

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
マンション政策小委員会 とりまとめ

令和 7 年 2 月

社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会 委員名簿

(委員は 50 音順・敬称略)

(委員長)	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部教授
(委員長代理)	鎌野 邦樹	早稲田大学名誉教授
	青柳 一彦	東京都住宅政策本部技監
	戎 正晴	弁護士・明治学院大学法学部客員教授
	江守 芙実	株式会社江守建築設計代表取締役
	坂井 文	東京都市大学都市生活学部教授
	田島 夏与	立教大学経済学部教授

目次

1. はじめに.....	1
2. 本「とりまとめ」の対象とするマンションについて.....	2
(1) 対象とする「マンション」の定義.....	2
(2) マンションストックの状況.....	2
(3) マンションの特殊性	3
3. マンションを巡る現状と課題	4
(1) マンションの管理に関する現状と課題	4
①適正管理への誘導・持続.....	4
②組合役員の担い手不足への対応.....	5
(2) マンションの再生に関する現状と課題	5
①区分所有法の見直しへの対応.....	6
②多様な建替えニーズへの対応.....	6
(3) 地方公共団体のマンション政策における現状と課題	6
①地方公共団体による管理不全マンション化の予防とその対応	7
②地方公共団体の体制強化の必要性	7
4. 当面取り組むべき施策の方向性.....	9
(1) マンションの管理適正化を促す仕組みの充実	9
①管理計画認定制度の拡充等.....	9
②管理業者管理者方式への対応.....	10
(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	11
①区分所有法の見直しへの対応.....	11
②多様な建替え等のニーズへの対応	12
(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.....	13
①地方公共団体の権限強化.....	13
②地方公共団体をはじめ地域全体で支援を行う体制の強化.....	13
5. おわりに	15

1. はじめに

- ・我が国におけるマンションストック戸数は約 704 万戸にのぼり、国民の 1 割以上が居住する重要な居住形態となっている。
- ・一方で、マンションを巡っては、建物と区分所有者の「2つの老い」が進行し、建物・設備の老朽化、管理組合役員の担い手不足、建替え等の合意形成の困難さ等の課題が顕著になっていることから、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けた取組の強化等、マンション政策のあり方を検討する必要がある。
- ・このため、令和 6 年 10 月に、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下にマンション政策小委員会が設置され、主に、
 - －マンション管理適正化を促す仕組みの充実
 - －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
 - －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・充実といった観点を中心に議論を行った。
- ・本「とりまとめ」は、マンション政策小委員会における議論の結果として、マンションの新築から再生までライフサイクルを見通した、マンションの管理適正化・再生円滑化等を推進するための総合的な施策の方向性についてとりまとめたものである。

2. 本「とりまとめ」の対象とするマンションについて

(1) 対象とする「マンション」の定義

- ・本「とりまとめ」における「マンション」は、二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものを対象としている。

(2) マンションストックの状況

- ・現在、全国のマンションストック戸数は約 704 万戸（令和 5 年末時点）であり、1,500 万人超が居住していると推計される。
- ・マンションは全国的に広く分布しており、各地域に一定のストックが存在する。中でも大都市圏への集積が見られ、1 都 3 県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）に半数強が集積するなど、マンションは都市部等を中心になくてはならない居住形態として定着している。マンションの良好な居住環境を確保することは、国民生活の安定向上のために重要な課題となっている。
- ・このような中、築 40 年以上のいわゆる高経年マンション¹は、現在の約 137 万戸から 10 年後には約 2.0 倍の約 274 万戸、20 年後には約 3.4 倍の約 464 万戸に増加することが見込まれている。
- ・また、築年数が経つほど高齢世帯主の住戸の割合が増える傾向にあり、高経年マンションでは、世帯主が 70 歳以上の住戸の割合が 5 割を超えている。
- ・高経年マンションでは、区分所有者の非居住化（賃貸化²・空き住戸化³）が進行しているが、新築時から投資目的で所有されており、

¹ 令和 5 年度マンション総合調査によると、築 40 年程度を経過すると、適正な管理が行われていないマンションにおいては、外壁等の剥落や給排水管の老朽化による漏水等が増える傾向にある。また、令和 5 年末時点で築 40 年以上となる昭和 58 年末以前に建設されたマンションの多くは、昭和 56 年以前に旧耐震基準で建設されたものである。建築着工統計等に基づく国土交通省の集計によると、旧耐震基準のストックは約 103 万戸（令和 5 年末時点）と推計されている。

² 平成 30 年度住宅・土地統計調査より国土交通省集計

- ・昭和 45 年以前に建築されたマンションのうち
借家率 20%以上の割合：28% 借家なしの割合：54%（棟数ベース）
- ・平成 3 年以降に建築されたマンションのうち
借家率 20%以上の割合：15% 借家なしの割合：61%（棟数ベース）

³ 平成 30 年度住宅・土地統計調査より国土交通省集計

- ・昭和 45 年以前に建築されたマンションのうち
空き家率 20%以上の割合：22% 空き家なしの割合：39%（棟数ベース）
- ・平成 3 年以降に建築されたマンションのうち
空き家率 20%以上の割合：7% 空き家なしの割合：49%（棟数ベース）

※上記調査（抽出調査）における「空き家」とは、外観等に基づく調査による、ふだん人

1 区分所有者が居住していない場合も存在する。

- 2 ・一方で、外壁剥落など構造躯体の著しい劣化や火災安全性不足、
3 配管設備腐食等により、修繕等では機能の回復が困難であると考えられるマンションが一定数存在するが、マンションの建替えの
4 実績は 297 件、敷地売却の実績は 11 件に留まっている。
5

6 7 (3) マンションの特殊性

- 8 ・マンションは私有財産の集合体であり、その管理の主体は、あく
9 までマンションの区分所有者で構成される管理組合であることから、管理組合及び区分所有者は自らの責務⁴を認識し、その役割を
10 適切に果たすよう努める必要がある。
11
12 ・一方で、マンションの所有形態は一つの建物を複数人で所有する
13 区分所有という特殊な形態であることから、管理や建替え等の実施に係る意思決定には、価値観、経済力、所有目的等が異なる区
14 分所有者間の合意形成を必要とする困難さがある。加えて、区分
15 所有者の多くは、マンションの管理や建替え等に必要な法律・技
16 術上の専門的知識や経験を必ずしも有しておらず、管理組合の役
17 員も短期間で交代する場合が多いなど、管理組合による自主的な
18 取組に委ねるだけでは、必ずしも適切な対応が期待できない。
19
20 ・また、適正な管理が行われない場合、戸建て住宅に比べ、その規
21 模ゆえに周辺の居住環境に与える影響が大きく、看過できないほ
22 どの外部不経済を発生させるような状況に至った場合には、行政
23 代執行による対応など地方公共団体にも膨大な財政負担⁵等を生
24 じさせるおそれがあるといった特殊性を有する。

が居住していない住宅のうち一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅を除いた住宅である。

⁴ 近年、区分所有者の非居住化が進んでいるが、居住していない場合であっても、区分所有者は所有していることに対する責務を果たすよう努める必要がある。

⁵ 財政負担には、解体工事費のほか、行政代執行に至るまでの行政コストや代執行に要した費用の徴収に要する行政コストも含まれる。空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、令和2年に行政代執行により除却した滋賀県野洲市のマンション（3階建て・9戸）では、解体工事費に約 1.18 億円を要した。

3. マンションを巡る現状と課題

上記のように、急速に高経年マンションが増加する中、建物と区分所有者の「2つの老い」等が進行しつつあり、マンションの管理・再生の両面で課題が深刻化している。

これらの課題に対応するため、令和2年6月、マンション管理計画認定制度の創設や要除却認定の対象拡充、マンション敷地分割事業の創設などを主な内容とするマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理法」という。）及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替法」という。）の改正が行われたところである。さらに、国土交通省では、令和4年10月から、「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を開催し、マンションの管理・修繕、再生のための施策の方向性について、総合的に検討を行った上で、標準管理規約の改正や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の策定など施策の具体化を進めてきた。

こうした近年の動向も踏まえつつ、マンションを取り巻く現状と主な課題を整理すると以下の通りと考えられる。

（1）マンションの管理に関する現状と課題

高経年マンションが増加する中、日頃から適正に管理し、計画的な大規模修繕工事等によってマンションの長寿命化を図っていくことが重要である。

一方で、高経年マンションでは、区分所有者の高齢化や非居住化が進行している等、管理組合役員の担い手不足や集会決議の困難化等が課題となっている。

①適正管理への誘導・持続

- ・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とともに、その取組を持続させることが重要である。
- ・このような考え方のもと、令和2年の改正マンション管理法により、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度（マンション管理計画認定制度）が創設された。令和4年4月の施行以降、認定実績は令和6年12月末時点で1,642件となっており、

1 堅調に件数が増加しているものの、マンションストック戸数の約
2 3%に留まっており、マンション全体の管理水準を向上させ、そ
3 の水準を維持するためには、管理計画認定制度をより確実に普及
4 させる必要がある⁶。

- 5 ・また、既存のマンションでは、適切な大規模修繕工事の実施に向
6 け、修繕積立金の引上げを目指すも、区分所有者の合意が得られ
7 ず、決議に至らないケースも存在する。

9 ②組合役員の担い手不足への対応

- 10 ・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
11 手不足が課題⁷となっており、近年、マンション管理業者を管理組
12 合の管理者として選任する管理業者管理者方式が増加⁸している。
- 13 ・当該方式では、マンション管理業者が管理事務の発注者と受注者
14 の立場を兼ねることとなり、また、維持・修繕工事等について、
15 管理者たる管理業者やその同一グループの業者が受注者となる場
16 合があるため、運営方法によっては、管理組合とマンション管理
17 業者の利益相反の発生等が生じるおそれがあるものの、現行のマ
18 ンション管理法上、マンション管理業者が管理者事務を行う場合
19 について特段の規定は設けられていない。

21 (2) マンションの再生に関する現状と課題

22 高経年マンションが増加する中、修繕等では機能の回復が困難なマン
23 ションは、建替え等により再生を図ることが必要である。

24 他方、近年、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
25 り、その結果、区分所有者の負担額は増加しており、合意形成の確保が
26 困難な状況となっている。

⁶ 確実に普及させるための手法の一つとして、管理計画認定の取得を義務付けることも考えられ
るが、マンションが私有財産であることを踏まえると、一律に規制を課すことについては慎重
な議論を要する。

⁷ 令和5年度マンション総合調査

・区分所有者が管理組合の役員就任要請を引き受けない理由（重複回答可）は、「高齢のため」
（52%）、「仕事等が忙しく時間的に無理だから」（21%）の順に多い。

⁸ マンション管理トレンド調査（一般社団法人マンション管理業協会）

・調査対象であるマンション管理業者約350社のうち、当該方式を「受託している」又は「今
後受託を検討している」と回答したのは、126社（令和2年）から173社（令和6年）に
増加。

①区分所有法の見直しへの対応

- ・特に大都市の郊外や地方部においては、事業性の確保の観点から、建替え事業を進めることが困難な傾向にあり、こうした建替えが困難なマンションでも再生を進めるためには、再生手法の選択肢を広げることが必要である。建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）の見直しにより、一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、取壊しなど多様な再生ニーズに対応した新たな決議の創設が予定されている。
- ・また、管理組合法人の設立等に係る決議の要件緩和、建替え決議等の要件緩和等のほか、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ことが予定されている。
- ・これらの区分所有法の見直しを踏まえ、マンションの再生等を円滑化する観点から、マンション建替法における対応方策を検討することが必要である。

②多様な建替えニーズへの対応

- ・マンションの建替え等に際しては、事業性の確保等により、区分所有者の負担軽減を図ることが重要であるが、様々な状況のマンションが存在する中、ケースによっては以下のような課題が存在する。
 - 容積確保のための隣接地を取り込む建替えや、借地権型マンションから所有権型マンションへの建替えは、一定のニーズがあるものの、隣接地や底地の権利者の協力を得ることが困難な場合がある
 - マンション建替法では、耐震性不足等の要除却認定マンションの建替えをする場合には、市街地環境に支障がない範囲で容積率の緩和措置が認められているが、斜線制限等の高さ制限により、建替えが困難な場合がある
 - 建替え後のマンションの住戸面積基準により、区分所有者の費用負担が増加する場合がある

（３）地方公共団体のマンション政策における現状と課題

適正な管理・再生が行われず、管理不全化が進行すると、居住者のみならず、周辺の居住環境にも大きな悪影響が生じるおそれがあり、その

1 対応には多大な行政コストが必要となる。また、そうした管理不全マン
2 ションにおいては、自力での再生が困難となっていることが考えられる。

3 マンションの管理の主体は管理組合であるものの、管理組合による管
4 理のみでは一定の限界があることから、地方公共団体等の関与により、
5 管理適正化等を図ることが重要である。

7 ①地方公共団体による管理不全マンション化の予防とその対応

- 8 ・令和2年の改正マンション管理法により地方公共団体による管理
9 適正化のための助言・指導・勧告が可能となった⁹。管理不全マン
10 ションへの対応については、管理不全化を予防することが重要で
11 あり、管理不全の兆候が見られる段階から必要な対応を促すこと
12 が効果的である。マンション管理が適切に行われているか否か、
13 管理不全の兆候が見られるか否かを判断するためには、管理組合
14 の運営状況等を把握することが必要であり、一部の地方公共団体
15 ではアンケート調査や条例に基づく届出制度による実態把握が進
16 められている。他方、調査に非協力的なマンションも一定数存在
17 しており、こうしたマンションの実態把握が課題となっている。
- 18 ・また、マンション建替法では、要除却認定制度により、耐震性が
19 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
20 者による建替え等を誘導してきた。他方、地方公共団体から外壁
21 剥落等が発生するおそれの高い危険なマンションに対して、能動
22 的に建替え等を働きかける仕組みが設けられていない。
- 23 ・区分所有法の見直しにより、管理不全専有部分等について利害関
24 係人の請求により、裁判所の関与の下、財産管理人を選任するこ
25 とができる制度が創設される予定である。当該制度は、管理不全
26 マンションへの対応に有効であると考えられるものの、申立権者
27 が利害関係人に限定されている¹⁰。

29 ②地方公共団体の体制強化の必要性

- 30 ・「2つの老い」等が進行する中、上記のような管理不全マンション
31 への対応を含め、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けて、

⁹ マンション管理法第5条の2第1項に基づく指導・助言の実績は9団体・35件、同条第2項に
基づく勧告の実績は0件（令和6年6月時点）。

¹⁰ どのような者が利害関係人に当たるかについては、事案に応じて裁判所により適切に判断さ
れることが想定されている。

1 地方公共団体に期待される役割が大きくなっているものの、多く
2 の地方公共団体では、マンション政策の専任担当者が配属されて
3 いない状況である。

- 4 ・一部の地方公共団体では、マンションの実態を把握し、管理適正
5 化等に向けた合意形成等に能動的に関与していくため、マンショ
6 ンの管理組合への支援を行う民間団体と連携した取組が進められ
7 ている。

8 マンションの管理について十分な知識を有し、マンションの管理
9 組合への支援を行う民間団体は全国に存在している¹¹ため、これら
10 の団体の活動を促進するとともに、地方公共団体との連携を強化
11 することで、取組体制の強化を図ることが必要である。

¹¹ 各都道府県のマンション管理士会やマンション管理組合団体など。

4. 当面取り組むべき施策の方向性

マンションを巡る「2つの老い」等に対応し、良好な居住環境の確保を図るためには、新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、マンションの管理適正化・再生円滑化等を図ることが必要である。管理組合や区分所有者に果たすべき責務があることや、マンションは周辺の居住環境に与える影響が大きい社会的な資産としての側面があることを踏まえ、管理組合や区分所有者の責務に対する意識を向上させる取組を推進しつつ、当面取り組むべき施策としては、以下のような方向性が考えられる。

(1) マンションの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

- ・マンションの適正管理を促すためには、新築時より適切な長期修繕計画や修繕積立金の額を設定し、その内容を区分所有者がよく認識した上で、適正な管理や修繕に誘導していくことが重要である。

このような考え方のもと、マンション管理計画認定制度の施行と併せて、一定の基準を満たす新築マンションを対象とした予備認定制度¹²が運用されている。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くなっている¹³。

こうした状況を踏まえ、マンション管理計画認定制度を拡充し、分譲事業者に対しても適切な管理計画の作成を誘導し、管理組合に引き継ぐことを確保する仕組みを導入するべきである。

- ・また、マンションの老朽化が急速に進む中で、マンションの管理状況に対する国民の関心が高まっているものの、管理状況が適正であるか否かについては外観等から判断することは困難であり、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選好される市場環境整備を図ることが重要である。

¹² 公益財団法人マンション管理センターが令和4年4月から運用している任意の制度。令和6年12月末時点の認定実績は1,694件。

¹³ 国土交通省調査（令和6年9月）

・マンションの管理適正化の更なる推進に向けて、現在の管理計画認定制度について改善や見直しが必要と考えられる項目（複数回答）として、約45%の地方公共団体が「新築のマンションも対象にする」と回答。

1 一部の地方公共団体では、管理計画認定を受けたマンションの選
2 択を促す観点から、管理計画認定を取得したマンションに対し、
3 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の
4 取組を進めている。また、一部の不動産ポータルサイトでは、管
5 理計画認定を取得した旨が表示される取組が進められている。こ
6 れらの取組を全国に広げ、不動産流通の場面等でマンションの購
7 入希望者等に情報を届けやすくするため管理計画認定を見える化
8 するための措置を講ずるべきである。

- 9 ・さらに、管理水準の高いマンションの資産価値が適正に評価・選
10 好される市場環境の整備を一層進めるため、管理組合の意向に応
11 じて、長期修繕計画や修繕積立金の額、過去の修繕履歴などマン
12 ションの管理に関する詳細な情報についても公表し、比較検討す
13 ることが容易となる仕組みを検討するべきである。この際、「長期
14 修繕計画作成ガイドライン」や「マンションの修繕積立金に関す
15 るガイドライン」等についても、必要な更新・見直しを行い、区
16 分所有者や購入希望者等の適切な判断を可能とするような情報整
17 備を行うとともに、これらの情報をわかりやすく発信し、長期修
18 繕計画や修繕積立金等の意義や必要性等についても理解を促して
19 いくべきである。

21 ②管理業者管理者方式への対応

- 22 ・管理業者管理者方式は、管理者たる管理業者による自己取引等が
23 発生し、管理組合と管理業者との間で利益相反となるおそれがあ
24 るため、その導入にあたってはメリット・デメリットを踏まえた
25 検討が必要である。

26 また、こうした検討を経て管理業者管理者方式の導入を決定した
27 場合についても、マンションの管理の主体は区分所有者から構成
28 される管理組合であることを踏まえ、管理者の選任や業務の監督
29 等を適正に行うことができるような環境整備や、区分所有者が適
30 切に判断し、意向を確認できる環境整備をすることが重要である。
31 このため、マンション管理業者が管理事務を受託している管理組
32 合から管理者として選任される場合については、管理者受託契約
33 に係る重要事項の区分所有者への説明¹⁴や、自己取引や関連会社と

¹⁴ あらかじめ管理組合に対する説明会を開催する。

1 の取引を行おうとする際の区分所有者への事前説明¹⁵を義務付け
2 る等の措置を講じるべきである。

- 3 ・また、当該方式においては、管理者の業務執行に対する監督の職
4 責が監事に集中する可能性があり、監事に期待される役割が質的
5 にも量的にも増大する可能性があることから、区分所有者に加え、
6 マンション管理士のほか、弁護士、公認会計士などの外部専門家
7 を選任することが望ましい。

8 このため、マンション管理士が監事となった場合の責任¹⁶を明確に
9 した上で、適正な業務を実施することのできるマンション管理士
10 等の専門家の育成等を推進するべきである。

- 11 ・さらに、今後、管理業者管理方式が増加し、トラブル等も増加
12 する可能性があるため、区分所有者や管理組合からの相談窓口の
13 強化を図るべきである。

15 (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

16 ①区分所有法の見直しへの対応

- 17 ・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
18 ため、事業組合の設立や権利変換などの事業手続を措置しており、
19 区分所有法の見直しにより措置される予定の一棟リノベーション
20 等に対応した新たな決議についても、安定的な事業遂行が可能と
21 なるよう、対応する事業手続を創設するべきである。

22 なお、現行のマンション敷地売却決議の対象は、特定要除却認定
23 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ところ、
24 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
25 能となることが予定されているため、これを踏まえた事業手続の
26 見直しを行うべきである。

- 27 ・また、マンション建替法で規定されている各種事業手続における
28 事業組合の設立要件や権利変換計画の決議要件、マンション敷地
29 分割決議の要件についても、区分所有法の見直しを踏まえた要件
30 緩和を行うべきである。

¹⁵ 脚注 14 と同じ。

¹⁶ マンション管理士が業務として監事に就任する場合には、当該監事としての行いについても、マンション管理法第 40 条の信用失墜行為の禁止が適用されるため、マンション管理士の信用を傷つけるような行為をした場合には、国土交通大臣は、同法第 33 条第 2 項の規定により、登録を取り消し、又は期間を定めてマンション管理士の名称の使用停止命令をすることができる。

- さらに、区分所有法の見直しにより措置される予定の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について、事業円滑化の観点から、区分所有者に限らず事業組合も当該請求ができるように措置するとともに関連する事業手続の見直しを行うべきである。
- 上記の見直しを踏まえ、マンションの再生等の事業が着実に遂行されるよう、ガイドラインやマニュアル等を整備し、技術的な支援に努めるとともに、積極的に事例収集を行い、成功事例の横展開を図るべきである。
特に、新たな決議や事業手続の創設により、長寿命化のほか再生等の選択肢が広がることに伴い、地域の状況や、マンションの規模・立地、区分所有者の経済状況等を踏まえて、総合的に長寿命化手法や再生手法を判断し、区分所有者を支援できる専門家の育成を推進すべきである。
- 建物取壊し決議により、マンションの解体を進める場合等には、解体費用の確保が課題となるため、当該費用の確保手法について検討を行うべきである。
- これらの一棟リノベーション等の再生手法については、分譲事業者や民間金融機関の事業参画が期待できない場合も存在するため、対応する融資制度を創設するなど、資金調達手段を拡充することにより事業の円滑化を図るべきである。

②多様な建替え等のニーズへの対応

- 隣接地を取り込む建替えや、借地権型マンションから所有権型マンションへの建替えにおいて、隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権等への権利変換を可能とするなど、関係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である。
- マンション建替型総合設計制度について、容積率の緩和を行ったとしても、斜線制限等の高さ制限への抵触により、建替え等が困難となっている場合に対応するために、市街地環境に支障がない範囲で、当該制限についても特例措置を設けるべきである。
- 住生活基本計画の見直しに向けた検討状況も踏まえ、建替え等の後の住戸面積基準について、世帯人数の減少に応じた見直しを検討するべきである。

- ・非現地（既存マンションの敷地に全く重なっていない土地）を活用した建替え等について、マンション敷地売却事業等の現行制度を有効に活用することで、これらの建替えを円滑に進めるための方策を検討すべきである。
- ・上記のほか、建替え等の円滑化に向け、マンション建替法における事業手続を円滑に進めるための所要の措置を講ずるとともに、建替え等の際に必要な関連法における手続についても、実態の把握を行った上で、建替え等の事業円滑化のために必要な対応を検討すべきである。

（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

- ・地方公共団体でマンションストックの状況等を踏まえて進められている創意工夫のある取組を前提として、地方公共団体の政策手段を増やすため、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仕組みの創設など、地方公共団体の権限を強化すべきである。
- ・管理が適正化されず、外壁剥落等が発生するおそれが高い危険なマンションに対しては、その状況に応じて、建替え、一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、取壊し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べきである。
- ・区分所有法の見直しにより創設される予定の財産管理制度について、公益的な必要性が認められる場合は、地方公共団体が積極的に当該制度を活用できるようにすべきである。

②地方公共団体をはじめ地域全体で支援を行う体制の強化

- ・上記の権限強化等を踏まえ、ガイドライン・マニュアルや取組事例集等を整備するとともに、地方公共団体の担当者向けの研修を行うなど、地方公共団体の体制の強化に向けた支援を行うべきである。
- ・また、地方公共団体とマンションの管理組合への支援を行う民間団体との情報共有を円滑化し、連携を強化するため、地方公共団体がこれらの民間団体を登録できる仕組みを導入するとともに、

- 1 マンションの管理等に関連する専門家の育成を推進し、地域全体
- 2 でマンションの管理組合を支援する体制の強化を図るべきである。

5. おわりに

マンション政策小委員会においては、マンションを巡る「2つの老い」等に対応して、マンションの管理適正化・再生円滑化に向けて、当面取り組むべき施策を中心に議論を行った。国においては、本「とりまとめ」に基づき、法制度の整備を含め早急に必要な措置を講じるとともに、関係団体等が十分な準備を行うことができるよう、徹底した周知等について配慮すべきである。

また、マンションの高経年化等により生じる課題は、今後さらに深刻化していくことが見込まれるほか、新たな管理形態・所有形態による新たな課題が生ずることも想定される。国において今後もマンションストックの状況を継続的に把握し、必要な検討が行われることを期待する。