

「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 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):約9,000件【H19】
- 滞納問題:41.4%【H15】、3ヶ月以上の滞納:32.0%【H15】

④ 多様なマンション形態の存在

- 団地型:棟数、建物規模等が、維持管理上の条件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:高機能の設備や共用のスペースが設けられていることが一般的

(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

- 区分所有者等の支援、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なる重要な社会基盤

(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

- マンション管理の責任が区分所有者等にあるのは当然だが、以下の点で行政の関与が必要
- ① 周辺環境等の外部性の問題に対する関与の意義
- ② 区分所有者間の合意形成等に係る取引費用の軽減の問題に対する関与の意義
- ③ マンションの管理等には専門的な知識が必要であるという問題に対する関与の意義

- 国は全国適用の制度創設等、地方公共団体は地域実情把握・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の関与等による管理も選択肢として新たな仕組みや運用も必要

(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・知識面で必ずしも十分でない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

- 常日頃から居住者間、地域とのコミュニティ形成に努めることが必要
- 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、修繕積立金算出をサポートするシステムの充実
- 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
- マンション取引の際の重要事項の説明等が適切であることが肝要
- 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) マンションの管理等の専門家の活用

- 相談体制・支援体制の充実
- マンション管理士・マンション管理業者等の専門家の能力向上

(4) 第三者管理者方式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具体的検討
- 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) 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(裁判外紛争解決手段)の活用 等

(6) 多様なマンション形態に対応した施策

- 団地型:管理がドライン作成、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

(7) 管理組合が機能していないマンションへの対応等

- 引き続き区分所有者等への啓発活動の実施、実態把握
- 行政の関与、様々な居住形態のあり方の検討

(8) 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
- 取引費用の軽減を考慮すべきことを踏まえ、仕組みや運用の議論

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
- マンションに関する制度、支援策等を管理組合や区分所有者等に対して、分かりやすく広報等を行っていくことが必要
- 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検討を行い、必要な施策の立案等の取組みを行われない