マンションの適正管理及び再生に向けた検討の方向性

国土交通省

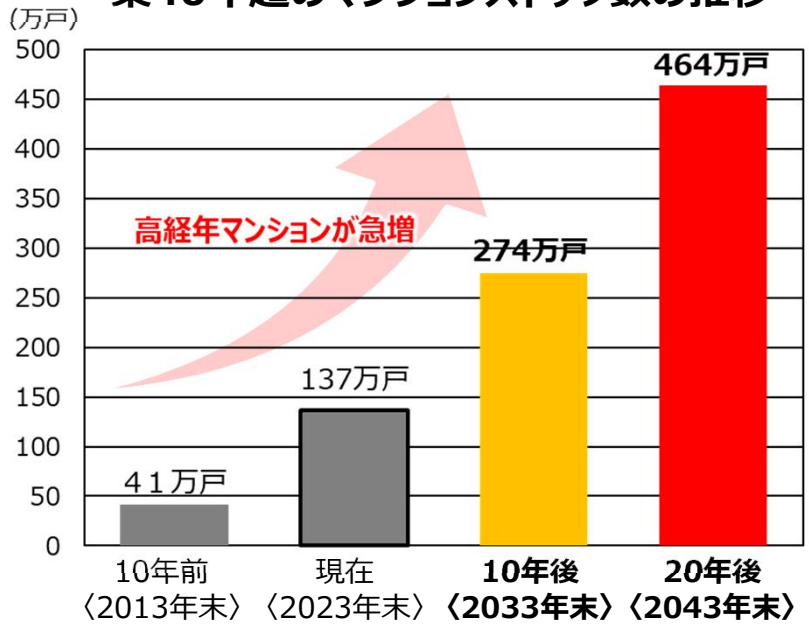
資料5

背景

○ 築40年以上のマンションは約137万戸（現在）から、**20年後には約3.4倍**の約464万戸に増加。また、当該マンションでは、**世帯主が70歳以上の住戸の割合が５割超**となっている状況。**マンションと居住者の「２つの老い」**が進行した場合には、総会運営の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足等の課題が顕在化するおそれ。

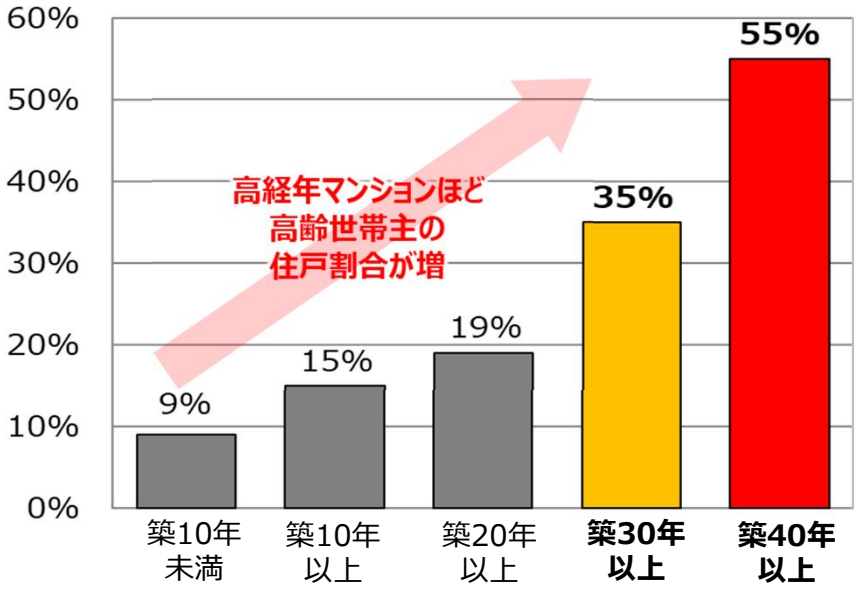
○ マンションは１つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な形態であり、課題の解決にあたっては、**価値観の異なる区分所有者間において合意形成を必要とする困難さ**があることが特徴。一方、課題の解消が行われないまま管理不全化が進行すると、**マンションの居住者の居住環境が悪化するのみならず、周辺の居住環境にも大きな悪影響**を与えるおそれ。

築40年超のマンションストック数の推移



※ 建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計

世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



※ 令和５年度マンション総合調査

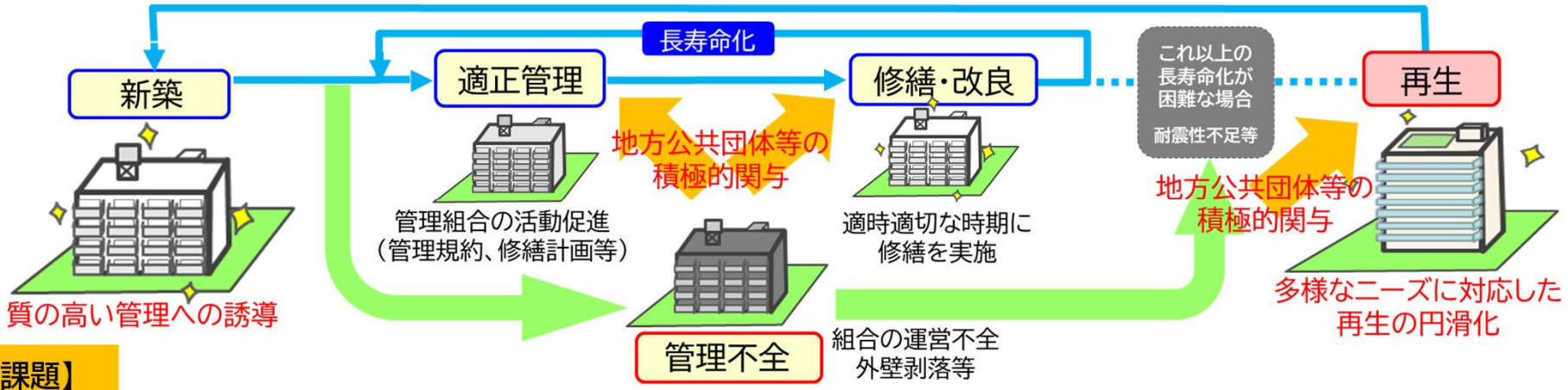
区分所有法制の見直しの状況も踏まえつつ、マンションの管理や再生に係る政策手段を充実し、

- 地方公共団体をはじめ多様な主体の関与のもと、マンションの管理組合による**適正管理を促進**する方策
- 多様なニーズを踏まえ、様々な状況のマンションの**再生をさらに円滑化**する方策

等の制度的枠組みを早急に構築することが必要

マンションの適正管理及び再生に向けた検討の方向性

国土交通省



【現状・課題】

【管理計画認定制度の更なる普及】

○ R4年に施行した管理計画認定制度は、着実に増加し、現在、約1,253件（R6.9末）が認定取得しているものの、ストックの約1%

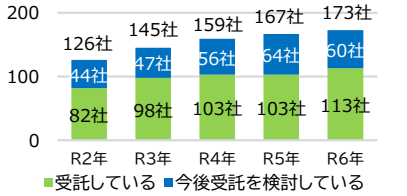
○ また、新築の約半数のマンションで予備認定が取得されているものの、**分譲後、必ずしも管理計画認定取得に繋がっていない状況**

【管理組合の担い手不足への対応】

○ 管理組合役員の担い手不足を背景に、**管理業者が管理者となるケースが増加**

○ 運営方法によっては利益相反が発生する可能性があるため、**区分所有者の保護**を図ることが必要

管理業者による管理者事務の受託状況



※マンション管理トレンド調査（マンション管理業協会）より

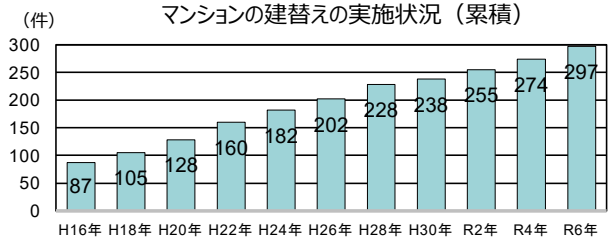
【区分所有法の見直しへの対応】

○ 区分所有法の見直しにより多様なニーズに対応した新たな決議が創設されるため、対応する**事業手続きを整え、安定的な事業遂行**を図ることが必要

【多様な建替えニーズへの対応】

○ マンションの建替えは、累積で約300件（R6.4）。多様な建替えニーズに対応するため、隣接地や底地の**関係権利者等の合意形成を促進する仕組みが必要**

マンションの建替えの実施状況（累積）



※国土交通省調査より

【地方公共団体の権限強化の必要性】

○ R2年改正により管理適正化のための助言・指導・勧告が可能となったが、**活用は限定的（9団体・35件）**。地方公共団体からは、これらの**実効性を確保するための権限強化が必要**であるとの意見も多数

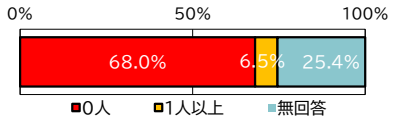
○ マンション建替法では、要除却認定制度により、区分所有者による建替え等を誘導。他方、**地方公共団体側から能動的に建替え等を働きかける仕組み**は設けられていない

行政代執行により除却した管理不全マンション

【地方公共団体の体制強化の必要性】

○ マンション行政は**マンパワーが不足**。専門家・専門機関との連携強化が必要

地方公共団体におけるマンション行政の専任担当者数



※国土交通省調査より

【検討の方向性】

① マンション管理適正化を促す仕組みの充実
② 多様なマンション再生のニーズに対応した事業手法の充実
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