

「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」答申案【概要】

はじめに

- 一つの建物を多くの人が区分して所有するマンションは、その維持管理を行っていく上で多様な課題を有している
- 今後、建築後相当の年数を経たマンションが急激に増大していくものと見込まれ、これらを円滑に再生していく必要性も高まるが見込まれる
- 良質なマンションストックを形成するとともに、将来世代へ承継するための具体的なマンション政策のあり方について提言する

1. マンションの現状及び課題

(1) マンションストックの状況

- ストック総数は約528万戸、居住者は約1,300万人【H19末】
- 築30年超ストック数は約63万戸、新耐震基準策定(昭和56年)以前のストックは約106万戸【H19末】

(2) 居住者の状況

- 永住意識【22.5%(S55) → 48.0%(H15)】
- 60歳以上の世帯主【7.9%(S55) → 31.7%(H15)】
- 賃貸化率:27.8%【20%超(H15)】

(3) 管理等の状況

① 管理主体等

- 理事長が管理者の管理組合:87.0%
- 管理業者が管理者の管理組合:4.9%
- 約9割の管理組合が、管理事務を委託

② 計画的な維持管理に対する取組み

- 長期修繕計画を作成している管理組合:83.0%
- 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している管理組合の割合:約20%

③ 多様なマンション形態の存在

- 団地型:棟数、建物規模等が、維持管理に影響を及ぼすため、長期修繕計画等の設定に考慮が必要
- 超高層:規模が大きく、構造が複雑等

④ マンションの管理等をめぐる紛争

- 相談件数(マンション管理適正化推進センター):9,000件超【H19】

(4) 改修・建替えの状況

① 改修の現状

- 事業費や検討費用の確保、管理組合への知識・情報提供等が課題

② 建替えの現状

- 建替え事例:129件【H20.10時点】
- 既存不適格の問題、検討費用の確保、修繕・改修又は建替えの判断、高齢居住者や低所得者への配慮等が課題

2. マンション政策の経緯と現状

(1) 国の取組み

- 建物の区分所有等に関する法律【S37制定、S58・H14改正】
- マンションの管理の適正化の推進に関する法律【H12制定】
- マンションの建替えの円滑化等に関する法律【H14制定】
- マンション標準管理規約【H16公表】等

(2) 地方公共団体の取組み

- 区分所有者の支援、実態の把握等

3. 今後のマンション政策における基本的な考え方

(1) 住宅ストックとしてのマンションの重要性

- 国民の約1割が居住する重要な住宅ストック
- まちづくりやコミュニティ活動の拠点ともなる重要な社会基

(2) マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義

- 区分所有者等が自ら最終的に意思決定するべきだが、以下の点で行政の関与が必要
 - ① 不適切な管理等は周辺環境に悪影響を及ぼしうること
 - ② 区分所有形態に起因する取引費用の軽減
 - ③ 区分所有者等は基本的に管理等の専門家ではない
- 国は全国適用の制度創設等、地方自治体は地域実態把握・相談体制充実等

(3) マンションの管理等についての専門家による支援の重要性

- 専門家による区分所有者等への積極的な支援が一層重要
- 管理組合方式を原則としつつ、区分所有者以外の専門家等の関与による管理も選択肢として可能とする新たな仕組みや運用の整備も必要

(4) 老朽マンションの再生の重要性

- 今後老朽マンションの増加が見込まれ、耐震化やバリアフリー化が必要
- 資金面・知識面で課題のある区分所有者等に対する支援の必要性
- 管理組合や有識者等が指摘する手続き上の問題、法制度上の課題の存在

4. 今後のマンション政策としての具体的施策

(1) 管理組合による計画的な管理等の推進

- 長期修繕計画の適切な策定・見直し等を促すための普及啓発活動
- 専門家の能力向上、シミュレーションシステムの充実
- 滞納者への督促手続きの提示等による実効性の確保

(2) 管理状況の適正な評価等

- 管理状況が情報開示され、市場で適切に評価されることによる適切な管理へのインセンティブ付与
- マンション履歴システムの充実、普及の推進
- 既存住宅の流通促進策との連携

(3) マンション管理士等専門家の活用

- 相談体制・支援体制の充実
- マンション管理士等の専門家の能力向上

(4) 第三者管理者の活用による管理の適正化促進

- 関係者の有益な選択肢となり、適切に活用されるための環境整備
- 実態把握やノウハウ蓄積、マンション管理業者等の第三者管理者の業務に対する監査等のチェック、管理コストの低減、財産分別管理のあり方等の実務面での課題抽出・対応策の実施

(5) 管理組合が機能していないマンションへの対応

- 実態把握
- 行政の関与のあり方の検討

(6) 老朽マンションの再生の促進

- 資金面の支援、情報の提供、専門家の派遣等
- 法制度上隘路となっている問題の解消
- 取引費用の軽減等を考慮し、仕組みや運用の議論

(7) マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応

- 専門家等の指導・助言による支援体制の整備
- 参考となる管理規約規定事例集等の作成、普及啓発
- ADR制度の活用 等

(8) 多様なマンション形態に対応した施策

- 団地型:管理がITライン作成、再生に関する課題解決のための検討
- 超高層:管理の実態把握、課題抽出の実施

むすび

- マンション政策は、マンションの着実な増加等に伴い、ますます重要
- 国土交通省のみならず、法務省その他の関係省庁、地方公共団体、管理組合、関係業界・団体等との連携の中で推進していくべき
- 住宅政策等の観点から、政策の実施、必要な検討等を進めるとともに、関係者・法務省等の関係機関と情報を密にし、今後のマンション政策のあり方について真摯に議論を行う等の取組を促したい