

## 今後のマンション政策のあり方に関する検討会

### とりまとめ（案）の要旨

#### 1. とりまとめの位置づけ

- マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、現時点で考えられる政策の方向性をマンション政策全般に係る大綱としてとりまとめるもの。

#### 2. 主なとりまとめ内容（抜粋）

##### （1）管理の適正化

##### <管理不全マンションへの対応（P 9～）>

- 区分所有者情報が十分に把握できておらず、マンションの適正管理について決定する総会が開けないマンションがある。
- 地方公共団体が管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても従わないおそれがある。
- 管理不全マンションに対応する地方公共団体はマンパワー不足。
  - ⇒ 標準管理規約の改正を念頭に、区分所有者等名簿の更新の仕組みについて検討を行う。
  - ⇒ 地方公共団体の管理不全マンションに対する権限の強化に向けた検討を行う。
  - ⇒ マンション管理士等の専門家による行政補完、職員向け研修等の機会の充実を図る。

##### <管理組合役員の担い手不足（P 15～）>

- 組合役員の業務内容や事務処理方法がわからず、役員の就任を断るケースがある。
- 管理会社が管理者となる第三者管理が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
  - ⇒ 理事等を対象とした事務内容の解説書やノウハウ集の整備、セミナーの開催等を支援する。
  - ⇒ 管理会社が管理者となる第三者管理の実態把握を進め、留意事項等をまとめたガイドラインの整備を行う。必要に応じて制度的措置についても検討。

##### <マンションの長寿命化の推進（P 18～）>

- 長寿命化によってマンションをできるだけ長く使うことの必要性・重要性について区分所有者に認識されておらず、管理組合においてマンションの寿命を意識した上で、その長期化を進める観点から意思決定を行うための環境が整っていない。
  - ⇒ マンション長寿命化促進税制の周知を通じ、マンションにおける長寿命化の必要性・重要性について普及啓発を進める。
  - ⇒ 管理組合において、より長期的な視点に基づく意思決定を行うため、マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画のあり方についての検討を行う。

### <適切な修繕工事等の実施（P20～）>

- 「段階積立増額方式」では、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが適切な修繕工事の実施の前提となっているが、大幅な引上げが必要な場合は、予定通りに引上げできないおそれがある。
- マンションは、いずれは寿命が到来し、区分所有者の手によって除却が必要となるものであるが、管理組合において解体費用の確保等に係る議論が行われていない。
  - ⇒ 修繕積立金の上昇率等について計画と実績を把握し、管理計画認定基準の改正を念頭に、適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。
  - ⇒ マンションの解体に必要な相場の把握を進めるとともに、管理組合における解体費用の確保のあり方についての検討を行う。

### <定期借地権マンションの今日的評価（P27～）>

- 解体費用の確保等により、将来の管理不全状態が放置されるリスクが低いことが市場における選択の理由になっていない可能性がある。
- 定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。
  - ⇒ 定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や供給にあたっての課題把握を行う。
  - ⇒ 契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。

### <大規模マンションの特有の課題への対応（P28～）>

- 大規模マンションでは取り扱う金額（管理費、修繕積立金）の大きさに見合った、監査体制となっていない。
- 超高層マンションでは通常のマンションに比べ、合意形成の困難性、修繕積立金の積立不足、割高な管理費、住民間交流の少なさなどの課題が想定される。
  - ⇒ 大規模マンションにおける監査について、専門家の活用を念頭に検討を行う。
  - ⇒ 超高層マンションの実態について詳細調査を実施し、結果を踏まえて、超高層マンションの管理に関するガイドラインの整備等の検討を行う。

## （2）建替え等の円滑化

### <住戸面積基準に伴う保留床の確保にあたっての制約（P38～）>

- 建替え後のマンションの住戸面積基準の規制（原則、50㎡以上など）が隘路となって、保留床が少なく、事業性が確保されない結果、建替えが進まない場合がある。緩和している地方公共団体は少ない。
  - ⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げ等について検討を行う。

#### <建替え事業における建築規制に基づく制約（P 4 1～）>

- マンションの建築後に建築基準法の形態規制が適用された場合、建替えに際しては当該形態規制に適合させる必要があるため、建替え前の建物規模を確保できないことから事業性や合意形成の確保が困難
  - ⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例や、緩和の考え方を収集し、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るなど、必要な施策の検討を行う。

#### <非現地への住み替えの円滑化（P 4 5～）>

- 現行のマンション敷地売却事業で制度的に実現は可能だが、近年の建替え事例における余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えに伴う負担の軽減について要望あり。
  - ⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。

#### <区分所有関係の解消、区分所有建物の再生に関する事業手続きの整備（P 4 8～）>

- 法制審議会で議論している区分所有関係の解消等の新たな仕組みに関する事業手続きがない。被災マンションの再生に関する事業手続きがない。
  - ⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。

### 3. とりまとめ後の対応

- 検討方針を明らかにした次の事項については、本年秋頃を目途に、ワーキングを設置し、施策の具体化を開始。
  - ・ マンション標準管理規約の見直し（名簿更新 など）
  - ・ 管理計画認定制度の認定基準の見直し（修繕積立金の上昇幅 など）
  - ・ 区分所有者で構成する理事会ではなく、管理会社が管理組合の事務を執行する第三者管理等のあり方に関する検討（外部専門家活用ガイドラインの見直し）
- 検討会で取り上げた課題や議論の内容は、管理組合における議論を促すために、広く周知。また、とりまとめは、国土交通省HPで公開した上で、意見募集。