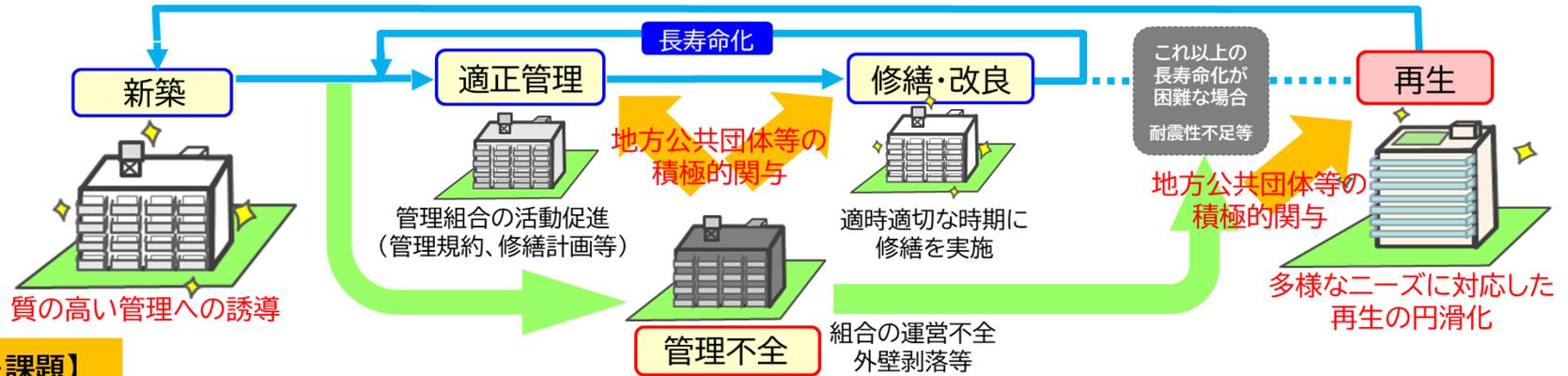


マンション政策上の課題及び 検討の方向性・論点



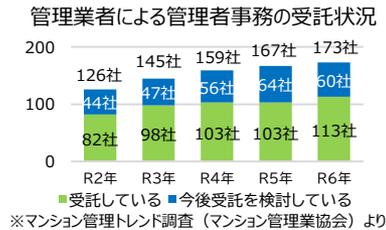
【現状・課題】

【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

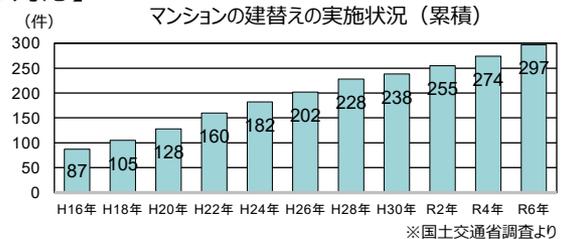


【区分所有法の見直しへの対応】

- 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



【地方公共団体の権限強化の必要性】

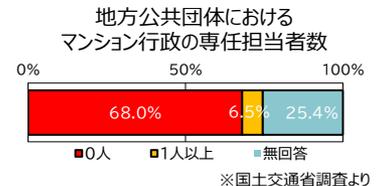
- R2年改正により管理適正化のための助言・指導・勧告が可能となったが、活用は限定的(9団体・35件)。地方公共団体からは、これらの実効性を確保するための権限強化が必要であるとの意見も多数
- マンション建替法では、要除却認定制度により、区分所有者による建替え等を誘導。他方、地方公共団体側から能動的に建替え等を働きかける仕組みは設けられていない



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



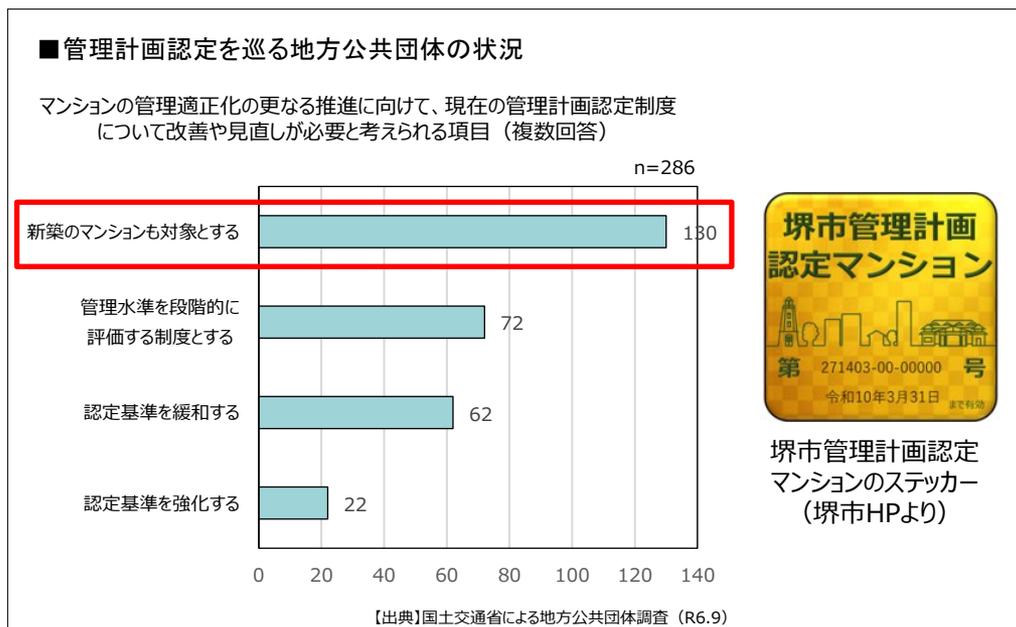
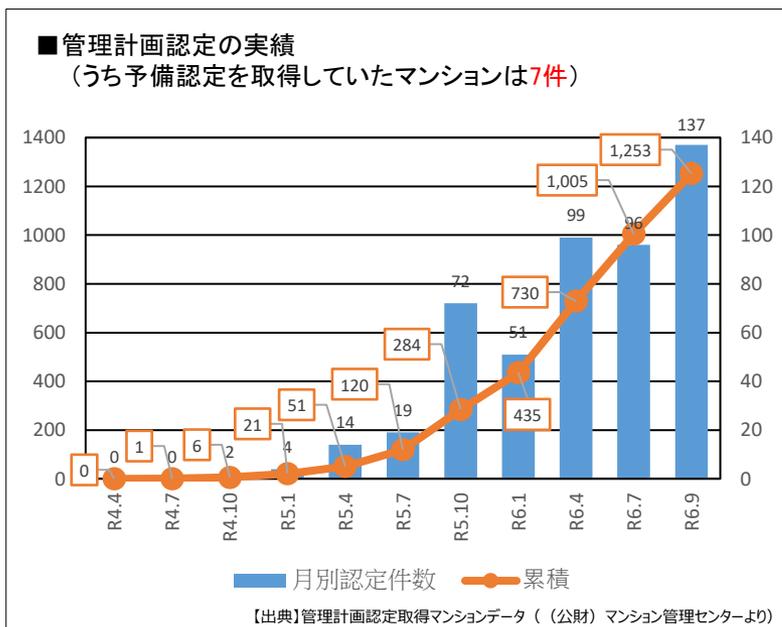
【検討の方向性】

- 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

「マンション管理適正化を促す仕組みの充実」に関する主な論点①

＜課題：管理計画認定制度の更なる普及＞

- マンションの管理水準の維持・向上を図るとともに、将来の管理不全を防止するためには、適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要。
- このような考え方のもと、令和2年にマンション管理法を改正し、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度を創設。令和4年4月の施行以降、認定実績は令和6年9月末時点で1,253件となっており、堅調に件数が増加しているものの、マンションストック全体に占める割合は1%程度の水準となっている。
- 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の取得に誘導できておらず、地方公共団体からも、管理計画認定制度の改善点として「新築のマンションも対象にする」という意見が最も多い。
- また、一部の地方公共団体では、管理計画認定を取得したマンションに対し、エントランスに掲示できる認定証やステッカーを発行するなど見える化を推進。



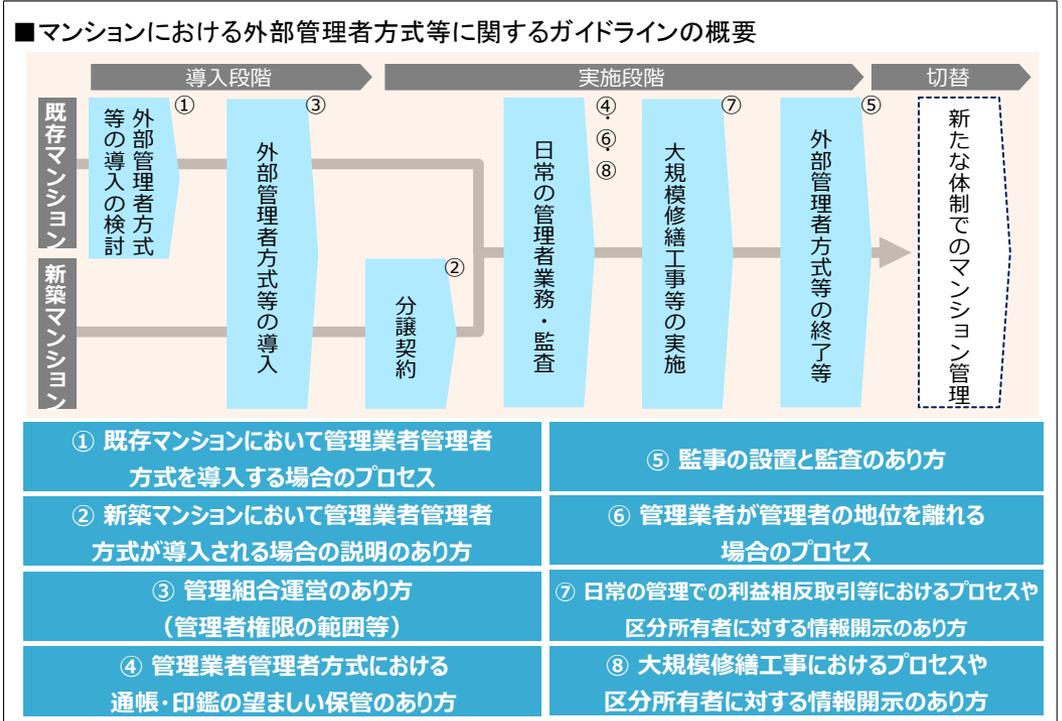
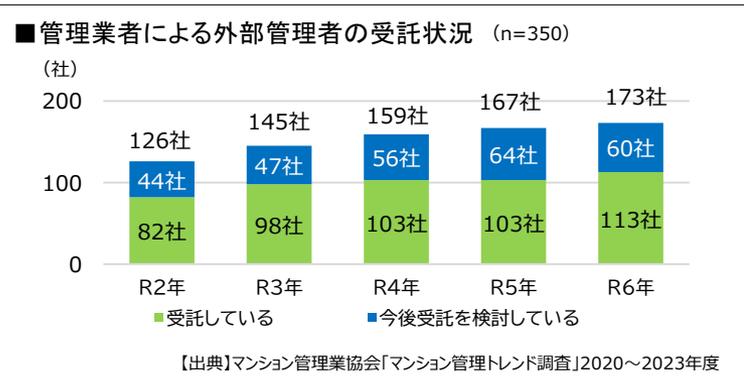
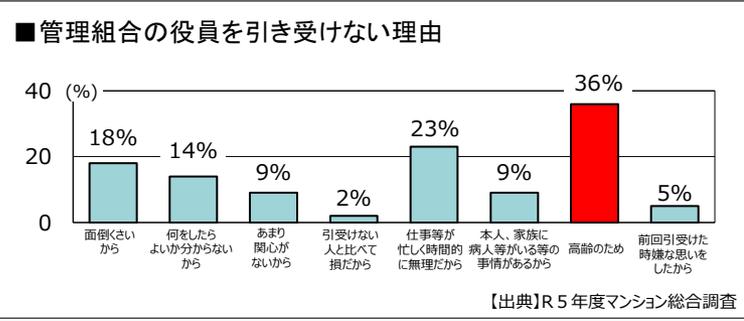
論点

- 現行制度の施行状況も踏まえ、管理計画認定制度を定着させるため、どのような仕組みが必要か
- 管理計画認定を受けたマンションが市場で評価されるためにはどのような仕組みが必要か

「マンション管理適正化を促す仕組みの充実」に関する主な論点②

<課題:管理組合の担い手不足への対応>

- マンションの区分所有者の高齢化等を背景に管理組合役員の担い手不足が課題となっており、近年、マンション管理業者が管理者となるケースが増加している。
- マンション管理業者による外部管理者方式については、その運営方法によっては、管理組合と管理業者の利益相反の発生等が生じるおそれがあるため、区分所有者の保護を図ることが必要。
- 当該方式における留意事項等を整理し、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン(令和6年6月)」を公表。ガイドラインの普及を図るとともに、更に実効性を高めるために法的措置についても検討が必要。



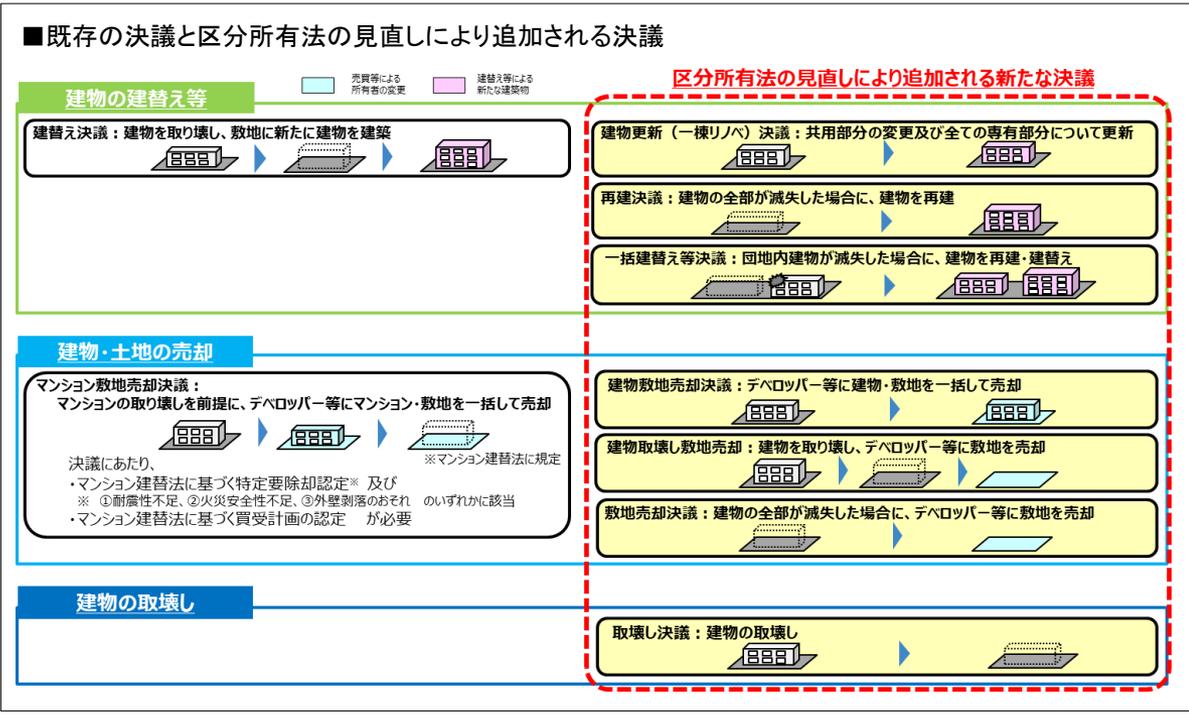
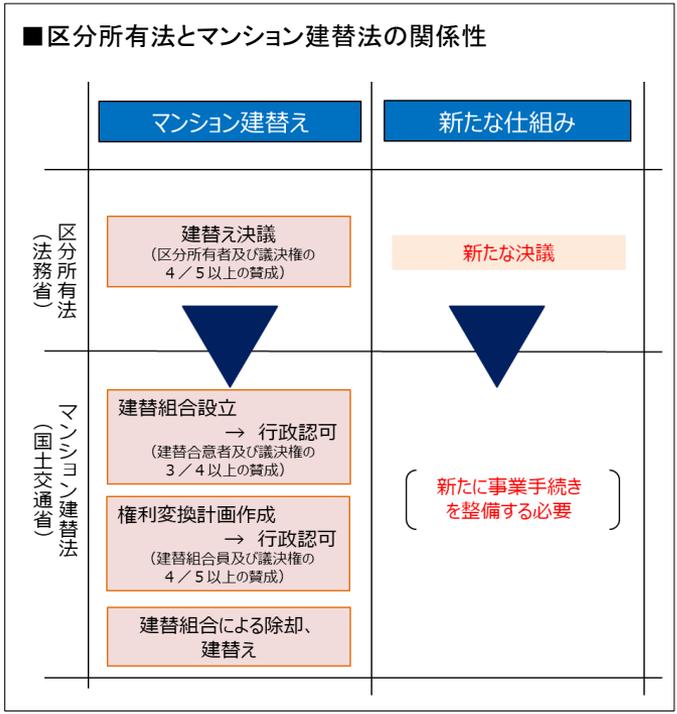
論点

- 外部の者が管理者となるケースについて、利益相反が発生する可能性や現行規制での対応範囲を踏まえ、法令上どのような対応が必要か。
- ガイドラインで「望ましい措置」として示している内容を踏まえ、どのような法的措置が必要か。

「マンション再生の多様なニーズに対応した事業手法の充実」に関する主な論点①

＜課題：区分所有法の見直しへの対応①＞

- 区分所有法の見直しによりマンション再生の多様なニーズに対応した新たな決議が創設される予定。
- マンション建替法では、建替え決議後に建替えを円滑に実施するため、組合設立や権利変換などの事業手続きについて措置しているが、新たな決議については、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。
- 現行のマンション建替法に基づくマンション敷地売却決議の対象は、特定要除却認定及び買受計画の認定を受けたマンションに限定されているが、区分所有法の見直しによりこれに限らず建物敷地売却決議が可能となる予定。これを踏まえ、事業手続きの見直しが必要。



論点

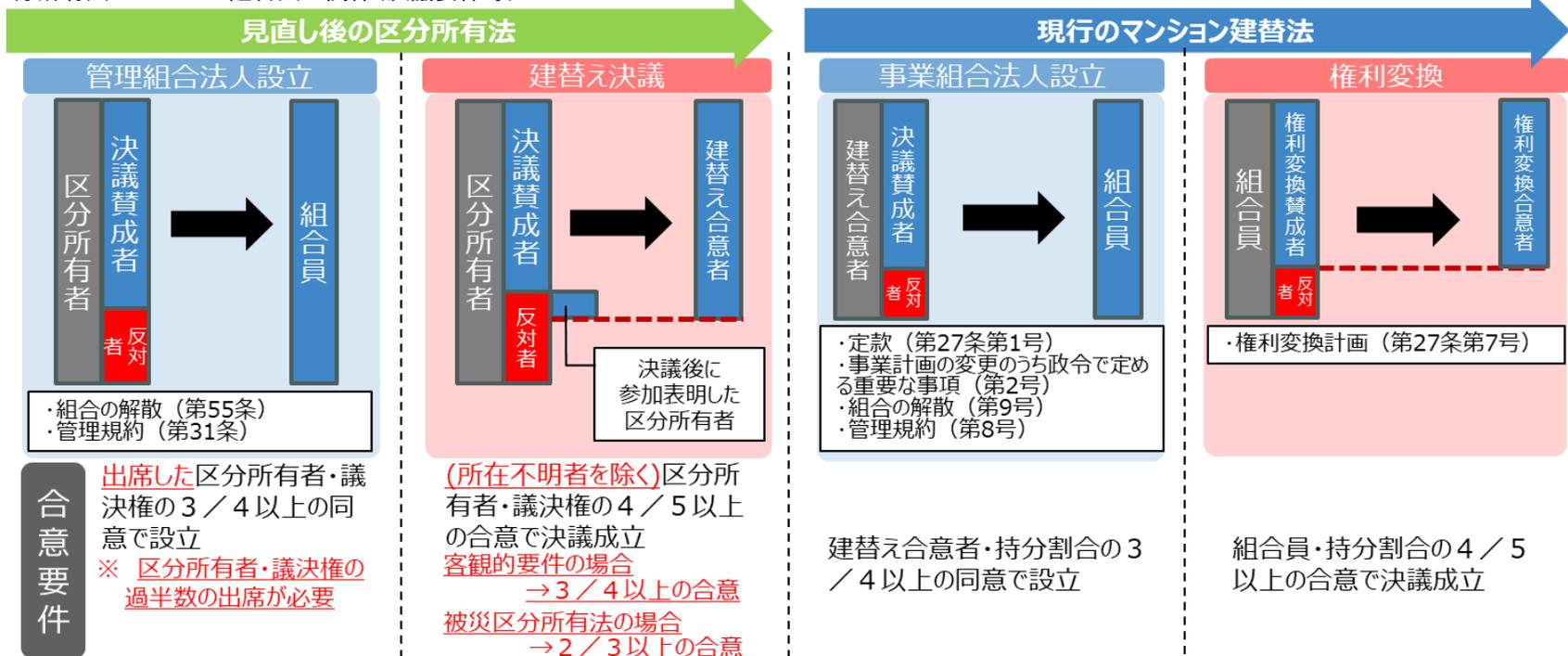
- 新たな決議の性質や、既存の事業手続きとの関連性を踏まえ、どのような事業を対象とし、どのような事業手続きを設けるべきか。
- 新たな事業を円滑に実施するために、どのような方策が考えられるか。

「マンション再生の多様なニーズに対応した事業手法の充実」に関する主な論点②

<課題：区分所有法の見直しへの対応②>

- 区分所有法の見直しにより、出席者の多数決による決議を可能とすることや、一定の要件に該当する場合には決議の多数決割合を引き下げることによる、管理組合法人の設立要件の緩和や建替え決議等の要件緩和等が行われる予定。これらの考え方を参考にしてマンション建替法で合意要件を定めている、事業組合法人の設立要件や権利変換計画の決議要件についても検討が必要。
- マンション建替法のマンション敷地分割制度についても、上記の区分所有法の見直しによる建替え決議等の要件緩和等を踏まえた検討が必要。
- また、区分所有法の見直しにより、建替え決議等がされた場合に、金銭補償により賃貸借等を終了させる制度が創設される予定。現行の売渡し請求と同様に、事業円滑化の観点から、区分所有者に限らず組合も当該請求ができるように措置すべきか検討が必要。

■区分所有法とマンション建替法の関係(決議要件等)



※赤字は区分所有法の見直しにより措置される内容

論点

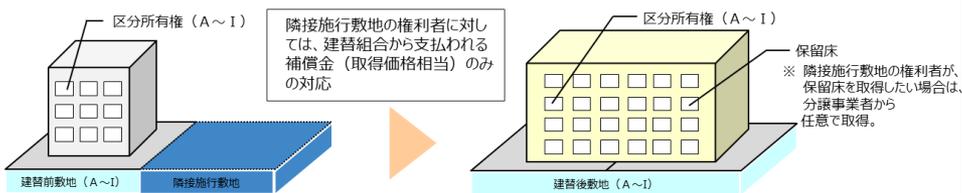
➤ 区分所有法の見直しを踏まえ、マンション建替法における既存の事業手続きについて、どのような対応をするべきか。

「マンション再生の多様なニーズに対応した事業手法の充実」に関する主な論点③

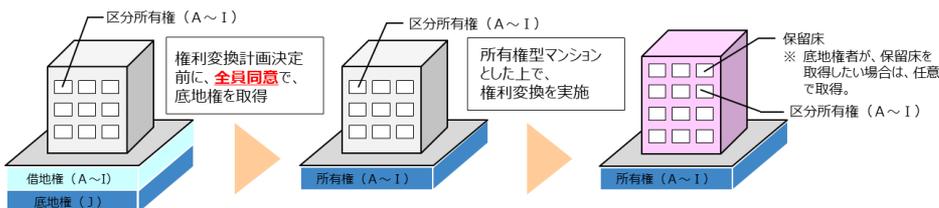
<課題: 多様な建替えニーズへの対応>

- マンション建替えは年々増加しているものの、累積で297件・約24,000戸(令和6年4月時点)となっており、ストック全体から見ると限定的。建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向にあり、その結果、区分所有者の負担額は増加傾向にある。
- 今後、高経年マンションの増加が見込まれる中、以下のような様々な状況のマンションにおける多様な建替えニーズへの対応が必要。
 - ・隣接地を取り込む建替えや借地権型マンションの建替えは一定のニーズがあるものの、現行の建替事業では、隣接地や底地の権利者は権利変換により新たなマンションの権利床を取得できないため、これらの権利者の協力を得られない。
 - ・建築基準法の形態規制(容積率や高さ制限)や建替え後のマンションの住戸面積基準により、事業性や合意形成の確保が困難。

■ 現行制度における隣接施行敷地を取込み建替える場合の例

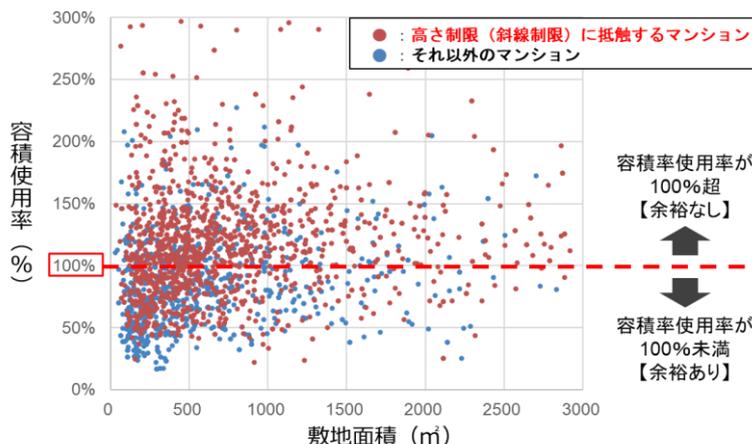


■ 現行制度において借地権型マンションを所有権型マンションに建替える場合の例



■ 高経年マンションにおける建築基準法の形態規制への適合状況

東京都内における高経年マンションの使用容積率の状況 (H25年調査)



※調査対象は、旧々耐震基準(1971年以前)のマンション約2,200棟
【出典】東京都調査を基に国土交通省作成

→ 「容積使用率が100%未満であるマンション」や「マンション建替法第105条に基づく総合設計制度(容積率の緩和のみ)の許可の対象になり得るマンション」等であっても、高さ制限(斜線制限等)に抵触し建替え等が困難になるマンションが存在する。

論点

- 建替事業に隣接地や底地の権利者の参加を促すために、どのような方策が考えられるか。
- 形態規制や住戸面積基準が制約となって、事業性や合意形成の確保が困難となっているマンションの再生を進めるために、規制や基準の本来の趣旨を踏まえた上で、どのような方策が考えられるか。

<課題：地方公共団体の権限強化・体制強化の必要性>

- R2年マンション管理法改正により地方公共団体による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。
- 区分所有法の見直しにより、裁判所の関与による財産管理制度が創設される予定だが、申立権者が利害関係人に限定されている。
- マンション建替法では、要除却認定制度により、耐震性が不足する等の除却の必要性のあるマンションについて、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。
- マンション政策の専任担当者を配属している地方公共団体は全体の6.5%にとどまっており、地方公共団体のマンパワーが不足する中、一部の地方公共団体では、マンション関係の専門家・専門機関と連携し、専門性を生かしお互いを補う形で施策を展開。

■ 地方公共団体の権限強化に関する意見

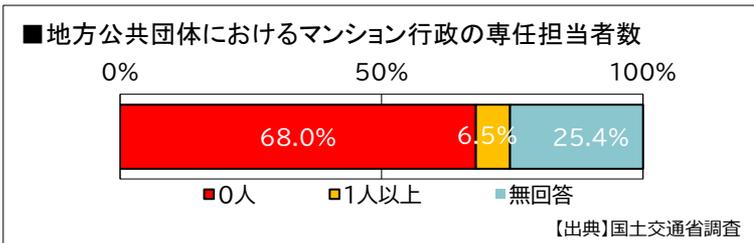
助言・指導等の実施に向けて、マンションへの立入り権限や調査権といった行政の権限強化も検討してもらいたい。

マンションの管理状況を把握するため、また、助言・指導等を行った後の経過を把握するための報告徴収権を検討すること。

管理者等の調査のため、課税情報を内部利用できるようにすること。

地方公共団体が行う管理不全マンションへの対策に対する支援措置を講じること。

【出典】国土交通省調査



■ 区分所有法の見直しにより創設される財産管理制度

財産管理制度	申立権者
所有者不明専有部分管理制度	利害関係人
管理不全専有部分管理制度	利害関係人
管理不全共用部分管理制度	利害関係人

<所有者不明専有部分管理人の選任(イメージ)>

所在等不明区分所有者が存するマンション (イメージ)

利害関係人 (1) 申立

管理組合等

所有者不明専有部分管理人 (2) 選任

弁護士等

裁判所

地方裁判所

論点

- 現行制度の施行状況を踏まえ、管理が適切に行われていないマンションに積極的に関与し、管理組合による適切な維持管理や再生を促進するためには、どのような対策が必要か。
- 地方公共団体のマンパワーが不足する中、専門家・専門機関との一層の情報共有や連携により、管理不全マンションへの対策を進めるためにはどのような仕組みが必要か