います。		

【住宅課】

③支援制度に関する情報提供と管理組合同士の交流促進

事業No	10	事業名	マンション総合ガイドブック【新規:令和2年度】
事業概要	マンション管理・維持・修繕に関する支援制度を分かりやすい形で伝えるため、マンション総合ガイドブックを作成します。		

【住宅課】

事業No	11	事業名	たいとうマンション通信(メールマガジン)【新規:令和2年度】
事業概要	セミナーや相談会、各種助成制度をはじめ、マンション管理に役立つ情報をメール配信します。		

【住宅課】

事業No	12	事業名	理事長等連絡会
事業概要	マンション管理組合の理事長を対象とした連絡会を開催することにより、マンション管理組合間の情報交換や交流を促進するとともに、行政機関等が実施している住宅関連施策の案内を行います。		

【住宅課】

事業No	9	事業名	マンショングループ相談会【再掲】
事業概要	マンションの日常生活上のトラブル、管理・維持・修繕についての相談に、各相談員(弁護士、マンション管理士又は一級建築士)のグループに分かれて対応します。参加者同士で、お互いの相談内容を聞き合い、意見交換を行います。		

【住宅課】



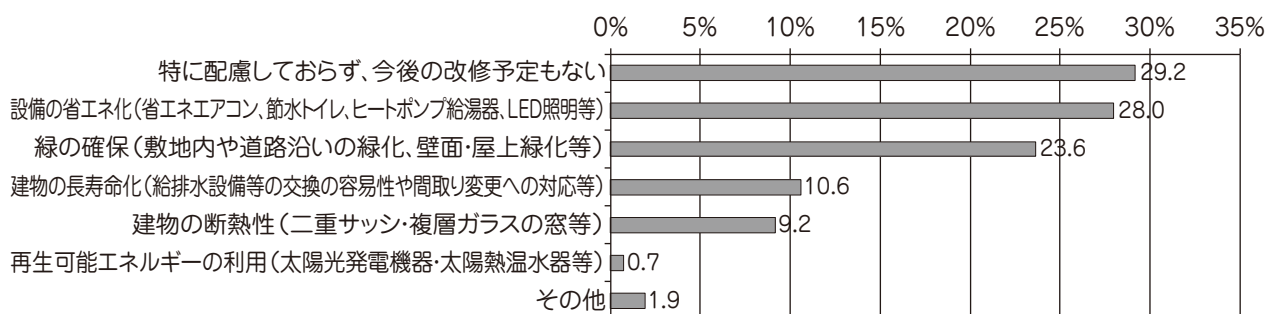
目標2. 安心・快適に住み続けられる住まいづくりの推進

- 社会情勢の変化や入居者の年齢層に変化が生じると、バリアフリー化や駐輪場の不足など、マンションに求められる性能・機能も変化します。安心して快適に住み続けるためには、計画的に大規模修繕を行うとともに、大規模修繕の機会を捉えて設備や機能の向上を図ることが重要です。
- 他の居住者と設備を共有するマンションにおいては、感染症の流行時に、感染拡大を防止するための共有部分の管理・使用方法などについて、正確な情報を迅速に発信していくことが重要です。

(1) 現状と課題

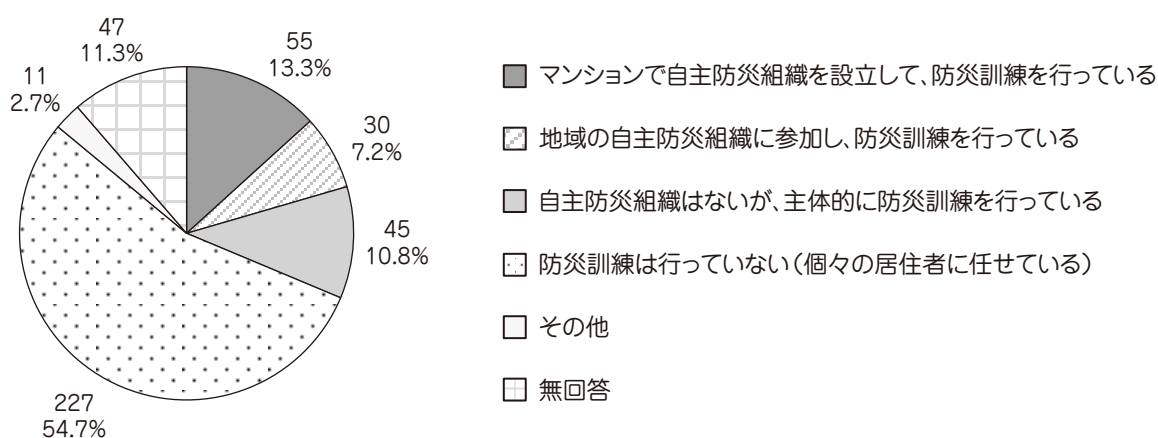
- 地球温暖化対策や省エネ対策を効果的に進めるためには、環境に配慮した住まいづくりに取り組んでいく必要があります。特に、マンションは区民の主要な居住形態として広く普及しており、地球環境に配慮したまちづくりを進める上で、マンションが果たすべき役割は重要です。

省エネや環境に配慮した設備の有無(平成30年/台東区マンション実態調査)



- 今後30年以内に首都直下地震が発生する確率が70%とされる中、旧耐震基準で建築されたマンションは、区内の全マンションのうち約2割を占めることが、実態調査で明らかになりました。また、実態調査のアンケートに回答したマンションの半数以上が防災訓練を実施しておらず、防災用の備蓄等についても「何もしていない」と回答しています。

防災訓練の実施状況(平成30年/台東区マンション実態調査)



(2) 取組の方向性

①快適に暮らせる住まいづくりの推進

いつまでも快適に住み続けられるように、建物のバリアフリー改修等の支援や、子育て世帯のリフォーム支援など、居住者のライフイベントに寄り添った住まいづくりを支援します。また、大規模修繕とあわせて設備や機能のグレードアップを検討するため、専門的な知識を有した相談員を派遣するなどの取組を行うとともに、長期修繕計画を策定していないマンションに対する支援を行います。さらには、感染症の流行時においては、感染リスクを低減するため、共用部の換気・消毒や、管理組合総会の開催方法、マンション管理業務上の注意点などについての情報発信を行います。

②環境に配慮したマンションストックの整備促進

管理組合に対し、共用部分のLED導入助成や、省エネコンサルタントの派遣による省エネ診断などの取組を推進するとともに、マンションデータベースを活用し、大規模改修に合わせた省エネ化についての情報提供を促進します。また、民間施設緑化助成やプランターの設置助成などを通じて、環境に配慮したマンションストックの整備を促進します。

③災害時に自立可能なマンションづくりへの支援

耐震性の確認ができていない旧耐震基準で建築されたマンションに対する耐震診断、補強設計、耐震改修工事の助成を実施するとともに、合意形成に向けた支援を行います。また、近年、課題となっている水害への備えも含めたハンドブックを活用した防災意識の向上や、備蓄資材・防災器材等の設置支援を進めることにより、防災力と減災力を高め、災害時においても自立可能なマンションづくりを支援します。

(3) 取組の展開

①快適に暮らせる住まいづくりの推進

事業No	13	事業名	マンション共用部分バリアフリー化支援助成
事業概要	延べ面積の1/2以上が居住用のマンションを対象に、共用部分のバリアフリー化工事を行う場合の費用の一部を助成します。		

【住宅課】

事業No	6	事業名	マンション計画修繕調査費助成【再掲】
事業概要	大規模な修繕を計画的に進めるため、建物の共用部分（電気関係配線等を含む）及び設備（給排水管）の調査を実施する際、調査費の一部を助成します。また、長期修繕計画を作成する際の費用の一部を助成します。		

【住宅課】

事業No	14	事業名	住宅改修助成
事業概要	日常生活に困難がある高齢者や障害者、小学生以下の子供を扶養している子育て世帯が、バリアフリー化など、それぞれのニーズに応じた住宅改修を行う際に、費用の一部を助成します。		

【高齢福祉課、障害福祉課、介護保険課、住宅課】

事業No	15	事業名	住宅修繕資金融資あっせん制度
事業概要	区内にある自己用住宅またはマンション等の共用部分の修繕・リフォームに必要な資金を取扱金融機関にあっせんするとともに、利子の一部を区が負担します。		

【住宅課】

事業No	5	事業名	マンション管理・修繕相談員派遣【再掲】
事業概要	マンションの日常の維持管理や修繕、管理組合の設立や、管理費に関するトラブル、住宅宿泊事業に対する不安感、近年増加している空き室等の様々な問題の解決に向けて、専門的知識を有する相談員（弁護士、マンション管理士、一級建築士）をマンションの管理組合等に派遣します。		

【住宅課】

②環境に配慮したマンションストックの整備促進

事業No	16	事業名	環境に配慮したマンションストックの整備促進【新規:令和2年度】
事業概要	区が実施している住宅向け省エネ支援制度の普及促進を図るため、マンションデータベースを活用して制度の周知を図ることで、大規模改修等の機会を捉えた省エネ化を促進します。		

【住宅課、環境課】

事業No	17	事業名	共同住宅向け省エネコンサルタント派遣
事業概要	共同住宅向けに省エネコンサルタントを派遣し、省エネ診断を実施するとともに、共同住宅向け省エネガイドブックを用い、省エネに対する理解促進を図ります。		

【環境課】

事業No	18	事業名	共同住宅共用部照明のLED化の推進
事業概要	共同住宅共用部照明のLED導入に対して助成し、省エネ化を推進します。		

【環境課】

事業No	19	事業名	民間施設緑化助成制度による緑化の促進
事業概要	新たなみどり創出のため、民間施設緑化助成制度を用いて、民間施設の屋上緑化・壁面緑化・地先緑化を促進します。		

【環境課】

事業No	20	事業名	プランターによる緑化の促進
事業概要	手軽にできる緑化として、プランター設置助成を実施し、身近な場所に花とみどりを広げていきます。		

【環境課】

③災害時に自立可能なマンションづくりへの支援

事業No	21	事業名	緊急輸送道路沿道建築物の耐震化助成
事業概要	緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断、補強設計及び耐震改修工事（建替え・除却含む）に要する費用の一部を助成します。		

【建築課】

事業No	22	事業名	マンション耐震改修工事等助成
事業概要	耐震アドバイザー派遣、耐震診断、補強設計、耐震改修工事を実施する場合に、費用の一部を助成します。		

【住宅課】

事業No	23	事業名	マンション耐震改修工事利子補給
事業概要	旧耐震基準で建築されたマンションの耐震改修を促進するため、マンション耐震改修工事等助成を利用し、かつ、耐震改修工事に要する費用について独立行政法人住宅金融支援機構のリフォーム融資を受けて実施する場合において、区が利子の一部を補給します。		

【住宅課】

事業No	24	事業名	集合住宅防災ハンドブック
事業概要	集合住宅で起きる地震被害や、日頃の地震に対する備えのほか、近年、課題となっている水害に対する備えに関するハンドブックを作成し、集合住宅の防災対策を促進します。		

【危機・災害対策課】

事業No	25	事業名	集合住宅防災資器材購入助成
事業概要	集合住宅を含めた地域全体の一体的な災害対応力をより一層向上させるため、管理組合等が自主的に購入する防災資器材費用の一部を助成します。		

【危機・災害対策課】

事業No	26	事業名	マンション防災・耐震セミナー
事業概要	マンション所有者を対象に、防災意識の向上のため、「発災した際にマンション管理組合全体でどう行動するか」を体験するワークショップや、耐震化を進めることのメリット、他マンションの事例紹介など、様々なテーマによるセミナーを開催します。		

【住宅課】

事業No	27	事業名	防災出前講座
事業概要	台東区防災普及指導員がマンション等を訪問し、地震災害や、災害時の自助・共助について等の講話や起震車体験、防災資器材の取扱い等の実技指導を行います。		

【危機・災害対策課】

事業No	28	事業名	防災用品あっせん・家具転倒防止器具取付
事業概要	地震発生時の事故防止や避難路の確保など住まいの安全性を高めるため、防災用品のあっせんを行います。高齢者のみの世帯等には、家具転倒防止器具を無料で給付・取付を行います。		

【危機・災害対策課、高齢福祉課】

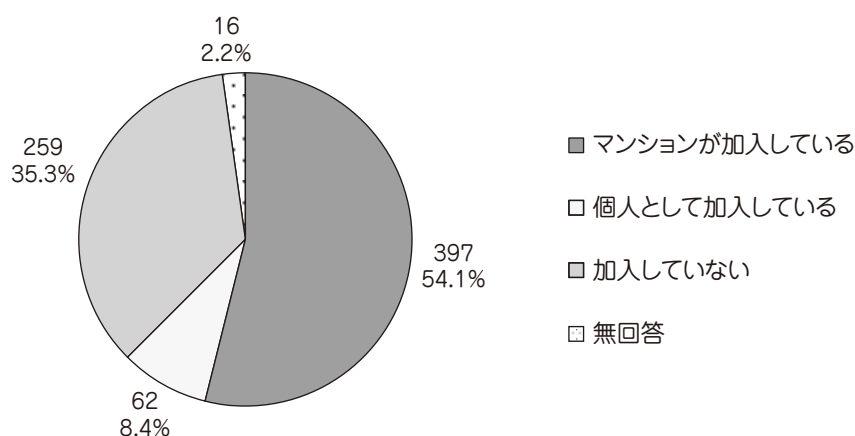
目標3. 地域のコミュニティ形成と住環境の向上

- 区の住宅は、マンションなどの共同住宅が約8割を占めており、地域コミュニティの活性化に向けて、マンション内における住民同士の交流や、マンションと地域の良好な関係の形成を促進していく必要があります。また、地域社会の急速な国際化が進む中、地域コミュニティの持続的な発展を目指すためには、地域を構成する人々が、お互いの多様性を認め合い、いきいきと生活できる地域社会の構築が必要です。
- 老朽化したマンションを再生するにあたり、周辺のまちづくりと一体となった再生を進めることによって、地域全体の住環境の向上を図ることが期待されます。マンション再生にあたっては、地域課題の解決に寄与する視点も重要です。

(1) 現状と課題

- 区はこれまで台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例（以下「集合住宅条例」という。）において、町会等への加入に関する協力の規定を設けるなど、共同住宅の居住者の地域コミュニティへの参加を促進するため、取組を推進してきました。平成30年度に実施した「台東区マンション実態調査」において、マンション居住者を対象に実施したアンケート調査では、62.5%の居住者が「町会に加入している」と回答している一方、35.3%の居住者が「加入していない」と回答しており、地域における防災活動や防犯活動を促進する上でも、地域コミュニティの活性化に向けたさらなる取組が必要です。

町会への加入状況（平成30年／台東区マンション実態調査）



- 平成29年度「台東区の将来人口推計」において、外国人人口は増加を続け、総人口に占める外国人の比率が高くなるという結果が示されており、地域コミュニティにおいても多様性を尊重していくことが重要です。
- 老朽化が進み、建替え等を検討したにも関わらず、敷地条件の悪さや、床面積確保の難しさなどの理由により、マンション単独での建替えが困難なことがあります。老朽化したマンションが、まちづくりの気運がある地域に立地している場合、周辺の建物との共同化等、周辺と一体になったマンション再生を検討することもひとつの方法です。
- 都は、こうした状況を鑑み、周辺との共同化など、まちづくりと連携した再生を促進するため、平成29年に「マンション再生まちづくり制度」を創設しています。この制度は普及途上であり、制度による支援内容や、都市開発諸制度と連動するメリット等について、周知を進めていく方針としています。
- 区においても、こうした都の新たな動きを注視しながら、マンション再生も含めた、地域のまちづくり活動を支援していくことが重要です。

(2) 取組の方向性

① マンションと地域の交流促進・多文化共生の推進

地域全体の防災力を高めるとともに、地域コミュニティの形成を促進するための防災訓練、介護予防に繋がるコミュニティ活動やお祭り等の行事などの機会をとらえ、マンションと地域の連携強化を図ります。あわせて、台東区集合住宅条例に基づき、建築主や所有者に対し町会への加入に関する協力を求めることにより、新たに建設されたマンションの居住者の町会加入を促進するとともに、既存のマンション居住者に対しては、マンションデータベースを活用した町会加入の促進を図ります。

また、国籍や民族が異なる人々が、互いの文化的差異を認め合い、対等な関係を築こうとしながら、地域社会の構成員としてともに生きていく「多文化共生の地域社会」の実現に向けた推進プランの策定を進め、理事長等連絡会、セミナー、相談会の機会を捉えて普及促進を図ります。

② まちづくりと連携した老朽マンションの再生

単独での建替えが困難な老朽化したマンションの再生を含むまちづくりや、マンション再生とあわせて公開空地の整備等の公共貢献を行う場合など、まちづくりと連携したマンション再生を支援します。

また、老朽化マンションの再生に向けた管理組合や所有者の取組を促進するため、専門家の派遣による支援や、セミナーの開催による普及啓発を行います。

(3) 取組の展開

① マンションと地域の交流促進・多文化共生の推進

事業No	29	事業名	町会へのアドバイザー派遣【新規:令和2年度】
事業概要	令和元年度に行った町会活動に対する意識調査を踏まえ、町会PR紙作成、HP立上げ、魅力ある活動づくり等で寄り添い型の支援を行います。		

【区民課】

事業No	30	事業名	マンションと町会との防災共助の取組【新規:令和2年度】
事業概要	マンションと町会とが協力し、災害発生時の対応や課題解決に向けた検討を行うワークショップを開催し、町会及びマンション居住者等が主体的に災害時の連携について協議する中で、相互の連携強化を図り、町会活性化、防災力向上、マンション内の交流促進につなげます。		

【区民課】

事業No	31	事業名	新規入居者の町会加入についての取組
事業概要	台東区集合住宅条例に基づく入居者の「町会への加入に関する協力」として、区と建築主又は所有者との事前協議により、町会との協議や、入居予定者への説明の実施を促進します。		

【住宅課、区民課】

事業No	4	事業名	マンションデータベースの活用【再掲】
事業概要	平成30年度に、3階建て以上の分譲及び賃貸マンションを対象に実施した「台東区マンション実態調査」の調査結果をもとに構築した「マンションデータベース」を中心に、マンション施策を検討・推進する上でのデータ基盤としての活用を促進します。		

【住宅課】

事業No	32	事業名	多文化共生推進プランの策定
事業概要	国籍や民族が異なる人々が、互いの文化的差異を認め合い、対等な関係を築こうとしながら、地域社会の構成員としてともに生きていく「多文化共生の地域社会」の実現に向けた推進プランの策定を進めます。		

【区民課】

事業No	33	事業名	地域による介護予防活動への支援
事業概要	高齢者及び介護予防に関心のある方を対象に、身近な場所で、住民が自主的に行う介護予防活動を支援します。マンション単位での活動やマンション共用部分での活動を推進します。		

【介護予防・地域支援課】

②まちづくりと連携した老朽マンションの再生

事業No	34	事業名	地区まちづくりの推進
事業概要	マンションを含めた、地域における自主的なまちづくりなどに対し、相談員派遣や活動支援を行い、地域特性を活かしたまちづくりを推進します。		

【計画調整課】

事業No	35	事業名	優良建築物等整備事業
事業概要	一定規模以上の敷地において、マンション等の建物の共同化や高度利用をする場合、公開空地の確保など、公共的な貢献を行う建築物に対して、調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費等を助成します。		

【計画調整課、住宅課】

事業No	36	事業名	マンション再生セミナー【新規:令和2年度】
事業概要	マンション所有者を対象に、修繕による長寿命化、建替え・敷地売却の進め方、マンション再生の事例紹介など、老朽化マンションの再生をテーマとしたセミナーを開催します。		

【住宅課】

事業No	5	事業名	マンション管理・修繕相談員派遣【再掲】
事業概要	マンションの日常の維持管理や修繕、管理組合の設立や、管理費に関するトラブル、住宅宿泊事業に対する不安感、近年増加している空き室等の様々な問題の解決に向けて、専門的知識を有する相談員（弁護士、マンション管理士、一級建築士）をマンションの管理組合等に派遣します。		

【住宅課】

第3章 方針の実現に向けて

- これまでも述べてきたとおり、マンションは区民の主要な居住形態として普及している状況から、住宅施策を展開する上での喫緊の課題となっており、こうした課題に対応していくための基本的な考え方として本方針を策定しました。
- 現行の「台東区住宅マスタープラン」(平成27年度から令和6年度まで)を改定する際には、本方針で示した基本方針、目標、取組の方向性を、台東区住宅マスタープランの検討体制で十分に検討し、区の住宅施策として一体的、総合的に位置付け、施策を推進していきます。

「台東区マンション管理の適正化を推進するための取組方針」の策定



「台東区住宅マスタープラン」改定の検討体制による施策の検討



「新たな台東区住宅マスタープラン」による一体的・総合的推進



〈参考資料〉

パブリックコメント実施結果

「台東区マンション管理の適正化を推進するための取組方針(中間のまとめ)」について、パブリックコメントを実施し、区公式ホームページや各区民事務所などで中間のまとめの閲覧、意見の受付を行い、広く区民等から意見を募りました。

意見募集期間	令和2年12月14日～令和3年1月6日
意見受付場所	区公式ホームページ、各区民事務所・分室・地区センター、生涯学習センター、区政情報コーナー、住宅課窓口
意見受付件数	2人 7件

〈意見受付数の内訳〉

種 別		件 数
第1章	方針の策定にあたって	0件
第2章	目標1 良質なマンションストック形成のための維持管理の促進	1件
	目標2 安心・快適に住み続けられる住まいづくりの推進	2件
	目標3 地域のコミュニティ形成と住環境の向上	1件
第3章	方針の実現に向けて	0件
全体、その他		3件
合計		7件



台東区マンション管理の適正化を推進するための取組方針

発行年月 令和3年3月
(令和2年度登録第77号)

発行 台東区
編集 台東区 都市づくり部 住宅課
〒110-8615 東京都台東区東上野4丁目5番6号
電話 03(5246)9028