



渋谷区マンション管理適正化推進計画

【概要版】

令和 8 年 3 月

渋谷区

第1章 計画の基本的事項

◆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。一方で、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を招くおそれがあります。その結果、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可能性が指摘されています。

このような背景から、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、渋谷区では令和5（2023）年4月に「渋谷区マンション管理適正化推進計画」を策定し、「マンション管理計画認定制度」の運用を開始しました。

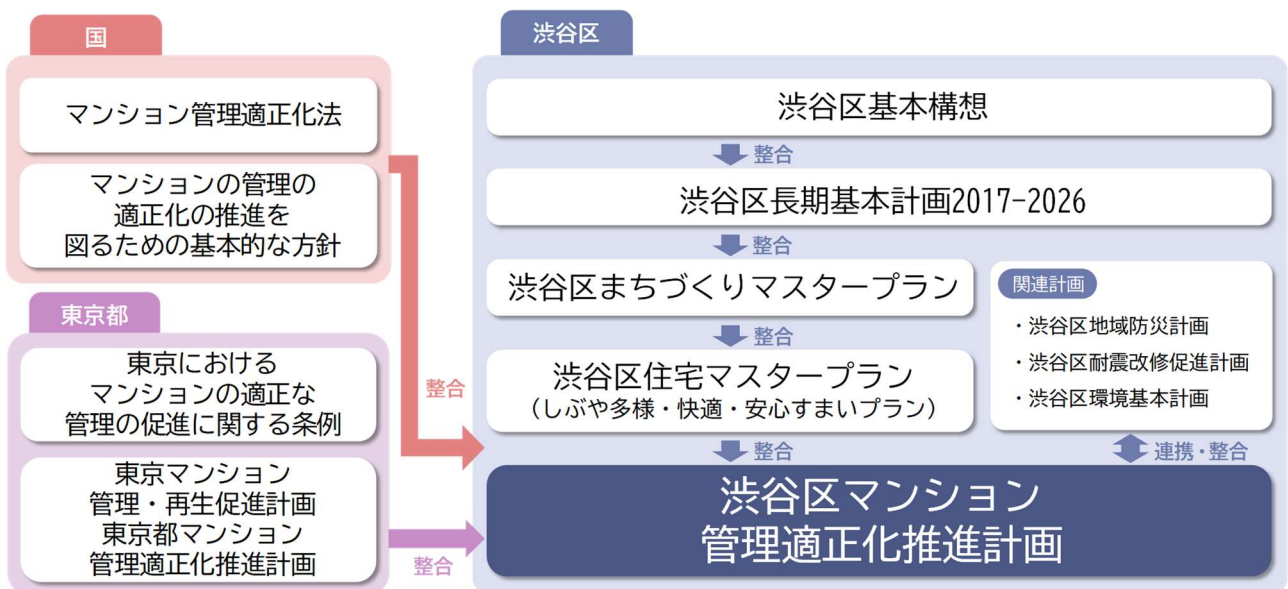
◆目的

現計画の期間が令和8（2026）年3月に満了することから、これまでの取組状況や課題、国の制度・動向及び区内のマンションを取り巻く環境の変化を踏まえ、管理組合による主体的なマンションの適正管理と良好な住環境の維持向上を図るとともに、今後増加が見込まれる高経年マンションの管理不全を予防することを目的として、本計画を改定します。

◆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。

◆計画の位置づけ



◆計画期間

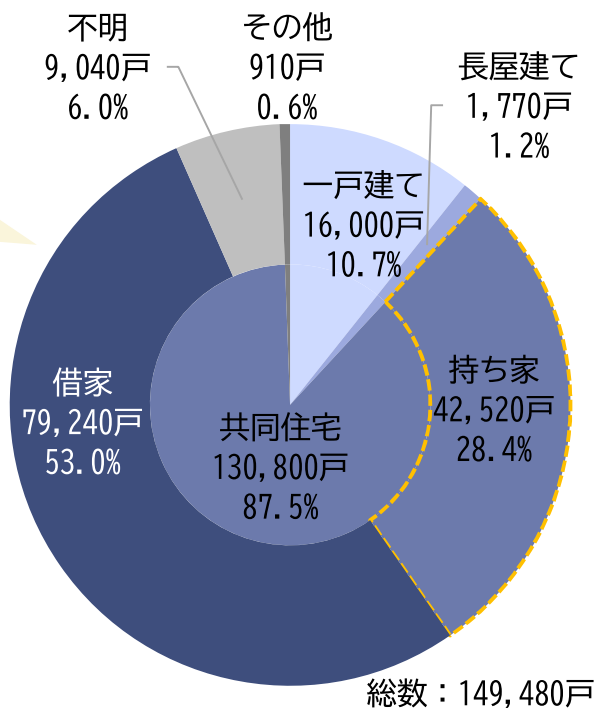
令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間とします。

第2章 マンションの現状と課題

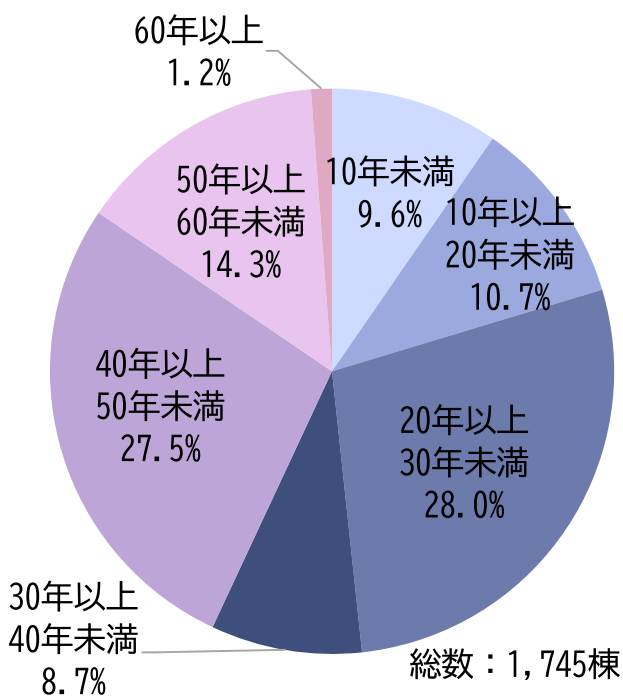
◆マンションの現状

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。

【住宅戸数】

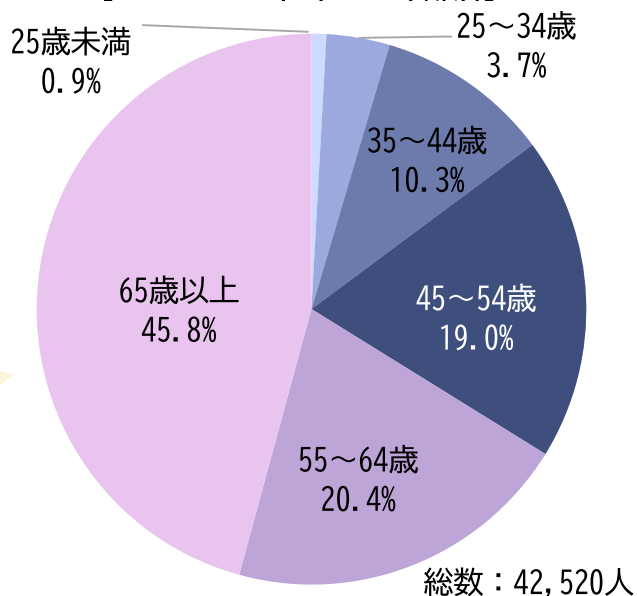


【建築年数別棟数の割合】



40年以上のマンションが43%となっており、建物の老朽化が進んでいます。

【マンションの世帯主の年齢層】



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ることがわかります。

◆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
- ・区分所有者、マンション居住者の多様化により、管理組合役員の担い手不足や、管理への当事者意識の希薄化による合意形成の困難化につながる可能性がある
- ・区分所有者間での専門的な知識の共有や専門家による支援体制の強化に加え、若年層を含む管理組合役員の担い手確保を図り、管理体制を安定的に維持する必要がある

安全・安心への取組の強化

- ・建物の老朽化が進む中、旧耐震基準の建物で耐震診断、改修を実施していないマンションや、長期修繕計画を作成していないマンションが多く存在する
- ・適切な耐震診断、改修や、長期修繕計画に基づく計画的な修繕の実施、防災面での安全・安心への取組を強化していく必要がある

マンションのコミュニティ形成

- ・円滑な合意形成や居住者間の相互理解の促進など、居住者間の良好な関係の構築やマンション内のコミュニティの維持・形成に努めていくことが重要である
- ・町会等と連携し、防災・美化等の地域活動に参加・協力することを通じて、地域コミュニティの活性化を図ることも求められる
- ・マンション内外における協力体制や信頼関係の構築により、合意形成の円滑化が促進されるとともに、マンションの住環境の向上や、市場取引における評価の確保につながることが期待される

第3章 マンション管理適正化に関する目標

目標1 管理組合の主体的な適正管理に対する支援

東京都マンション管理状況届出制度の活用等により、区内のマンションの管理状況の把握を着実に進めます。また、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、指導等を行い、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。

目標2 老朽化への対応や機能・防災力向上に向けた支援

マンションの老朽化に対応するためには、修繕や耐震改修等による建物性能の維持向上や建替え等の再生を図ることが必要です。また、マンション居住者と周辺住民が安心して生活するためには、防災対策等の災害への備えも重要です。老朽化対応の取組を管理組合へ普及・啓発するほか、防災力向上に向けた取組や支援を進めていきます。

目標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、マンションの良好な住環境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。適正な管理に向けた取組に加え、地域コミュニティの形成や美化活動など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整備を促進します。

第4章 具体的施策・取組の推進

マンション管理の適正化を図るため、各目標を実現する以下の施策に基づく取組を実施します。

目標	施策	取組
目標1 管理組合の 主体的な 適正管理に 対する支援	(1) 管理状況の把握	①東京都マンション管理状況届出制度の活用 ②定期的な管理状況の把握、マンション実態調査の実施
	(2) 適正管理の推進	①専門家派遣 ①-1 マンションアドバイザー無料派遣制度の周知 ①-2 分譲マンション管理士派遣制度
		②マンション長期修繕計画の作成に係る支援
		③良好なマンション再生モデルの周知・普及
		④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
		⑤分譲マンション専門相談制度の周知
		⑥マンション共用部分リフォーム助成制度の周知
		⑦金融機関等との連携による融資制度の周知
		⑧管理不全に陥っているマンションに対する助言・指導等
		⑨マンション管理適正化支援法人登録の検討
目標2 老朽化への 対応や 機能・防災力 向上に 向けた支援	(1) 維持・老朽化対応の支援	①マンション改修計画の策定による 長寿命化やリノベーションの促進
		②合意形成の支援によるマンションの再生の促進
		③マンションの再生手法の相談(再生事業、売却事業等)
		④分譲マンションの耐震化支援
		⑤特定・一般緊急輸送道路沿道建築物耐震化促進支援
		⑥耐震相談会の実施
		⑦分譲マンション耐震化促進アドバイザー派遣
		⑧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
	(2) 災害に対する 安全の確保	①防災意識向上の推進
		②防災器具、用品等に関する支援事業 ③東京とどまるマンションの周知 ④防災マニュアルの配布
目標3 管理体制と 住環境の 向上による 市場価値の 形成	(1) 管理計画認定制度の運用と周知	①管理計画認定制度の運用
	(2) 良質なコミュニティの形成	①コミュニティ形成の支援
		②マンション管理組合の交流会の実施 ③外国人に対する住まい方のルール等に関する情報提供

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

◆渋谷区マンション管理適正化指針

マンションの管理組合が、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組を実施する際の具体的な指針を示しています。

◆管理計画認定基準

管理計画認定制度とは、マンションにおける修繕計画や管理組合の運営状況等について、一定の基準を満たす管理計画を地方公共団体が認定する制度です。管理計画の認定を受けたマンションは、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。
 - ④町会・自治会との連絡担当者を選任していること。



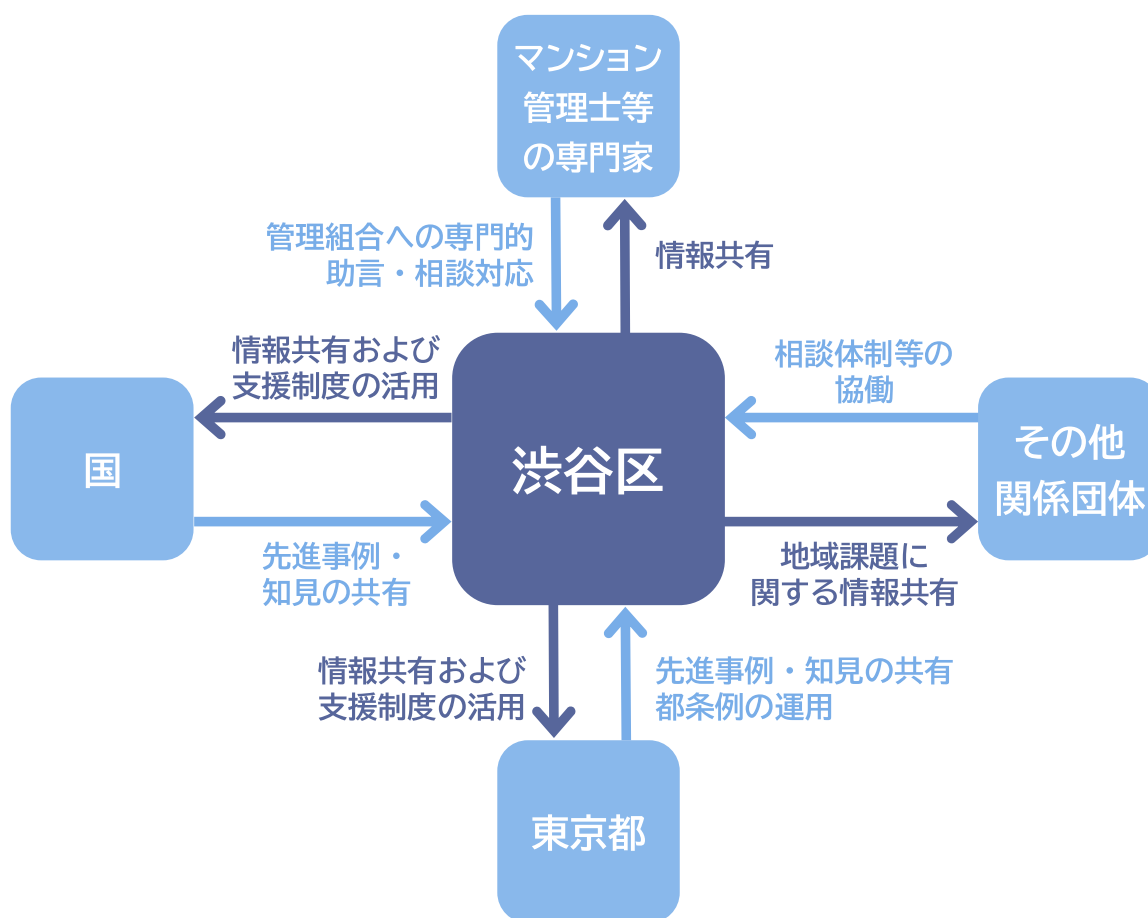
◆助言、指導、勧告等を行う場合の指針

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

◆体制の整備

本計画を推進するにあたり、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うえでは、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るため、関係部署との連携強化を図ります。



◆計画の検証と見直し

渋谷区住宅マスタープラン(しぶや多様・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、マンションの建物形態や居住スタイル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。



渋谷区マンション管理適正化推進計画 概要版

発行：渋谷区

編集：渋谷区 都市整備部 住宅政策課

電話 03-3463-3548