

ワーキンググループの設置経緯

今後のマンション政策のあり方に関する検討会

検討会の目的

- 我が国で進行する**マンションと居住者の両方における高齢化に対応**するため、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、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえ**ながら、**法制審議会と「車の両輪」**として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。

開催状況

2022年10月に第1回を開催し、これまで第9回まで開催。2023年8月10日に**とりまとめ・公表**。

委員等

(委員 ◎：座長)

- ◎ 浅見 泰司 東京大学大学院工学系研究科 教授
- 磐村 信哉 横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
- 戎 正晴 弁護士
- 江守 芙実 株式会社江守建築設計
- 大谷 太 法務省大臣官房参事官
- 金子 光良 一般社団法人再開発コーディネーター協会
- 鎌野 邦樹 早稲田大学大学院法務研究科 教授
- 神谷 宗宏 京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
- 【関岡 孝繕】
- 鈴木 良宜 (一社)マンション管理業協会事務局長
- 【広畑 義久 前 (一社)マンション管理業協会専務理事】
- 小林 利之 (公財)マンション管理センター専務理事
- 齊藤 広子 横浜市立大学国際教養学部 教授
- 塩崎 雄 所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
- 瀬下 義浩 (一社)日本マンション管理士会連合会会長
- 田島 夏与 立教大学経済学部経済政策学科 教授
- 出口 健敬 (一社)不動産協会事務局長代理
- 長瀬 洋裕 東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター特任研究員
- 中野谷 昌司 (一社)マンション計画修繕施工協会専務理事

- 畑島 義昭 (特非)全国マンション管理組合連合会会長
- 深沢 瞳 国土交通省国土交通政策研究所研究官
- 山口 大助 東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
- 【曾根 邦友】
- 山崎 徳仁 (独)住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長
- 【松村 収】

(関係行政機関)

- 国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
- 国土交通省不動産・建設経済局不動産課
- 国土交通省不動産・建設経済局参事官付
- 国土交通省住宅局住宅経済・法制課
- 国土交通省住宅局市街地建築課

(オブザーバー)

- 日本行政書士会連合会、全国市長会、国土技術政策総合研究所

(事務局)

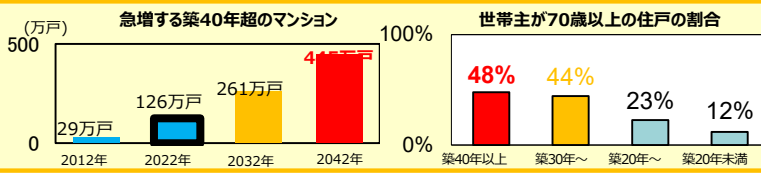
- 国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当) 付

※【】内は上記の前任者

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめの概要

検討会の趣旨

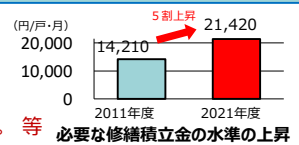
- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。



管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

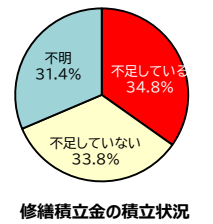
① マンションの長寿命化の推進

- 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。
⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じ、意識啓発を図る。
⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画について検討を行う。等



② 適切な修繕工事等の実施

- 「段階増額積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできないおそれ。
⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がよりよい設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
⇒ 適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みについて検討を行う。等
- マンションはいずれは寿命が到来し、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合があるが、管理組合において、解体費用等の確保に係る議論が行われていない。
⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等



③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者等の所在が十分に把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。
⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等
- 管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても、合意形成がでず是正に至らないおそれ。
⇒ 地方公共団体の権限の強化について検討を行う。等

④ 管理組合役員の手不足への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しつつあるが、留意事項等が不明確。
⇒ 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等を行う。等

⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

- 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。
⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実務上必要とされるノウハウの整理を行う。等

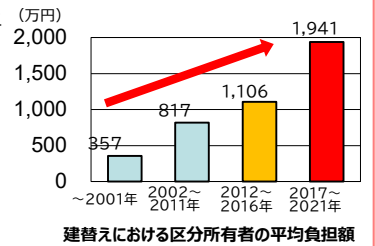
⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

- 大規模マンションでは取扱う金額（管理費、修繕積立金）に見合った監査体制となっていない。
⇒ 大規模マンションにおける監査のあり方について、専門家の活用を念頭に検討を行う。等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの住戸面積基準（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの推進にあたっての隘路となっている場合がある。
⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日影規制など）が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。
⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図る。等
- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。
⇒ これまでの施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等



② 多様なニーズに対応した事業手法

- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越負担の重さから、非現地で住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。
⇒ 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。等
- 隣接地や底地の権利者が事業に協力が得られない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。
⇒ 隣接地や底地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。等
- 法制審議会で検討している区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。
⇒ 必要な事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等が参加しない建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するためのノウハウが未整理。
⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、**標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直し**など、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者(マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等)の関心を呼び起こす視点から、**国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集**を行う。