

第 1 章

住まいを取り巻く新たな動き

- 1 国の動向
- 2 東京都の動向

1 国の動向

国の住宅政策は、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき策定される「住生活基本計画*（全国計画）」によって推進されています。

令和2（2020）年にマンション管理適正化法が改正され、令和4（2022）年4月から「マンション管理計画認定制度」が創設され、市町村が「マンション管理適正化推進計画」を定めることができるようになりました。

1-1 住生活基本計画

新たな「住生活基本計画*（全国計画）（計画期間令和3～12（2021～2030）年度）では、人口減少・少子高齢化社会の到来や、近年の気候変動、自然災害の頻発・激甚化、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」など、社会環境の変化や価値観の多様化を踏まえ、新たな住宅政策の方向性が示されています。

今回の改正では、コロナ禍や働き方改革の進展のような著しい社会環境の変化を踏まえて、「新たな日常」やDX（デジタル・トランスフォーメーション）の進展、自然災害の頻発・激甚化に対応した施策の方向性、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性と合わせて、子育て世帯の住宅取得の推進、多世代が共生する豊かなコミュニティの形成、住宅セーフティネット*機能の整備、既存住宅流通の活性化などの重要施策について積極的に進めていくことを、基本的な施策の方向性として示しています。

図1-1-1 表住生活基本計画*の概要



資料：国土交通省ホームページ

1-2 改正マンション管理適正化法

この法律は、マンションの管理の適正化の推進を図るとともに、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ことを目的としています。令和2（2020）年には、今後見込まれる高経年マンションの急増に対応し、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取り組みを強化するため、マンション建替え円滑化法の改正と合わせて、以下のような改正が行われました。

①国による基本方針の策定

国土交通大臣が定める基本方針として、改正後はマンション管理適正化指針に加えて、マンションの管理の適正化の推進に関する基本的な事項・目標の設定、区分所有者等の合意形成の促進に関する事項、啓発及び知識の普及に関する基本的な事項の5つを定めることになりました。

②地方公共団体によるマンション管理適正化の推進

地方公共団体による「マンション管理適正化推進計画」の策定、管理適正化のための指導・助言等が可能になりました。新設された「管理計画認定制度」は、マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が、管理計画が一定の基準を満たすマンションを、適切な管理計画をもつマンションとして認定する制度です。

図表1-1-2 改正マンション管理適正化法の概要



資料：国土交通省ホームページ

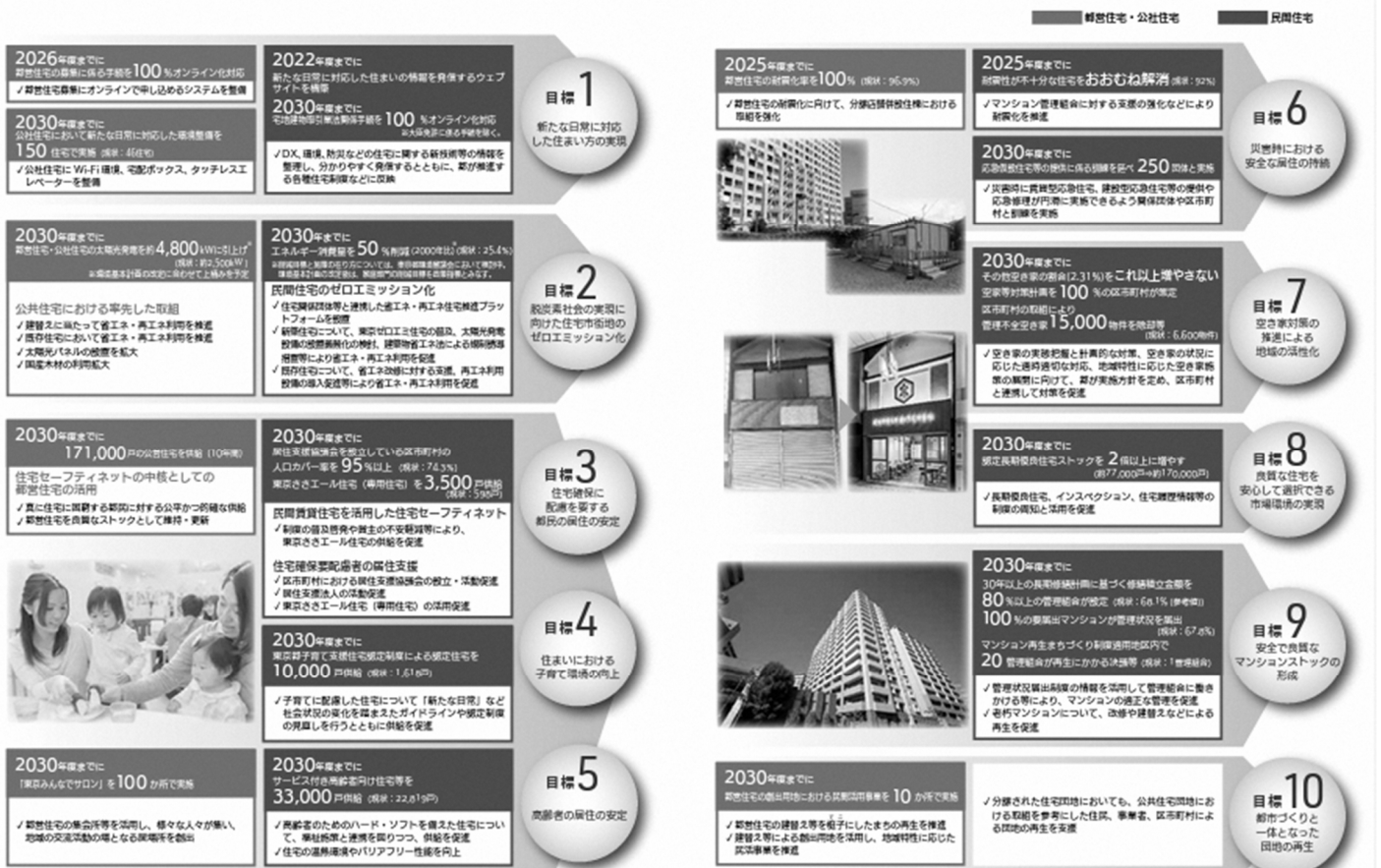
2 東京都の動向

2-1 東京都住宅マスタープラン

東京都住宅マスタープランは、東京都住宅基本条例に基づき策定する住宅政策の基本となる計画であり、住生活基本法に基づく住生活基本計画*の都道府県計画としての性格を併せ持つものです。令和4（2022）年3月に改定されました。

「成長と成熟が両立した未来の東京の実現」を基本理念とし、10の目標と2040年代の姿を示しています。

図表1-2-1 東京都住宅マスタープラン 2030年度に向けた施策転換(主要)



資料：東京都ホームページ

2-2 東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例

東京都は、平成31（2019）年3月に、「東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」（マンション管理条例）を制定し、令和2（2020）年3月に「東京都マンション管理・再生促進計画」を策定し、同年4月から「管理条例届出制度」を開始しています。さらに、令和4（2022）年3月には、法律に基づき、「東京都マンション管理・再生促進計画」を改定し、「東京都マンション管理適正化推進計画」に位置付けています。

参考：東京都条例施行に伴う豊島区管理状況届出書の届出項目の変更内容

	変更前		変更後	
	旧届出書 (都条例施行前) 平成24(2012)年7月～ 令和2(2020)年3月	継続項目	追加項目	新届出書 (都条例施行後) 令和2(2020)年4月～
管理不全を予防するための必要事項			○	管理組合
	管理者等	○		管理者等
	管理規約	○		管理規約
			○	総会年1回以上の開催
	総会議事録	○		総会議事録
			○	管理費徴収の有無
			○	修繕積立金徴収の有無
適正な維持管理に関する事項	長期修繕計画*	○		長期修繕計画*
	区分所有者名簿	○		区分所有者名簿
	耐震化状況	○		耐震化状況
	設計図書	○		設計図書
	修繕履歴	○		修繕履歴
マンションの社会的機能の向上に資する取組に関する事項			○	防災組織
	防災マニュアル	○		防災マニュアル
	防災用品備蓄	○		防災用品備蓄
	避難行動要支援者名簿	○		避難行動要支援者名簿
	防災訓練実施	○		防災訓練実施
	地域コミュニティの形成等の取組み	○		地域コミュニティの形成等の取組み
令和2(2020)年4月に削除した項目	居住者名簿			削除
	管理組合用郵便受け			削除
	緊急連絡先表示板			削除
	管理員室			削除
	居住者組織(自治会等)			削除

2-3

東京における空き家施策実施方針

東京都では、令和5（2023）年3月に、効果的な空き家対策が都内全域で着実に展開されるよう、中長期的な視点からの都の空き家対策の考え方や具体的な取組方針を示した「東京における空き家施策実施方針」を策定しました。

今後の空き家対策の基本的考え方として、「既存住宅市場での流通促進」、「地域資源としての空き家の利活用」、「利活用見込みがない空き家の除却等」の3つの視点に基づき、都内全体として、区市町村との適切な役割分担のもと、地域特性に応じた空き家施策を誘導・展開していくとしています。