

## マンションの管理適正化及び再生の円滑化に関する主な論点

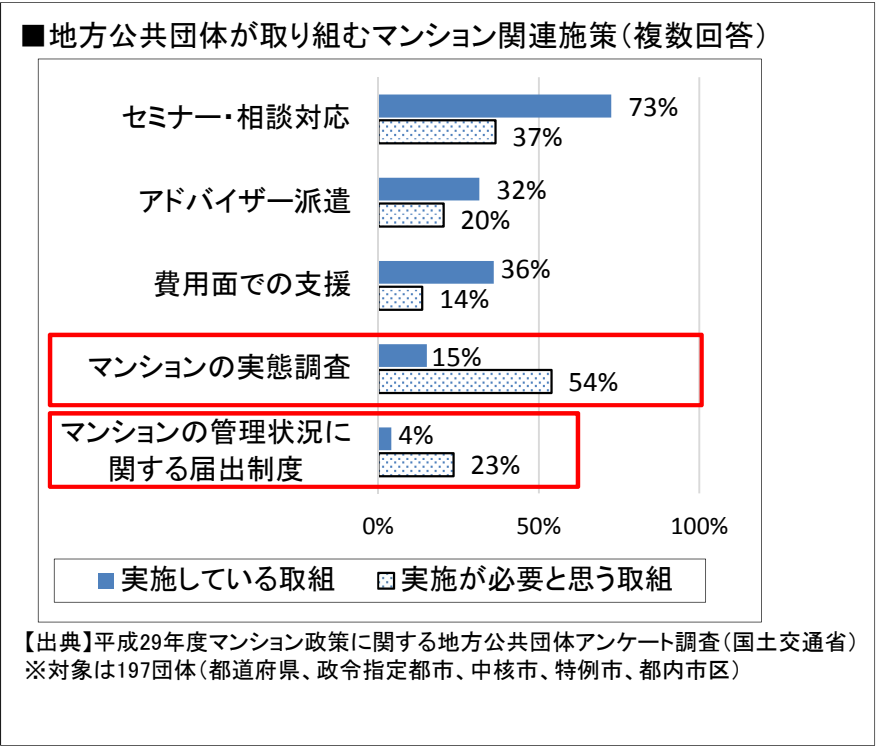
---

＜考え方＞

- ストック時代、特にこれから耐震性のあるマンションストックが高経年化していく中ではストックをできるだけ活用する努力が必要であり、そのためにはまずは管理組合で、必要に応じ専門家の支援も得ながら適切な維持管理を実施
- 一方で、マンションの大規模化や老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全・修繕積立金不足等の課題が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界

＜現状＞

- 地方公共団体が、今後必要と考えている取組は「マンションの実態調査」や「管理状況に関する届出制度」であり、地域の実情に応じて、近年こうした取組が増えつつある



■ マンション管理状況に関する届出制度を設けている地方公共団体

＜届出制度を条例化している地方公共団体＞

団体名	制度の導入時期	指導・勧告等	公表制度	立入調査
豊島区	平成25年7月	○	○	—
武蔵野市	平成26年7月	—	—	—
墨田区	平成29年4月	○	○	—
板橋区	平成30年7月	○	○	—
東京都	令和2年4月(予定)	○	—	○

＜条例化はしていないが届出制度・登録制度を設けている地方公共団体＞

団体名	制度の導入時期	主な目的
横浜市	平成16年4月	マンションの実態把握、管理組合への情報提供 等
名古屋市	平成24年10月	
八王子市	平成25年8月	
台東区	平成27年12月	
大阪府	平成29年2月	
所沢市	平成31年4月	

論点

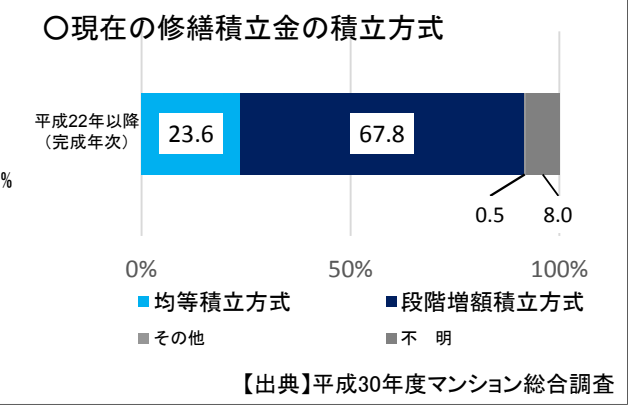
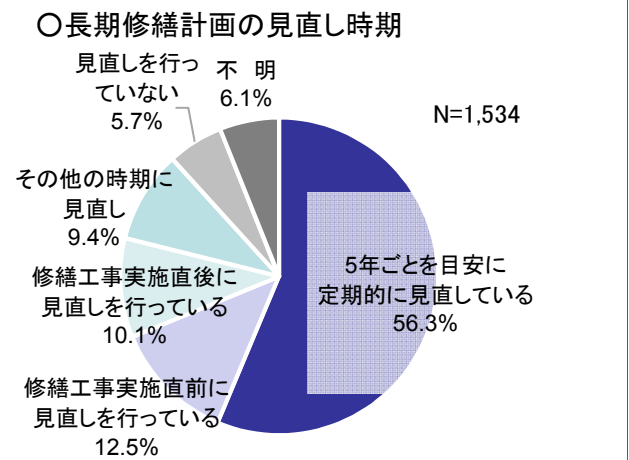
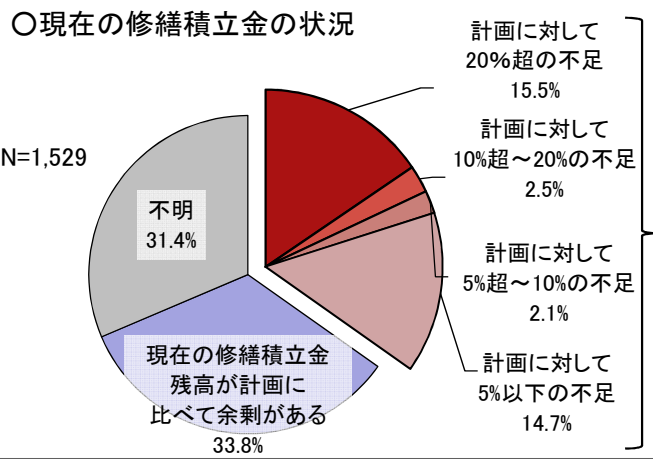
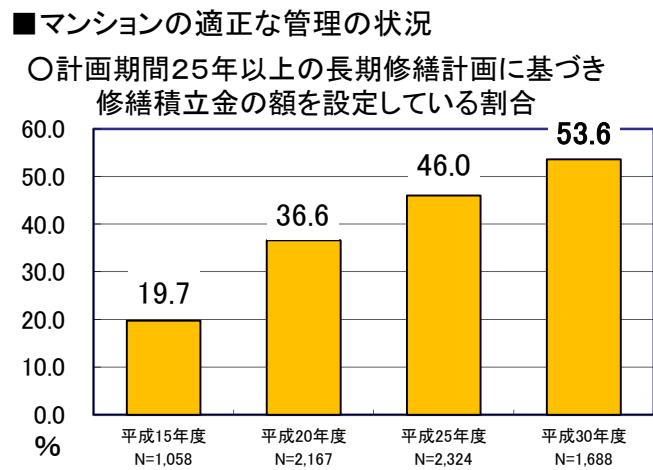
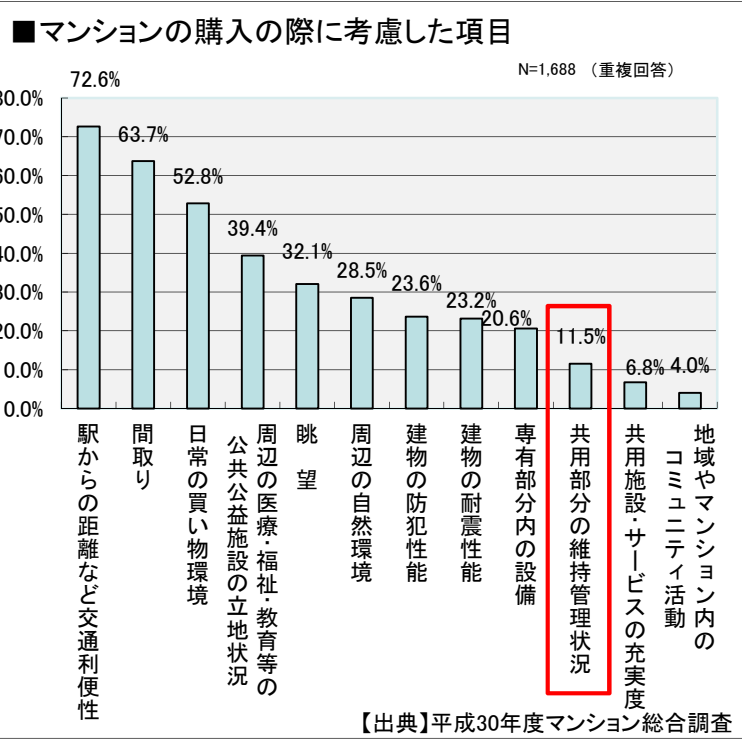
- マンションの特殊性等を踏まえ、地方公共団体がマンションに対して管理の段階からより能動的に関与する必要はないか
- 地域における政策ニーズや管理組合・住民の負担等も踏まえて、地方公共団体が管理組合による適正な維持管理を促進し、管理が適正に行われていないマンションに関与するためにはどのような対策が有効か

# マンションの管理適正化に関する主な論点①-2 地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実

## <現状>

- 地方公共団体が多数に及ぶマンションに網羅的に関与することは実態上困難な中、一部ではマンションの認定制度により適正な管理の誘導を図る取り組みが実施されている
- マンションの購入時における管理の考慮の度合いは低く、管理の適切性が市場で評価されにくい状況にある

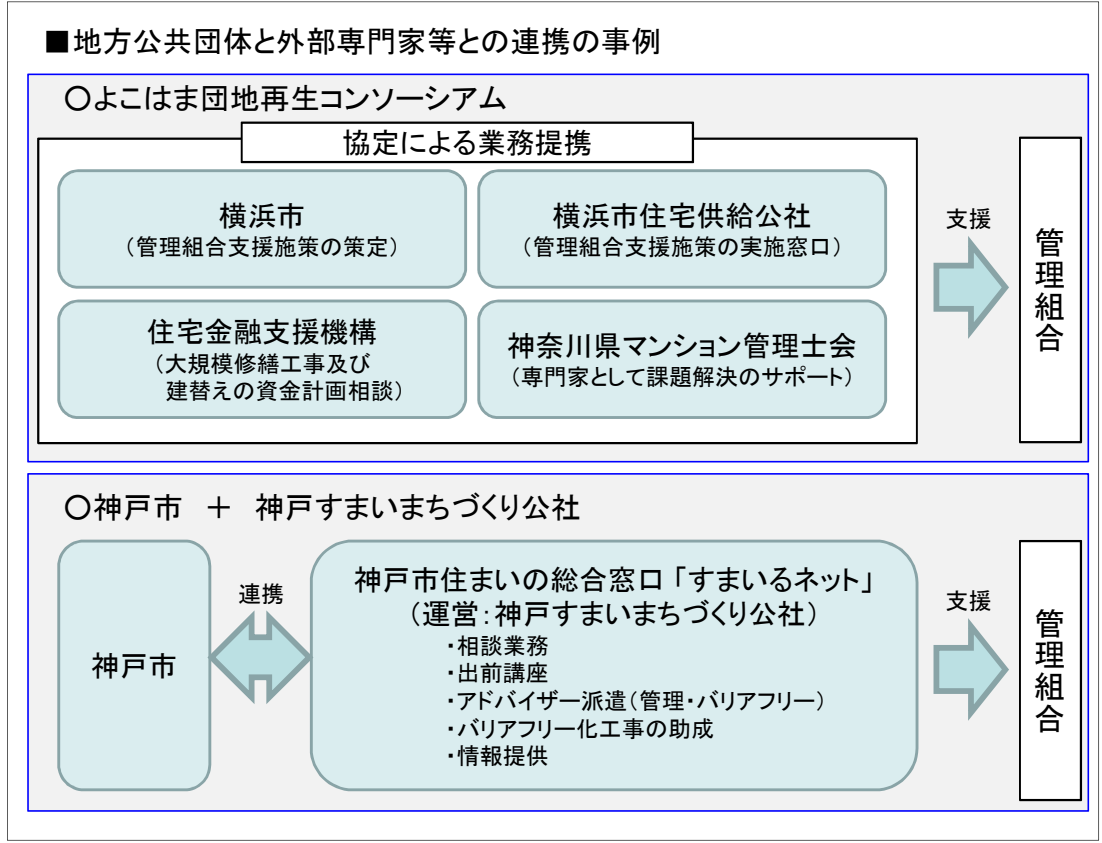
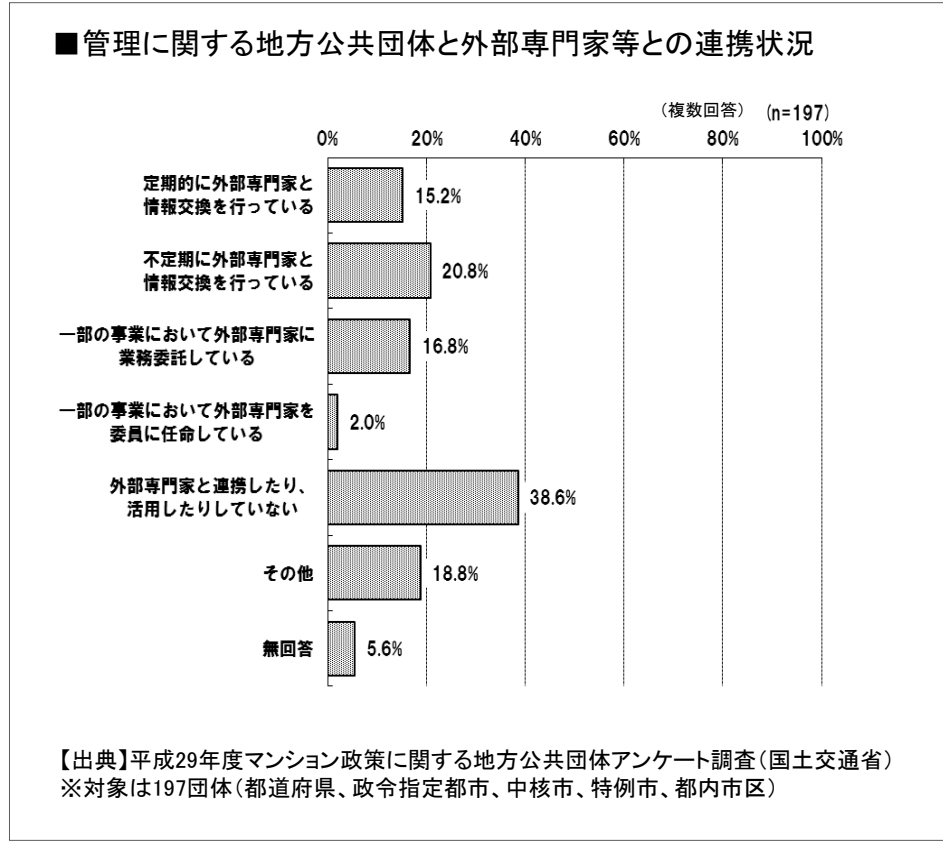
■東京都優良マンション登録表示制度  
 …建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し公表(3年ごとに更新)



- ### 論点
- 管理の適正化を誘導するためにはどのような仕組みが必要か
  - 管理の適切性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
  - 「適正な管理」の基準としてどのようなものが考えられるか

<現状>

- 地方公共団体におけるマンションの管理適正化施策の推進のため、一部の地方公共団体では外部専門家やNPO等の外部団体と連携体制を構築して取り組んでいる



**論点**

- マンションの管理適正化及び再生の円滑化のため、地方公共団体と外部専門家等がより一層連携する必要はないか
- 専門家の活用・促進や専門家の育成を図るためにどのような取り組みが必要か

# マンション再生の円滑化に関する主な論点②-1 マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充

## <考え方>

- 維持管理が困難なマンションストックについては、周辺の住環境の低下などの深刻な問題を引き起こす前に速やかに建替えや売却による建物の更新が行われる必要
- 今後は耐震性のある高経年マンションの老朽化が懸念される中で、非居住化の進展等により改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、建替え事業の採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加
- 改修や建替えに次ぐ老朽マンション再生の選択肢として、マンション敷地売却の対象事業の拡大ニーズの高まり

## <現状>

- マンションの再生手法に関して、耐震性不足以外の老朽化等の観点からの特例の枠組は存在しない

### ■ マンションの再生手法(改修・建替え・マンション敷地売却等)の決議要件

マンションの態様	単棟マンション		団地型マンション			
	—		全棟		一部棟	
事業の対象	—		全棟		一部棟	
マンションの状態	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足	一般	耐震性不足
改修	3/4 又は 過半数 <sup>※1</sup> 【区分所有法】	耐震改修工事 過半数 【耐震改修促進法(認定)】	各棟毎に 3/4 又は 過半数 <sup>※1</sup> 【区分所有法】	耐震改修工事 各棟毎に過半数 【耐震改修促進法(認定)】	対象棟毎に 3/4 又は 過半数 <sup>※1</sup> 【区分所有法】	耐震改修工事 対象棟毎に 過半数 【耐震改修促進法(認定)】
建替え (再建)	4/5 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		全体の4/5 かつ 各棟の2/3 【区分所有法】 (保留敷地の売却可)		対象棟の4/5 かつ 全体の3/4 【区分所有法】	
マンション 敷地売却	全員同意 【民法】	4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	各棟の4/5 【マンション建替法】	全員同意 【民法】	
マンション敷地売却等 に係る敷地分割	全員同意 【民法】 <sup>※2</sup>					

※1 形状又は効用の著しい変更を行う場合は3/4、それ以外の場合は過半数 ※2 区分所有の解消を伴わない、単なる敷地の分筆については、これまでどおり、3/4での決議が可能と考えられる

## 論点

- 耐震性が不足しているマンション以外の老朽化マンションも除却を促すべきマンションの対象とする必要はないか。例えば、居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションとして、外壁の剥落等により通行人等に危険が生じるおそれがあるマンションなどが考えられるのではないか

# マンション再生の円滑化に関する主な論点②-2 団地型マンションの柔軟な再生に向けた取組

## <考え方>

- 今後、これまで以上に大規模な団地型マンションで高経年化が進み、再生時期を迎えることとなるが、大規模団地型マンションでは、全棟が一度に建替えを行うための合意形成が困難であることが多い
- 団地型マンションにおける一部棟の建替えの仕組みはあるが、一部棟の売却の仕組みは現行制度上、全員同意が必要
- 団地型マンション内の老朽化した棟と老朽化していない棟がそれぞれのニーズに応じ、円滑に再生されるための仕組みの充実が必要

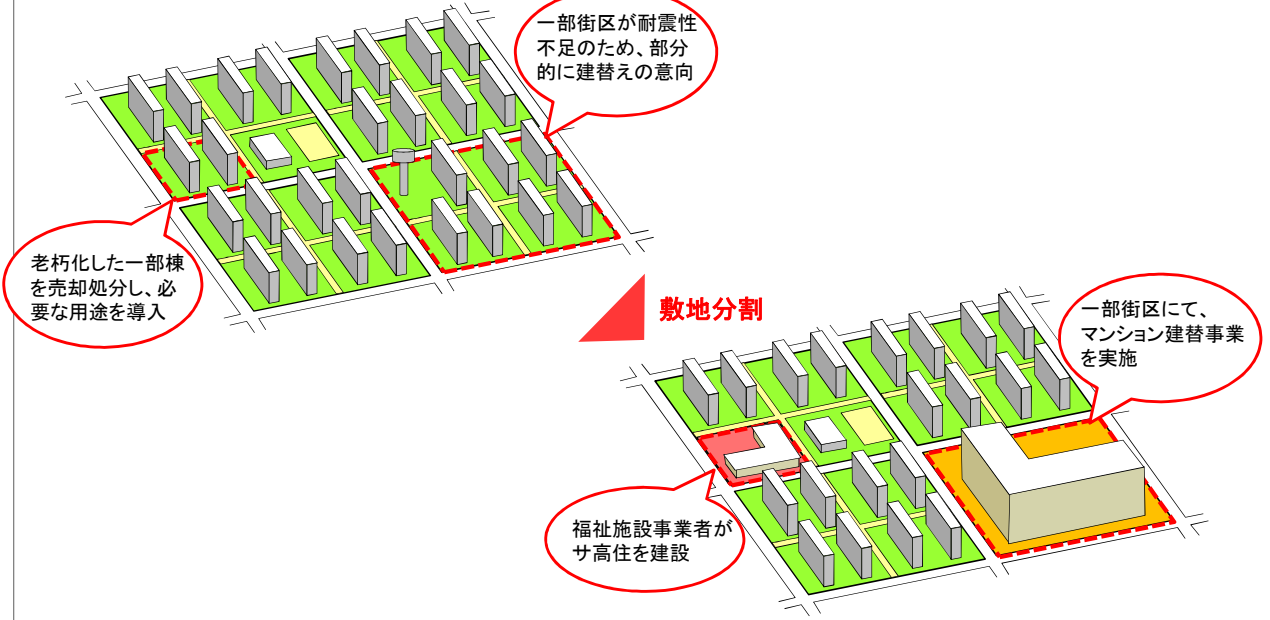
## <現状>

- 全棟を一括で再生する手法はあるが、一部棟を再生する手法は十分でない  
(一部棟の建替え制度は実績が乏しく、一部棟のマンション敷地売却は特別な制度的枠組みが存在しない(全員同意))

### ■ 団地型マンションの再生手法の決議要件

一部棟の建替	対象棟の4/5 かつ 全体の3/4
全棟建替	全体の4/5 かつ 各棟の2/3
全棟売却	(全棟が耐震性不足)各棟の4/5
敷地分割 (一部売却)	全員同意

### (敷地分割のパターン)



## 論点

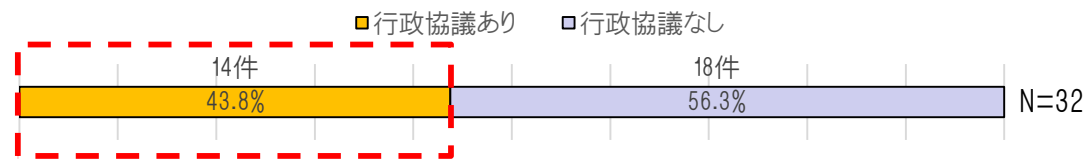
- 団地型マンション内の一部棟を存置・改修しながら、他棟の建替え・売却等を円滑に行うために敷地分割を円滑化することが必要ではないか
- その場合、敷地の分割が許容される要件や分割を行う場合の留意点等としてどのようなことが考えられるか

<現状>

○ 団地型マンションの再生においては、建築基準法に基づく一団地認定の変更・取り消しに関する協議や、都市計画関連の協議を伴うことが多い（団地型マンションの建替実現事例の約4割は都市計画・総合設計制度・一団地認定・支援制度等について地方公共団体との協議を実施）

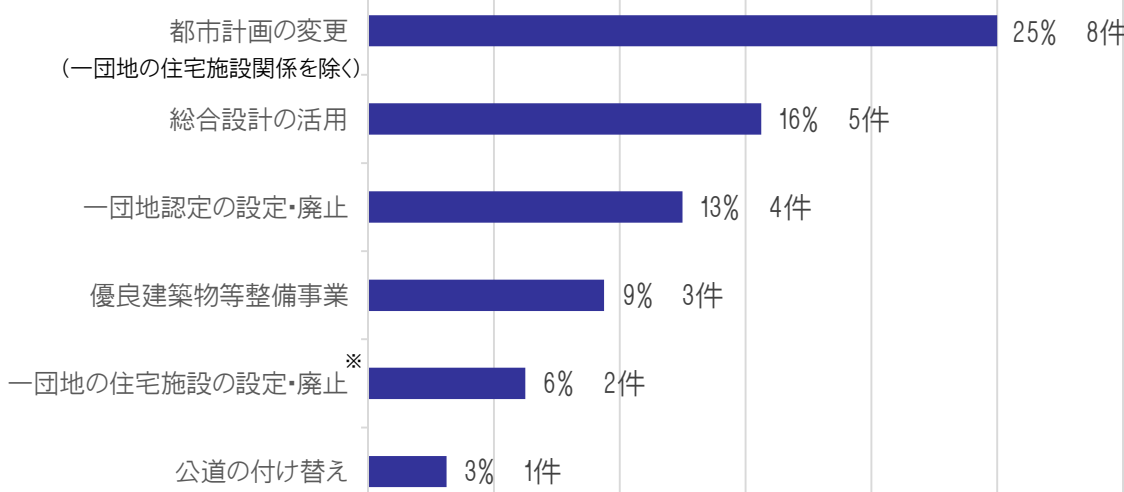
■ 団地型マンションにおけるマンション建替事例への行政の関与

〔団地型マンション建替事例のうち行政との協議\*を要した事例の割合〕



\*マンション建替円滑化法に基づく認可等以外に行政との協議を要した事例数

〔“行政との協議”の具体的内容(複数該当の事例あり)〕



\* 一団地の住宅施設数 (H28.3.31時点、賃貸住宅も含む): 全国238、うち東京149 (廃止済42)

【出典】国土交通省が把握している建替事例により分析

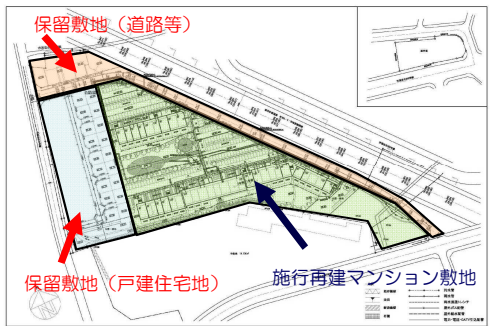
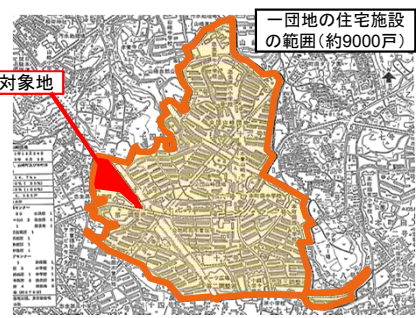
■ 都市計画の変更の事例 (町田山崎団地 平成21年竣工)

保留敷地による敷地の縮小及び都市計画の変更を伴う建替え

○特徴  
**保留敷地を譲渡することにより、区分所有者の負担を軽減**  
 「一団地の住宅施設」が都市計画決定されていたが、建替え事業の実施地区について地区計画を定めるとともに、「一団地の住宅施設」から除外

「一団地の住宅施設」  
 建蔽率20%、容積率50%

「地区計画」 ※「一団地の住宅施設」から除外  
 建蔽率50%、容積率150% (第一種中高層住居専用地域)  
 施行再建マンション部分の容積率150%



論点

➤ 団地型マンションの再生では、一団地認定や地区計画の変更などの地方公共団体の関与が必要になることを踏まえ、その関与のあり方・建築規制の柔軟な運用等はどうか