

# 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ骨子(案)

---

# 1 はじめに

- 今後進行していくマンションの2つの老いに対応してゆくため、マンションの管理、修繕、建替え等のそれぞれのステージにおいて、**現状を把握し、課題を整理**したうえで、**マンション施策の方向性**を示すもの。
- 今後、当面のマンション施策の検討・実施にあたっての基本的な認識とし、**広くマンション政策全般に係る大綱**として位置づける。

<b>1 はじめに</b>	… 1	3.1.8 マンション管理に関する諸課題	… 1 7
<b>2 我が国のマンションの現状（総論）</b>	… 2	1) マンション管理におけるDX	… 1 7
<b>3 我が国のマンションの現状と課題（各論）</b>	… 3	2) マンションにおける防災・地域との関わり	… 1 8
<b>3.1 マンションの管理の適正化</b>	… 3	3) マンションと宅配サービス	… 1 9
3.1.1 区分所有者の責務について	… 4	<b>3.2 マンションの建て替え等の円滑化</b>	… 2 0
3.1.2 管理不全マンションへの対応	… 5	3.2.1 建て替え事業の事業採算性の向上	… 2 1
1) 管理組合による適切な管理	… 5	1) 建て替え事業における住戸面積基準のあり方	… 2 1
2) 行政による対応	… 6	2) 非現地への住み替えの円滑化	… 2 2
3.1.3 管理組合役員の担い手不足	… 7	3) 隣接地を取り込む建て替えの円滑化	… 2 3
3.1.4 適切な修繕工事等の実施	… 8	4) 借地権マンションの建て替えの円滑化	… 2 4
1) 修繕積立金の安定的な確保	… 8	3.2.2 自主建て替えの円滑化	… 2 5
2) 適切な工事発注の確保	… 9	3.2.3 建て替え等に伴う区分所有者等の居住安定確保	… 2 6
3) 性能向上工事の促進	… 1 0	3.2.4 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み等に関する事業手続き	… 2 7
4) EV用充電器の設置	… 1 1	3.2.5 団地マンションの再生円滑化	… 2 8
5) 将来の解体等を見据えた対応	… 1 2	3.2.6 建築規制について	… 2 9
3.1.5 定期借地権マンションについて	… 1 3	3.2.7 改正マンション建替え円滑化法の施行等	… 3 0
3.1.6 大規模マンション特有の課題への対応	… 1 4	<b>3.3 その他</b>	… 3 1
3.1.7 マンションの管理に関する情報提供	… 1 5	3.3.1 マンション管理士の専門性の向上	… 3 2
1) 管理組合から区分所有者への情報提供	… 1 5	3.3.2 マンション総合調査の実施、政策への反映	… 3 3
2) 管理組合等から購入予定者への情報提供	… 1 6	<b>3.4 とりまとめの周知について</b>	… 3 4

## 2 我が国のマンションの現状(総論)

- マンションストックの推移の状況
- 中古マンションストックの流通増加
- 超高層マンションの増加
- 高経年マンションの急増と居住者の高齢化（2つの老いの進行）
- 区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）
- 居住者の永住意向の高まり
- 管理組合の役員の担い手不足
- 修繕積立金の不足
- マンション建替えの推移
- 区分所有者の負担額の増加 など

## 3 我が国のマンションの現状と課題(各論)

### 3.1 マンションの管理の適正化

## 3.1.1 区分所有者の責務について

### 現状

- マンション共有部分の適切な管理のためには、各区分所有者が一定の行動（総会への出席など）や、費用負担（管理費・修繕積立金）を行う必要がある。
- マンション管理適正化法においては、管理組合については建物の適正な管理、区分所有者については管理組合の一員としての役割を果たすことが必要である旨の努力義務規定が設けられている。
- マンションは戸建て住宅と比較して規模が大きく、管理不全化によって生じる悪影響は戸建て住宅に比べても大きなものとなる。また、管理不全状態の解消も、複数の区分所有者による合意形成が必要であり、一定の困難性が存在する特徴がある。
- 管理不全状態が長期間継続した結果、行政代執行によって除却をしたマンションの事例もあり、良好な管理が困難となっているリゾートマンションも確認されている。
- 現在、法制審議会では、民法たる区分所有法における区分所有者の責務規定に係る議論が行われている。

### 課題

- **戸建て住宅と比べて区分所有形態は建物の管理に関する責任の所在があいまいとなりがちである。**
- **区分所有者に求められる行動がとられないと、積立金不足や理事のなり手不足などの問題が生じ、管理不全マンションの発生などの、さまざまな問題が発生するほか、地域にも悪影響を及ぼす結果となる。**
- **区分所有者に対し、建物の適切な管理を行うために必要な行動をとることを促していくことが必要。**

### 今後のマンション施策の方向性

- 関係機関と連携し、マンションの適切な管理等に関して区分所有者として求められる行為の普及・啓発を進める。
- 具体的なマンション施策の検討にあたり、区分所有者の責務を果たす観点からの検討を加える。

等

## 3.1.2 管理不全マンションへの対応

### 1) 管理組合による適切な管理

#### 現状

- 昨年4月より、適切な管理を実施しているマンションを認定する管理計画認定制度が開始。本年4月からは認定を受けて適切な長寿命化工事を実施したマンションに対する税制特例措置も設けられたところ。
- この認定を受けるためには、地方自治体で推進計画を策定する必要があるが、策定意向のない地方自治体も存在する。
- マンションの高経年化に伴い、賃貸化・空室化が進行する傾向。その中には所在不明住戸が発生しているマンションも存在。
- これらの非居住化の進行により、組合役員の担い手不足や、決議などの管理組合運営が困難化するおそれ。
- 所在不明者を管理組合が探索する場合、長い期間と多くの費用が発生している実態がある。
- 一部の管理組合では、法人化したうえで空き住戸を取得し、集会室等として活用している実態がある。
- 法制審議会では、管理不全専用部分・共用部分等に係る財産管理人制度の創設が検討されているほか、区分所有者が国外に存する場合の国内管理人制度についても議論が進められている。

#### 課題

- **管理計画認定制度を普及するにあたり、地方自治体に対して、早期のマンション管理適正化推進計画の策定を促していく必要がある。**
  - **マンションの適切な管理を行うにあたり必要とされる区分所有者情報・居住者情報等を管理組合が必ずしも把握できていない。**
  - **区分所有者に住所変更が生じた場合、管理組合がその事実を確認する方法が必ずしも定まっていない。**
  - **国外に区分所有者が存在する場合、連絡先の確保が困難となるケースがある。**
  - **所在が不明となった区分所有者を管理組合が探索する場合、探索に要した費用を当該区分所有者に請求できる仕組みが存在しない。**
  - **管理組合が財産を取得する際、法人化が必要となるが、費用や手続きなど一定のハードルが存在する。**
- ※ 法制審議会において、管理組合（法人）が行う財産取得の範囲等について議論が進められている。

#### 今後のマンション施策の方向性

- 地方自治体における計画策定の支援措置の継続
- 標準管理規約における手当てを視野に、管理組合において各種名簿の更新や不在区分所有者等の連絡先把握が行いやすくする環境整備
- 所在不明区分所有者の探索にあたって管理組合が費用を支出した場合、その費用を原因者に請求できる規約のあり方の検討
- 管理組合法人が空き住戸を取得し活用する場合の支障事例の整理、支援策のあり方の検討

等

## 3.1.2 管理不全マンションへの対応

### 2) 行政による対応

#### 現状

- マンションの管理不全状態が深刻化した場合、地域への悪影響はもちろんのこと、行政にも苦情対応などの大きなコストが発生。多額の費用を要して行政代執行で管理不全マンションを除却した地方自治体も存在しており、マンションの管理不全化を未然に防止することは行政としても重要。
- 多くの地方自治体で管内のマンションの実態調査が行われており、その中には特に支援が必要なマンションを類型化して把握を進めている地方自治体も存在。
- さらに、管内のマンションの管理状態について届出を行う制度を創設し、管理不全の兆候を把握する仕組みを講じた地方自治体や、プッシュ型のマンション管理士の派遣によって、管理不全マンションを減少させている地方自治体も存在する。
- マンション管理適正化法の改正により、地方自治体が管理不全マンションに対して助言・指導・勧告が実施できる制度が創設されたが、その実績は現時点では少数にとどまっているほか、同法では勧告より進んだ措置を講じることはできない。
- 地方公共団体において、マンション政策を担当する人員は極めて少数であり、他の業務と兼任している者がほとんどである。

#### 課題

- **地方自治体におけるマンション施策展開にあたってのツール不足、マンパワー不足が存在する。**
- **先進的な地方自治体の取り組みが、他の地方自治体に広がるような情報共有がなされていない。**

#### 今後のマンション施策の方向性

- 管理不全マンションに対する効果的な地方自治体の取り組みを他の地方自治体にも共有する場の設置（令和5年秋頃に取り組みの発表会や、住生活月間での表彰を予定）
- 地方自治体が行う管理不全マンション対策に対する財政的支援の継続
- 地方自治体にとって使いやすいものとする観点からの「助言・指導及び勧告ガイドライン」の充実化
- 地方自治体のマンパワーを補完する観点から、地域で活動するマンション関係NPO等と地方自治体との連携を支援。地方自治体職員向けの研修等の機会充実
- 管理不全マンションに対する地方自治体の権限の充実に向けた検討 等

### 3.1.3 管理組合役員の手不足

#### 現状

- 管理組合の意思決定機関は総会であり、規約や長期修繕計画の作成や見直し、修繕積立金の引き上げ等の事項を決議するが、マンション標準管理規約においては、総会で決定する議案は理事会で決議されることが求められている。
- 管理組合の運営を担う役員（理事等）のなり手が不足し、理事会の機能が低下した場合、マンションの管理不全につながる可能性が高い。
- 調査によれば、管理組合の役員を引き受けない理由としては「高齢化」や「何をしたらよいかわからない」との回答が多く挙げられている。
- 一部の地方自治体においては、理事を対象に、理事の役割や心得、組合運営の基礎知識を内容とするセミナーを開催している。
- 近年、管理会社が管理者として位置づけられる形での第三者管理が増加しているが、この形式は法律上特段の規制が存在せず、国土交通省が定めている「外部専門家の活用ガイドライン」においても言及されていない。

#### 課題

- **区分所有者の高齢化が進行することに伴い、さらに役員の手不足が顕在化するおそれがある。**
- **区分所有者として果たす必要がある役員の就任について、その業務内容が理解できないがゆえに就任を拒む区分所有者が一定数存在する。**
- **管理会社が管理者となる形の第三者管理について、留意点などを示したガイドラインが存在しない。**



#### 今後のマンション施策の方向性

- 区分所有者が果たすべき責任の周知（前掲）に加え、理事等を対象にしたノウハウ集の整備やセミナーの開催
- 管理会社等が管理者となる形の第三者管理に係るガイドライン等の整備

等



### 3.1.4 適切な修繕工事等の実施

#### 1) 修繕積立金の安定的な確保

##### 現状

- 建替えにあたっての区分所有者の費用負担の上昇傾向を踏まえると、マンションにおける快適な居住環境を維持するためには、適時適切な修繕工事を実施し、マンションの長寿命化を進めることがこれまで以上に重要。
- このため、修繕積立金を確保することが必要となるが、修繕工事に要する費用も近年上昇傾向にあり、また、区分所有者の高齢化も進んでいくことが見込まれることから、必要額の確保が困難となるおそれ。
- 修繕積立金の積立方式としては、「均等積立方式」と「段階増額積立方式」の2つがあるが、近年分譲されるマンションはそのほとんどが後者となっており、長期修繕計画の終期では分譲当初と比べて大きく積立金の水準が上昇するマンションも存在する。
- 分譲後に区分所有者間で議論を行い、段階増額積立方式から均等積立方式に移行した管理組合も存在。また、条例の制定により、分譲時には均等積立方式とすることを分譲事業者に求める制度を創設した地方自治体も存在。
- 修繕積立金の運用はほとんどが現預金でなされ、住宅金融支援機構のマンションす・まいる債を活用している管理組合は少数にとどまる。

##### 課題

- **長寿命化によって、マンションをできるだけ長く使うことの必要性・重要性について、十分に区分所有者に認識されていない。**
- **特に段階増額積立方式では、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが適切な修繕工事实施の前提となっているが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通りの引き上げができないおそれ。**
- **管理計画認定制度（新築物件を対象としている予備認定も同じ）では、長期修繕計画の期間全体での修繕積立金額の平均額を認定基準としており、計画期間を通じた増額幅は基準とされていない。**

##### 今後のマンション施策の方向性

- マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画（超長期の修繕計画）のあり方の検討。
- 計画期間を通じた修繕積立金の上昇率の実態把握を進め、ガイドラインへの反映を検討。認定基準における扱いについても検討。
- 管理組合の合意によって段階積立方式から均等積立方式に変更した事例の支援・収集、及び他の管理組合への展開。
- マンションの取引時における管理情報提供の充実（後掲）

等

### 3.1.4 適切な修繕工事等の実施

#### 2) 適切な工事発注の確保

##### 現状

- マンションの大規模修繕工事は管理組合が発注者となり、発注額も大きなものとなるが、管理組合は必ずしも発注や工事監理に係るノウハウを有していない。
- 大規模修繕工事の発注方式としては、「責任施工方式」と「設計・監理方式」に大別され、近年は設計コンサルタントなどが診断・設計・工事監理を担う后者の割合が高くなっている。
- 「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」では、工事の発注にあたり、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や、利益相反等へ注意する必要がある旨が示されている。
- これまで、発注者たる管理組合の利益と相反する立場に立つ設計コンサルタントの存在が指摘され、国土交通省からの注意喚起を行ったり、相談窓口を設置し、管理組合への支援を進めている。

##### 課題

- **大規模修繕工事の発注に不慣れな管理組合をサポートする取り組みが必要。**
- **管理組合にとって、適切な設計コンサルタントを判別する仕組みが存在しない。**



##### 今後のマンション施策の方向性

- 管理組合が大規模修繕工事を発注する際の相談窓口の設置など、管理組合のサポート環境の整備
- 設計コンサルタントが実施する業務実態の把握を進め、管理組合が適切な設計コンサルタントを判別しやすくする仕組みのあり方について検討等

### 3.1.4 適切な修繕工事等の実施

#### 3) 性能向上工事の促進

##### 現状

- 大規模修繕工事の実施によって、建物の基本的な性能は建築時点の水準までは回復するが、技術革新や生活様式の変容に応じて、建築時点の性能水準を超えてマンションの性能を向上させる工事を実施することが、快適な居住環境の維持や、資産価値の保全の観点からも重要。
- これらの工事には耐震改修工事、省エネ改修工事、バリアフリー工事、I T 関係工事などがあるが、調査ではこれらの工事を実施しているマンションは限定的。
- 法制審議会では、区分所有法制の見直しとして、これらの性能向上工事の実施にあたって求められる特別決議について、出席者による多数決で実施できる方法について検討が進められている。

##### 課題

- **性能向上工事にあたって必要となる資金が管理組合において不足している。**
- **性能向上工事实施までに必要な準備・検討について、管理組合をサポートする主体やツールが不足している可能性。**
- **性能向上工事を実施した場合の資産価値向上に向けた取り組みが必要。**



##### 今後のマンション施策の方向性

- 性能向上工事を長期修繕計画に位置付け、計画的な積立を行いやすくする環境整備（必要に応じて長期修繕計画作成ガイドラインの見直し）
- 改修工事の内容や必要性、進め方について管理組合の参考となるツールの充実（「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」の見直しなど）
- 性能向上工事を検討する管理組合の相談窓口の設置、専門家の育成 等

### 3.1.4 適切な修繕工事等の実施

#### 4) EV用充電器の設置

##### 現状

- マンション居住者にEVが普及することは、充放電機器等を活用しEVを災害時の非常用電源として利用することにもつながり、災害への強靭性（レジリエンス）を向上させ、結果としてマンションの価値が高まるとの指摘もある。
- マンションに設置されたEV用充電器は全国で約4,000基（2022年時点。民間調査による。）となっており、普及が遅れているとの指摘がある。
- 国及び地方自治体ではEV充電器の設置に関する補助金を創設し、これらの活用によって少ない管理組合負担で充電器の設置が可能となる環境が存在する。

##### 課題

- EV用充電器の設置にあたっては、費用負担や事故等が生じた場合の管理責任の所在などに留意して管理組合で合意形成を行うことが重要。
- EV用充電器の設置にあたり、管理組合の普通決議で行いうる工事なのか、特別決議が必要な工事なのか、判断に迷うとの声がある。
- マンションの売買の時点で、EV用充電器の数が購入者に提供されていない可能性がある。



##### 今後のマンション施策の方向性

- 標準管理規約等の改訂を念頭に、普通決議で行いうる充電器設置工事と、特別決議が必要とされる充電器設置工事を整理
- 標準管理規約の改訂を念頭に、宅建業者に提供される情報項目にEV充電器の数を盛り込む方向での検討 等

### 3.1.4 適切な修繕工事等の実施

#### 5) 将来の解体等を見据えた対応

##### 現状

- 建替えにあたっての区分所有者の費用負担は上昇傾向にあり、今後老朽化が進むマンションのなかには、その地理的な条件等により、建替えにあたっての事業性が乏しいケースや、敷地の売却先が見つからないケースが想定される。
- マンションは適正な管理が行われれば、相当程度長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、いずれは寿命が到来し、区分所有者の手によって除却が必要。
- 一部の管理組合では、将来の解体を見据えて、必要な解体費用を確保する形で積立が行われている事例も存在するが、このような取組を行っているマンションはごく一部にとどまる。

##### 課題

- **多くの管理組合において、解体までを見据えた議論が行われていない。**
- **一般的な長期修繕計画は通常20年～30年が計画期間であり、現状では計画期間内に解体が行われないマンションが大部分を占める（計画上解体が認識されることがない）。**
- **また、確保が必要な解体費の額についても相場や算出に当たってのルールが存在しない。**



##### 今後のマンション施策の方向性

- マンションの寿命を見据えた通常の長期修繕計画よりも長期の計画（超長期の修繕計画）のあり方の検討（再掲）
- 他の制度を参考にしつつ、解体費用の確保手法のあり方について必要性も含めて検討
- 実態調査によって必要な解体費の相場を把握し、各種ガイドライン等への反映を検討
- 解体費の原資とするためにも、修繕積立金の安定的な確保に向けた取り組みを進める（前掲） 等

## 3.1.5 定期借地権マンションについて

### 現状

- 定期借地権マンションは1990年代後半から市場に供給されており、所有権型マンションに比べ、一般的には安価、好立地で広い居住面積が確保されたマンションが供給されている。
- 定期借地権マンションは、敷地の利用に係る契約終了時に建物が除却されることが合意されており、将来にわたって建物の管理不全化が継続するリスクが少ない点が特徴として挙げられる。
- 一方で、定期借地権マンションは所有権型のマンションに比べて供給が少なく、市場において必ずしも広く普及していない。

### 課題

- 将来の管理不全化のリスクが低いという定期借地権マンションの優位性が市場で評価されていない可能性。
- マンションの長寿命化を望む居住者が借地権の更新をする場合等の実務上のノウハウが乏しく、その実現が困難な可能性。



### 今後のマンション施策の方向性

- 定期借地権マンションの特徴に対する消費者の評価や、供給にあたっての課題の把握
- 借地権の更新などの実務上のノウハウの整理・検討

等

## 3.1.6 大規模マンション特有の課題への対応

### 現状

- 2000年代に入り、超高層型のマンション（いわゆるタワーマンション）が多く建設され、一棟の規模が極めて大きい（＝管理組合の構成員が多い）マンションが存在している。
- これらの大規模なマンションでは入居者の属性の差に由来して、合意形成が困難との指摘があるほか、区分所有者間での交流のきっかけとなるイベントが開催されていないマンションも確認されている。
- また、管理組合が扱う金額（管理費・修繕積立金）も高額となる一方で、専門家に監査業務を依頼しているケースは限定的。
- 超高層マンションには、特有の設備が存在するが、これらのメンテナンス・修繕が適切に行われない場合、陳腐化が進み、居住の快適性はもとより、資産性も減少することとなる。

### 課題

- 大規模マンションでは、総会への出席にあたり、どのように合意形成に影響を与えているか不明ではあるものの、委任状又は議決権行使書の行使が多くなっている現状がある。
- 大規模マンションが取り扱う金額は大きく、監査資料も膨大なものになるが、これに対して監査（特に会計監査）業務の実施体制が弱い可能性がある。
- 小規模・中規模のマンションに比べ、超高層マンションには特有の修繕工事項目が存在するが、必ずしもその費用が長期修繕計画に盛り込まれていないケースがある。

### 今後のマンション施策の方向性

- 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
- 超高層マンションの実態（総会における合意形成、修繕費用の積立、管理費の水準、交流イベントの実施状況など）についてより詳細な調査を実施し、その結果を踏まえ、必要に応じて超高層マンションの管理等に係るガイドラインの整備などを検討 等

### 3.1.7 マンションの管理に関する情報提供

#### 1) 管理組合から区分所有者への情報提供

##### 現状

- 標準管理規約では、管理組合が保管するとされている資料（会計帳簿や長期修繕計画など）については、区分所有者の閲覧が可能とされている。
- また、収支決算については、監事の会計監査を経たうえで総会に報告され、その承認を得ることとされている。
- 多くの管理組合は会計処理を含む管理事務を管理会社に委託しているが、統一的な会計処理手法は存在せず、また、一部の管理組合では発生主義ではなく、現金主義が採用されているとの指摘もある。
- 自らの管理組合における修繕積立金の過不足について、3分の1程度の管理組合が「不明」と回答している現状がある。

##### 課題

- 管理組合における適切な合意形成の前提となるマンションの管理状況等の情報について、正しく区分所有者向けに提供がなされているか。特に修繕積立金の過不足について、区分所有者が把握しやすい環境となっているか。

##### 今後のマンション施策の方向性

- 標準管理規約の改定も念頭に、区分所有者がマンションの修繕積立金の状況などの情報を把握しやすい環境整備について検討
  - 管理組合の会計処理の現状把握を進め、適切な会計処理のあり方について検討
- 等



### 3.1.7 マンションの管理に関する情報提供

#### 2) 管理組合等から購入予定者への情報提供

##### 現状

- マンションの管理状況は、入居後の生活のみならず資産価値にも大きな影響を与えるにも関わらず、購入希望者が把握できる管理情報が少ないとの指摘がある。
- 不動産物件サイトにおいても、現在の修繕積立金や管理費の額は表示されているが、長期修繕計画の有無や、積立方式（段階・均等）などの情報は表示されていない。
- また、マンション標準管理規約やマンション標準管理委託契約書においては、宅建業者の求めに応じて情報提供を行う事項が示されているが、このなかに長期修繕計画の内容（積立金の値上げ時期や値上げ額）や、建築基準法に基づく定期調査の履歴情報等は含まれていない。
- 国土交通省の調査によれば、既存マンションの購入にあたり、長期修繕計画を「ほとんど確認していない」又は「確認していない」とした購入者が約半数存在する。

##### 課題

- マンションの購入希望者がマンションの管理に関する情報に必ずしもアクセスしやすい環境となっていない可能性がある。
- ひいては、マンションの適切な管理が価格に反映されない（されにくい）環境につながっている可能性がある。



##### 今後のマンション施策の方向性

- マンションの購入を検討する者が、長期修繕計画の内容（修繕積立金の値上げ予定など）など、マンション管理に大きな影響を及ぼす情報にアクセスしやすい環境整備

### 3.1.8 マンション管理に関する諸課題

#### 1) マンション管理におけるDX

##### 現状

- 近年、マンション管理の様々な場でITの活用が進んでおり、特にITを用いたweb形式での理事会や総会の開催が急速に拡大している。
- いわゆるIT総会・理事会は、感染症対策の観点からコロナ禍をきっかけに拡大したものと考えられるが、①出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、②会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合にとっても負担を減少させる効果があることも指摘されており、ポストコロナ下においても、一定のメリットが管理組合に生じうると考えられる。
- IT総会・理事会の開催については、令和3年に標準管理規約の改訂を行ったほか、業界団体においてガイドラインを策定したところ。

##### 課題

- **IT総会・理事会の実施や他の分野におけるIT技術の活用にあたり、追加的に講じるべき措置や、制度的な課題があるか。**



##### 今後のマンション施策の方向性

- 引き続きマンションにおけるIT総会・理事会などの取り組みを進め、制度的な課題が発見されれば対応策を検討
- 特にIT理事会の実施は、理事のなり手不足への対応策となりうることから、その観点からの効果も把握し、事例の周知を進める 等

### 3.1.8 マンション管理に関する諸課題

#### 2) マンションにおける防災・地域との関わり

##### 現状

- 一般的に、マンションは戸建て住宅に比べて堅牢な構造となっており、災害に対して強靱性を持つ構造物である。
- 一方で、建物自体が損傷を受けなくても、地震などの災害時に停電が生じた場合、エレベーターが停止することや、断水が生じることが指摘されており、平時から管理組合及び各区分所有者で対策を講じることが必要。
- また、大規模災害時には地域コミュニティによる連携や共助が減災に大きく貢献するとされているが、一方で、マンション住民と地域住民による地域コミュニティの形成は一朝一夕には困難との指摘もある。
- 地方自治体によっては、防災組織の組成や防災訓練の実施などのほか、自治会などの地域とのかかわりを管理計画認定の独自基準として設定しており、これによってマンションにおける防災性の向上や地域との交流を進めようとしている。

##### 課題

- 大地震の発生時に多くの住民が自宅マンションでの生活を継続すると考えている一方で、自らのマンションの防災対策が進んでいないとの回答が多くある。
- 自らのマンションの防災マニュアルの存在や防災備品の備蓄状況を把握していない住民も多く存在。
- マンションと地域が連携して防災・減災に取り組むことが必要とされている一方で、地域防災に関する取り組み上の課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が指摘されている。

##### 今後のマンション施策の方向性

- 関係機関が連携し、様々な機会でのマンション防災関係の普及啓発を実施
- 防災活動などの地方自治体独自の認定基準を他の自治体に展開することや全国の認定基準とすることを検討 等

### 3.1.8 マンション管理に関する諸課題

#### 3) マンションと宅配サービス

##### 現状

- マンション管理業者に対するヒアリングによると、宅配ボックスに対するニーズは一定程度存在し、不動産物件サイトにおいても、宅配ボックスの有無が検索できるような環境が整備されている。
- 築20年以下のマンションではほとんどのマンションに宅配ボックスが設置されているが、築26年以上になると、設置率が大幅に減少している状況であり、築31年以上のマンションでの設置率は、1割を下回っている。
- 置き配については、2021年に標準管理規約を改訂し、置き配を実施する場合は、管理組合で議論をし、使用細則を定めた上で実施することを示しているところ。

##### 課題

- **マンション住民の快適な居住環境を維持する観点から、宅配ボックスの普及や置き配を行うための環境整備を進める必要。**



##### 今後のマンション施策の方向性

- 居住者のニーズに応じた宅配サービスが受けられるよう、宅配ボックスの設置や円滑な置き配の実施に向けた取り組みの検討 等

---

## 3.2 マンションの建て替え等の円滑化

### 3.2.1 建て替え事業の事業採算性の向上

#### 1) 建て替え事業における住戸面積基準のあり方

##### 現状

- マンション建替円滑化法に基づく建替事業の場合、建替後のマンションの住戸面積は、一定の世帯人数を想定して設定された面積基準（原則、50㎡（単身者向け住戸については25㎡）など）に適合させる必要がある。  
※ 地方自治体において、「特別な事情によりやむを得ない」と認める場合には住戸面積基準の引き下げが可能。（30㎡以上まで）
- 近年、マンション居住者の世帯人数が減少傾向にあることを踏まえると、建て替え後に引き続き居住を希望する世帯の人数も減少していくことが予想される。  
※ マンション購入世帯（30代～40代）の世帯人数も減少傾向にある。
- 50㎡以上の面積を確保することで、区分所有者の費用負担が著しく増加するケースや、容積制限超過等による既存不適格で建替後の床面積を十分に確保できない場合などのケースでは、当該基準が建て替えにあたっての隘路となっているとの指摘ある。

##### 課題

- **50㎡の住戸面積基準は、2002年に設定されたものであるが、今後の世帯状況等を踏まえた際、適切な水準となっているか検証が必要。**
- **住戸面積基準は地方自治体の裁量によって引き下げが可能であるが、多くの地方自治体では引き下げを行っていない。**
- **<第7回検討会の議論を踏まえて記載>**

##### 今後のマンション施策の方向性

- マンション建て替え事業における住戸面積基準のあり方について、地方自治体の意見も踏まえつつ、その必要性も含めて検討

### 3.2.1 建て替え事業の事業採算性の向上

#### 2) 非現地への住み替えの円滑化

##### 現状

- 現行の区分所有法及びマンション建替円滑化法では、既存マンションの敷地にまったく重なっていない土地（以下「非現地」という。）に建替えを行うことについては認められていない。
- 一方、建築規制のため既存敷地では建替えに際して十分な規模を確保することが困難なケースが多く存在することや、2度の引越しが高齢区分所有者等にとって過度な負担となるなどの課題の解消の観点から、非現地による建替えに関する要望があるところ。
- マンション敷地売却事業では、マンション及び敷地を売却した上で、非現地に新築されるマンションへ任意に入居することで、実質的に非現地のマンションへ住み替えることは可能。

##### 課題

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>



##### 今後のマンション施策の方向性

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>

### 3.2.1 建て替え事業の事業採算性の向上

#### 3) 隣接地を取り込む建て替えの円滑化

##### 現状

- 現行のマンション建替円滑化法においては、隣接地の権利者は、権利変換により保留床を取得することができる仕組みとなっていない。
  - ※ 法制審議会では、建替え等に際して管理組合法人が隣地を取得しやすくする方向（3/4以上の多数決議）で議論がなされている。
  - ※ 過去の区分所有法改正の内容を追記。（P）

##### 課題

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>



##### 今後のマンション施策の方向性

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>



### 3.2.1 建て替え事業の事業採算性の向上

#### 4) 借地権マンションの建て替えの円滑化

##### 現状

- 借地権型マンションを、建替えを契機に所有権型マンションにすることについて、区分所有者、底地権利者、事業者に一定のニーズがあるものの、現行のマンション建替円滑化法においては、底地の権利者は、建替え事業に参加できる仕組みとなっていない。  
※ 法制審議会では、管理組合法人が3/4以上の多数決議で借地の底地権を取得することについて議論がなされている。

##### 課題

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>



##### 今後のマンション施策の方向性

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>

## 3.2.2 自主建て替えの円滑化

### 現状

- 通常のマンション建替え事業は、余剰容積によって新たに生み出された床を販売することで工事費を一定程度賄うほか、デベロッパーも利益を得る仕組みとなっている。
- 今後は必ずしも多くの余剰床を生み出すことができないマンションについても建替えを実施する必要性が生じることが想定されるが、そのようなケースではデベロッパーの参画が見込めないことが考えられる。
- この場合、豊富なノウハウや資金力を有するデベロッパー等が参加する建替えと異なり、ノウハウがなく資金力に乏しい組合が自ら建替え事業を進めていく必要がある。

### 課題

- **デベロッパーが参加しないマンション建て替えの実施にあたり、管理組合（区分所有者）による事業実施に役立つノウハウが未整理。**



### 今後のマンション施策の方向性

- デベロッパーが参画しない建替え（自主建替え）に関するマニュアルの整備

### 3.2.3 建て替え等に伴う区分所有者等の居住の安定確保

#### 現状

- 建て替えの検討時期を迎える高経年マンションでは、区分所有者の高齢化も進行しており、こうした高齢区分所有者等にとっては、建て替えに伴う2度の引越しが負担となり、建て替え事業への賛成を躊躇するケースも存在する。
- 建て替え事業に参加するデベロッパー等においては、こうした区分所有者の建て替えに伴う仮移転への負担や不安等の解消のため、相談窓口を設置し、仮移転先の物件の斡旋等を行っているところ。
- 一方で、大規模なマンションの建て替えにあたっては、区分所有者の希望する条件等も考慮した上で、大量の仮移転先を確保しなければならないケースも存在し、事業の進捗に影響を及ぼすケースも存在。
- 一部の地方公共団体では、公営住宅を活用し、マンション建て替え期間中の仮住居を提供するなどの取組が行われているところ。また、住宅供給公社や都市再生機構（UR）が協力して、賃貸住宅の提供なども行われている。

#### 課題

- **区分所有者の住居確保がマンション建て替え事業の円滑な実施にあたっての一定の支障となっている。**



#### 今後のマンション施策の方向性

- 支障事例の分析（転居困難者の属性・理由など）や地方公共団体における支援策の効果の把握を進め、制度的な手当ての必要性も含めた支援策の検討

## 3.2.4 区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組み等に関する事業手続き

### 現状

- 法制審議会において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みについて検討が行われているところ。  
※ 法制審議会では、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、建物取壊し制度、再建制度、敷地売却制度の創設について検討している。
- マンション建替円滑化法では、区分所有法に基づく建替え決議後の事業の円滑化を図るため、行政認可のプロセスなどを含め、建替え事業を安定的に進めるための事業手続きを定めているところ。
- 被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法（平成7年法律第43号）では、大規模な災害によりマンションが全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、区分所有者等の多数決でマンションの取壊し、再建、敷地売却等の決議を行うことが可能となっている。
- 一方、現在のマンション建替え法では、同法に基づく事業手続きは区分所有法に基づく建て替え決議を対象としており、被災区分所有法に基づく決議は対象としていないところ。被災マンションの円滑な再建等のため、事業手続きを定めることの必要性が指摘されている。

### 課題

- **区分所有法制の見直しで検討されている新たな決議類型について、マンション再生を進める観点からの事業手法の検討が必要。**
- **被災マンションについても、必要な事業手法の検討や制度化が必要。**

### 今後のマンション施策の方向性

- 区分所有法制の見直し状況や実務者の意見を踏まえつつ、マンションの再生に資する事業手法を検討

## 3.2.5 団地マンションの再生円滑化

### 現状

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>

### 課題

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>



### 今後のマンション施策の方向性

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>

## 3.2.6 建築規制について

### 現状

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>

### 課題

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>



### 今後のマンション施策の方向性

- <第7回検討会の議論を踏まえて記載>

## 3.2.7 改正マンション建替え円滑化法の施行等

### 現状

- マンション建替円滑化法では、耐震性不足など一定の種類のマンションの建替え等の推進を図るため、容積率緩和や多数決によるマンション敷地売却事業等の特例を設けている。
- 2020年のマンション建替円滑化法の改正により、特例の対象に、従来までの耐震性不足のほか、火災安全性が不足しているものや、外壁等の剥落の危険性のあるマンションなどの新たな類型が追加（2021年12月施行）された。
- 法制審議会では、建替え決議要件の緩和を行う区分所有建物の類型案として、耐震性不足のほか、火災安全性不足、外壁剥落危険性等の類型が議論がされているところ。
- 同時期の法改正によって、敷地分割事業が創設されたところ。

### 課題

- 新たに追加された類型について、現時点で要除却認定が行われたものは外壁はく落に係るもののみであり、他の種類の事例は把握されていない。
- 敷地分割事業の適用についても、まだ存在しない。



### 今後のマンション施策の方向性

- より再生を進める必要があるマンションの類型についてどのようなものがあるか、改正法の効果・実績を把握
- 新たに追加された類型に係る要除却認定や、敷地分割事業について、実務上の障害となっている部分があるか、実態を把握
- 改正法の施行状況や、区分所有者の見直し状況を踏まえつつ、政策的に建て替えを進めるべきマンションの類型としてどのようなものがあるか検討

---

## 3.3 その他



## 3.3.1 マンション管理士の専門性の向上等

### 現状

- マンション管理に関する専門的知識を有し、管理組合の運営等について管理組合の相談に応じる専門家として、2001年にマンション管理士制度が創設された。
- 現在、マンション管理士として登録を受けている者は27,077人存在するが、マンション管理士として活動をしている者は全体の1割程度に留まるとの調査結果がある。
- マンション管理士派遣制度を運用している自治体もあり、管理不全マンションの立て直しに寄与しているケースがある（京都市における「おせっかい型支援」など）。

### 課題

- 近年のマンション政策をめぐる政策の変化に対応するため、知識のアップデートが必要であるが、十分にできていない可能性はないか。
- マンション管理の専門家として、管理組合のニーズに応えられるスキル・ノウハウを有しているか。管理組合からマンション管理士の専門性（得意分野）やスキルなどがわかりにくい可能性はないか。

### 今後のマンション施策の方向性

- 長期修繕計画の見直しや、第三者管理方式や監査業務への関与、マンションにおける防災性の向上など、これからのマンション政策により必要とされる知識の習得機会の付与
- 法に基づく助言・指導・勧告制度と併せたマンション管理士の派遣制度など、自治体施策との連携

## 3.3.2 マンション総合調査の実施・政策への反映

### 現状

- 昭和55年度から概ね5年に1度実施しているマンション総合調査は統計法に基づく一般統計調査である。
- 調査結果は住生活基本計画の指標として用いているほか、官民間問わずマンションの管理等に係る現状分析に広く活用されている。
- 前回の調査は平成30年であり、本年度が次回の調査時期にあたる。

### 課題

- 本検討会で取り上げたテーマに関する事項も含め、今後のマンション政策の検討にあたって必要なデータが必ずしも把握できていない



### 今後のマンション施策の方向性

- 本年度の調査実施にあたり、「開かれた統計」「使われる統計」とするため、調査項目の見直しや公開方法についての検討を進める。特にEBPM推進の観点から、政策的な分析の必要性が高い設問を新たに設ける。

## 3.4 とりまとめの周知について

- マンションにおいて課題を解決するためには、管理組合で活発に議論が行われ、合意形成を進めていく必要
- 本検討会で取り上げた課題について、自らのマンションの状況と照らし合わせて、全国の管理組合で議論を呼び起こしてゆくためにどのような方策を取ればよいか。