

諮 問

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

諮問理由

平成 18 年 6 月、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住生活基本法が制定され、同年 9 月には住生活基本計画（全国計画）が閣議決定された。同計画においては、「ストック重視」、「市場重視」、「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」、「地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応」の 4 つの横断的視点のもと、分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕を促進するとともに、改修や建替え等により老朽化した分譲マンションの再生を促進することとされている。

分譲マンションは、土地利用の高度化の進展に伴い、都心居住という利便性や住空間の有効活用という機能性に対する積極的な評価等を背景に、重要な居住形態となり、平成 19 年末の推計ストックは 528 万戸を超え、その数はますます増え続けている。

しかしながら、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、各区分所有者等の共同利用に対する意識の相違、多様な価値観を持った区分所有者間の意思決定の難しさ、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、適切な維持管理を行っていく上で様々な課題を有している。

また、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ることから、これらに対して適切な維持管理や計画的な修繕及び改修、建替え等がなされないままに放置されると、老朽化したマンションは、区分所有者自らの居住環境の低下のみならず、ひいては周辺の住環境の低下など、深刻な問題を引き起こす可能性がある。

従って、分譲マンションについて、適切な維持管理や計画的な修繕及び改修、建替え等を促進することにより、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ことが必要であり、そのための具体的なマンション政策のあり方について検討する必要がある。

これが、今回の諮問を行う理由である。