

渋谷区マンション管理適正化推進計画(素案)概要について

第1章 計画の基本的事項

(1) 計画の背景と目的

◆背景

マンションは、本区の主要な居住形態として広く普及しており、特に都心部において地域社会を構成する重要な要素となっています。建物の老朽化と居住者の高齢化の「二つの老い」が進行しており、維持修繕の困難化や管理組合の機能低下などにより、マンションが管理不全に陥り、周辺環境にも深刻な影響が及ぶおそれがあります。

また、令和2(2020)年に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、地方公共団体は、国の方針に基づき管理適正化推進のための計画を策定することが可能になり、同計画を定めた場合には「管理計画認定制度」を運用することができるものとされました。

◆目的

今後、高経年マンションの急増が見込まれることから、適正なマンション管理を強化し、管理不全を予防することで、区内のマンションやその周辺の住環境を維持することを目的として、計画を改定します。

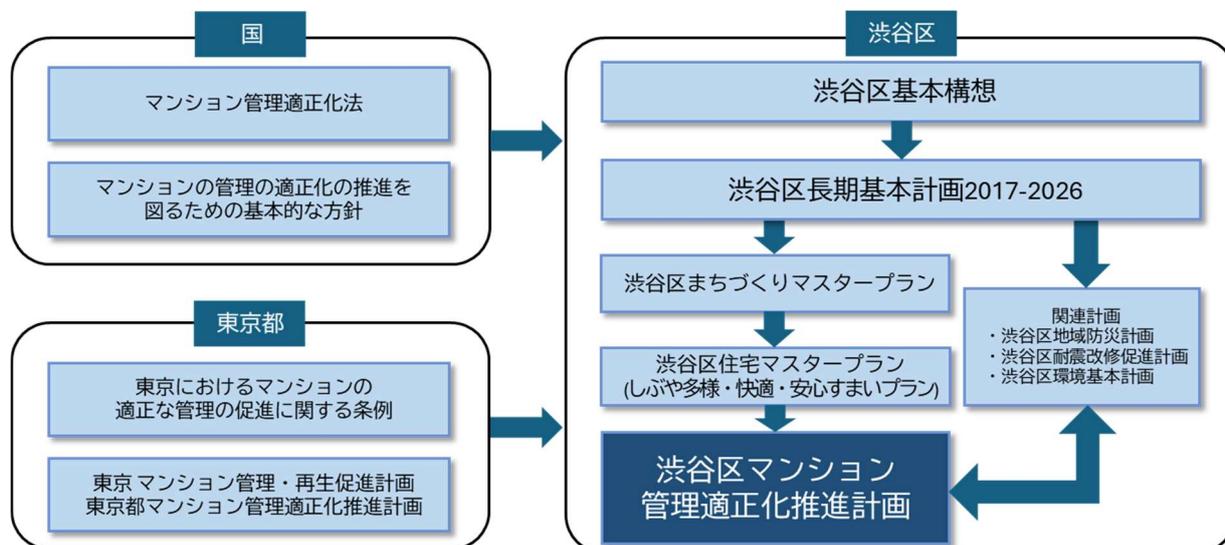
(2) 計画の基本事項

◆対象とする地区:渋谷区全域

◆計画の対象:マンション管理適正化法第2条第1号の規定においてマンションと定義される、いわゆる「分譲マンション」を指します。

◆計画期間:令和8年度から令和17年度までの10年間

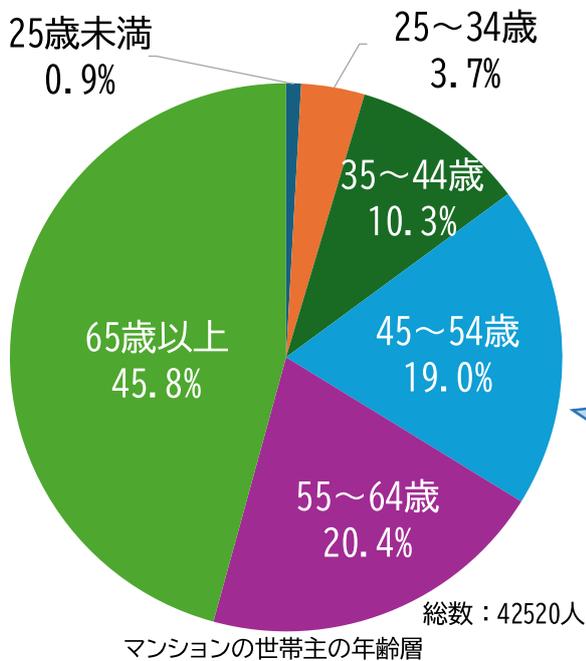
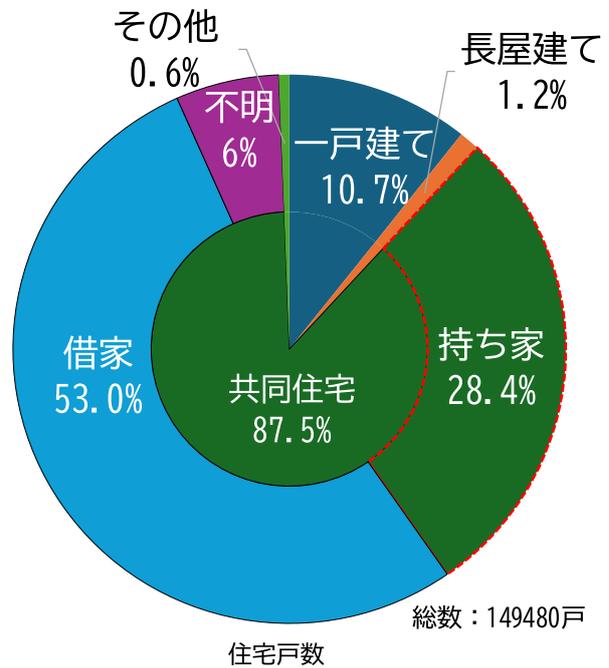
◆計画の位置づけ:



第2章 マンションの現状と課題

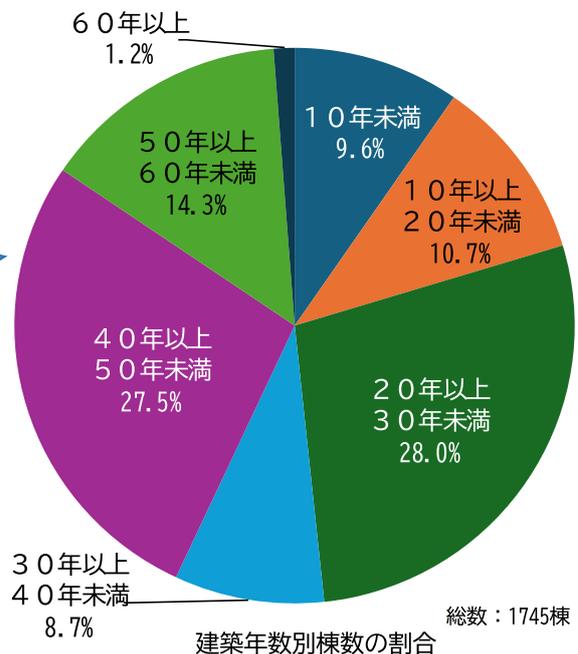
(1) マンションの現状

マンションと判断した建築物等の戸数は約4.3万戸であり、区内の住宅総数の28.4%を占めています。



マンションに居住している世帯主の年齢別の割合は、65歳以上の世帯主が45.8%と最も多く、次いで55歳～64歳、45歳～54歳となることから居住者の高齢化が進んでいます。

20年以上30年未満が最も多く28.0%となっていますが、40年以上のマンションが40%を超えており、建物の老朽化が進んでいます。



(2) 今後の課題

◆管理組合による適正な管理

- ・管理組合が機能しない場合、マンションが管理不全に陥り、周辺にも深刻な影響が及ぶおそれがある
- ・居住者の高齢化や外国人居住者の増加が進み、管理組合の担い手が不足・合意形成が困難化
- ・管理体制の強化や若年層の管理組合の担い手を確保することが必要

◆安全・安心への取組の強化

- ・区内の分譲マンションは築40年以上が約26%を占めており、建物の老朽化が進行している
- ・計画的な改修を行うことが求められるほか、防災面での安全や安心への取組を強化していくことが必要

◆マンションのコミュニティ形成

- ・居住者間の良好なコミュニティの維持・形成に努めていくことが重要
- ・町会等と連携し、防災・美化等の地域活動を通じた快適な住環境の維持向上に努めていくことが重要
- ・所有者・居住者間の協力体制や信頼関係の構築により、合意形成や市場取引における評価の確保が期待

第3章 マンション管理適正化に向けた対策の基本的な方針

基本方針1 管理組合の主体的な適正管理に対する支援

区内のマンションの管理状況の把握を着実に進め、管理不全に陥っているマンションに対しては、必要な助言、指導などを行うなど、管理組合が主体的な適正管理を行えるように支援していきます。



基本方針2 老朽化への対応や機能向上に向けた支援

経年変化に伴ったマンションの老朽化対応として耐震化等の建物性能の維持向上に努める必要があります。さらに、防災対策等の災害に対する安全の確保はマンション居住者と周辺住民が安心して生活できる要素であり、居住環境の質が上がることで資産価値の向上が期待されることから、防災力向上の支援をしていきます。



基本方針3 管理体制と住環境の向上による市場価値の形成

マンションの適正な管理は、マンション居住者の快適性や安全性を確保するだけでなく、不動産としての資産価値を維持・向上させる大きな要素となっています。また、その一環として地域コミュニティの形成や美化活動の実施等の社会貢献に取り組むマンションが市場において正当に評価される環境を構築していきます。



第4章 具体的政策

マンションの管理の適正化の推進を図るため、基本方針に沿って以下の政策に取り組みます。

★渋谷区独自で実施している施策

基本方針	施策	取組名
基本方針1 管理組合の 主体的な適正 管理に対する 支援	管理状況の把握	管理状況届出制度の活用
		定期的な管理状況の把握、マンション実態調査の実施（新規） ★
	適正管理の推進	専門家派遣 ○マンションアドバイザー無料派遣制度の周知【主体：東京都】 ○マンション管理士派遣制度 ★
		マンション長期修繕計画の作成に係る支援 ★
		良好なマンション再生モデルの周知・普及【主体：マンション再生協議会、国土交通省】
		マンション管理士会との連携によるマンション管理セミナー、個別相談会の実施 ★
		分譲マンション専門相談制度の周知【主体：東京都】
		マンション共用部分リフォーム融資制度の周知【主体：東京都】
		金融機関等との連携による融資制度の周知【主体：住宅金融支援機構】
		管理不全に陥っているマンションに対する助言・指導等（拡充）
マンション管理適正化支援法人登録の検討（新規）		
基本方針2 老朽化への 対応や機能向 上に向けた支 援	建物性能の維持向 上	マンション改修計画による長寿命化やリノベーションの促進【主体：一般社団法人マンション再生協会】
		合意形成の支援によるマンションの再生の促進【主体：国土交通省】
		マンション再生手法の相談（建替事業、売却事業等）
		分譲マンションの耐震化支援 ★
		特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進支援 ★
		耐震相談会の実施 ★
		分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣 ★
	東京都と連携した旧耐震基準のマンションへの個別訪問による耐震化の周知・啓発の継続的な実施【主体：東京都、渋谷区】	
	災害に対する安全 の確保	防災意識向上の推進 ★
		防災器具、用品等に関する支援事業（家具転倒防止金具無料取り付け、防災用品のあっせん等） ★
防災マニュアルの配布 ★		
基本方針3 管理体制と 住環境の向上 による市場価 値の形成	管理計画認定制 度の運用と周知	管理計画認定制度の運用（拡充）
	良質なコミュニテ ィの形成	コミュニティ形成の支援 ★
		マンション管理組合の交流会の実施 ★
		外国人に対する住まい方のルール等に関する情報提供（拡充） ★

第5章 渋谷区マンション管理適正化指針の基本的な考え方

(1) 渋谷区マンション管理適正化指針

管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方を示しています。

(2) 管理計画認定基準

管理計画認定制度とは、マンション管理組合が作成する管理計画が一定の基準を満たす場合に地方公共団体が認定を行う制度で、管理計画の認定を受けたマンションについて、市場で高く評価されるなどのメリットが期待されます。

認定基準は、国が定める基準に加え、自治体で独自基準の設定が可能であることから、区の独自基準を設定し、適切な運用を図ります。

【管理計画認定基準区独自基準の内容】

- ◆防災マニュアルを作成していること。
- ◆マンション内の防災対策について、
下記のいずれか1つ以上の基準を満たすこと。
 - ①防災訓練を年1回以上実施していること。
 - ②自主防災組織があること。
 - ③防災資材及び備蓄物資の整備をしていること。
 - ④避難行動要支援者等の把握をしていること。
- ◆マンション内のコミュニティ活動について、
下記のいずれか1つ以上の基準を満たすこと。
 - ①マンション内で組織する自治会を設置または設置計画していること。
 - ②当該マンションの所在する地域の町会・自治会等に区分所有者及び居住者等が加入していること
 - ③マンション居住者間のコミュニティが形成される地域活動(美化活動、防災訓練等)を行っていること。



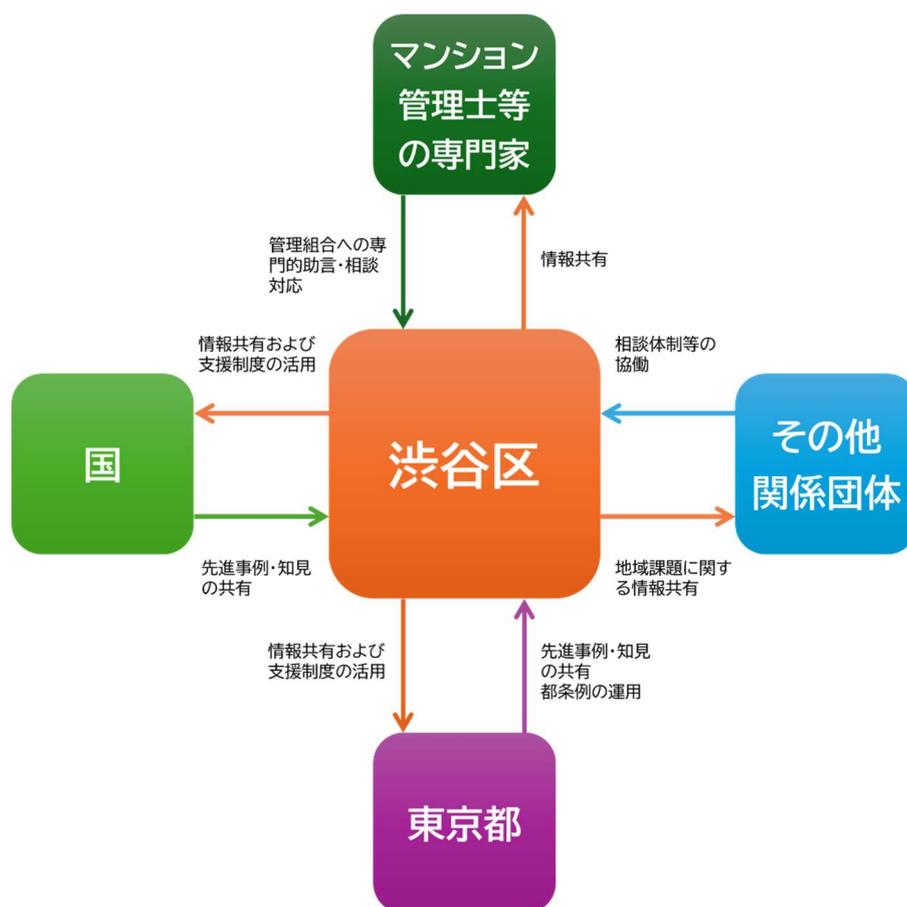
(3) 助言、指導、勧告等を行う場合の指針

マンション管理適正化法第5条の2の規定に基づき、管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断の基準の目安を示しています。

第6章 計画の推進に向けて

(1) 体制の整備

国や東京都、マンション管理士等の専門家、その他関係団体との連携強化を図ります。また、区としてマンションの社会的機能を向上させるにあたり、防災やコミュニティ等のマンション管理に密接に関連する多様な分野の視点を踏まえることが不可欠であり、関係部署との連携強化を図ります。



(2) 計画の検証と見直し

渋谷区住宅マスタープラン(しげや多様・快適・安心すまいプラン)や上位関連計画の見直しに応じて、本計画の見直しを行います。また、社会経済情勢や地域特性の変化により、マンションの形態や居住形態は一層多様化しており、これに伴い新たな課題が顕在化することも十分に想定されることから、必要に応じて本計画の見直しを行います。