

背景

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と区分所有者の「2つの老い」等が進行し、マンションの管理・再生の両面で課題が深刻化

方向性

新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を実現

(1) マンション管理適正化を促す仕組みの充実

① 管理計画認定制度の拡充等

- 管理計画認定制度を拡充し、新築時に分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組みを導入するべき
- 管理計画認定を見える化するための措置を構ずるとともに、管理組合の意向に応じて管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討が容易となる仕組みを検討するべき 等

② 管理業者管理者方式への対応

- 管理業者が管理者を兼ねる場合には、管理者受託契約に係る重要事項の区分所有者への説明や、自己取引や関連会社との取引を行おうとする際の区分所有者への事前説明を義務付ける等の措置を講ずるべき
- 当該方式において、監事として適正な業務を実施できるマンション管理士等の専門家の育成等を推進するとともに、相談窓口の強化を図るべき 等

(2) 多様なマンション再生ニーズに対応した事業手法の充実

① 区分所有法の見直しへの対応

- 区分所有法の見直しにより措置される予定の新たな決議について、安定的な事業遂行が可能となるよう、対応する事業手続を創設するべき
- これらの事業が着実に遂行されるよう、ガイドラインの整備などの技術的支援や、成功事例の横展開を図るとともに、専門家の育成を推進するべき 等

② 多様な建替え等ニーズへの対応

- 隣接地や底地の権利者との合意形成を促進するための措置を講ずるべき
- マンション建替型総合設計制度について、容積率のほか、市街地環境に支障がない範囲で、斜線制限等の高さ制限の特例措置を設けるべき
- 建替え等の事業手続を円滑に進めるための所要の措置を講ずるべき 等

(3) 地方公共団体によるマンション管理適正化・再生円滑化への関与の強化・充実

① 地方公共団体の権限強化

- マンションの管理状況の把握や勧告後の対応を可能とするような仕組みの創設など、地方公共団体の権限を強化するべき
- 外壁剥落等の危険なマンションに対して、建替え等を行うことについて、地方公共団体から能動的に関与できるように地方公共団体の権限を強化するべき 等

② 地方公共団体をはじめとした地域全体で支援を行う体制の強化

- 地方公共団体の担当者向けの研修など、地方公共団体の体制の強化に向けた支援を行うべき
- マンションの管理組合への支援を行う民間団体を登録できる仕組みを導入するとともに、関連する専門家の育成を推進し、地域全体で管理組合を支援する体制の強化を図るべき