

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

令和5年8月

目次

1 はじめに	・・・3
2 マンションを取り巻く現状	・・・4
3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性	・・・7
3.1 マンションの管理の適正化	・・・7
3.1.1 区分所有者の責務の明確化	・・・7
3.1.2 マンションの長寿命化の推進	・・・9
3.1.3 適正な修繕工事等の実施	・・・11
(1) 修繕積立金の安定的な確保	・・・11
(2) 適切な工事発注の確保	・・・13
(3) 性能向上工事の促進	・・・14
(4) 将来の解体等を見据えた対応	・・・17
3.1.4 管理不全マンションへの対応	・・・18
(1) 管理組合による適切な管理	・・・18
(2) 行政による対応	・・・22
3.1.5 管理組合役員の担い手不足	・・・24
3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価	・・・27
3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応	・・・28
3.1.8 マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり (市場への情報提供の充実)	・・・30

3.1.9 マンション管理に関する諸課題	・・・31
(1) マンション管理におけるDX	・・・31
(2) マンションにおける防災、地域との関わり	・・・32
(3) マンションと宅配サービス	・・・34
3.1.10 マンション管理士の専門性の向上	・・・36
3.2 マンションの建替え等の円滑化	・・・38
3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備	・・・38
(1) 住戸面積基準による区分所有者の負担増加や事業採算性の低下	・・・38
(2) 建替え等に伴う区分所有者等の住居確保	・・・40
(3) 建替え事業における建築規制に基づく制約	・・・41
(4) 団地型マンションの再生円滑化	・・・42
(5) 改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等	・・・44
3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法	・・・45
(1) 非現地への住み替えの円滑化	・・・45
(2) 隣接地を取り込む建替えの円滑化	・・・46
(3) 借地権マンションの建替えの円滑化	・・・47
(4) 区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続きの整備等	・・・48
3.2.3 自主建替えの円滑化	・・・49
4 おわりに	・・・50

1 はじめに

- 1956年に我が国で初めて民間の分譲マンションが誕生して以来、マンションは主に都市部においてなくてはならない主要な居住形態として国民に定着し、今や総ストック数は700万戸に到達しようとしている。
- しかしながら、現在、マンションを巡っては、「2つの老い」と言われる建物と居住者の両方における高齢化が急速に進行しており、こうした傾向とあわせて様々な課題が顕在化している。
- 特に、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所有形態であることから、日常の維持管理や建替え等に係る意思決定には、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。
- こうした問題意識のもと、2020年には、マンション管理の適正化や、再生の円滑化を進める観点から、管理計画認定制度の創設や要除却認定の対象の拡充、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「マンション管理適正化法」という。)や、マンションの建替え等の円滑化に関する法律(以下「マンション建替円滑化法」という。)の改正を行ったところであり、また、2023年度の税制改正においては、管理組合の合意形成を支援する観点から、新規の税制措置である「マンション長寿命化促進税制」が創設されるなど、マンション政策の強化が図られたところである。
- さらに、2022年6月7日に閣議決定された「規制改革実施計画」を踏まえ、同年10月、老朽化した区分所有建物の管理や再生の円滑化に向け、法務省において国土交通省も参加する形で法制審議会区分所有法制部会(以下「法制審議会」という。)が設置され、区分所有法制の見直しに向けた議論が進められている。
- 加えて、マンションの管理の適正化や建替え等の円滑化を進めていくためには、区分所有法制の見直しのみならず、マンション政策において、適切な管理水準への誘導や、良好なコミュニティの形成、合意形成の促進、事業の安定性の確保などの施策を一体となって講じていくことが重要となる。
- このような考えのもと、上記法制審議会と、いわば「車の両輪」となって、マンションの管理や修繕、再生のための施策を総合的に検討していくため、マンションを巡る現状を把握し、課題を整理した上で、マンション政策の方向性をとりまとめることを目的に、2022年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置し、これまで9回にわたって議論を行ってきた。
- 本検討会のとりまとめについては、当面のマンション政策の検討・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ものとする。

2 マンションを取り巻く現状

[マンションストックの状況等]

- 我が国におけるマンションのストック数は、2022年末時点で約694.3万戸に達し、試算によれば約1,500万人、すなわち1割を超える国民が分譲マンションに居住していると推計される⁽¹⁾。
- 区分所有者の永住意識は年々高まっており、マンション総合調査によれば、1990年代半ばから「永住するつもり」の割合が「いずれは住み替えるつもり」を上回り、直近では過去最高の割合(62.8%)となるなど、マンションに対する住まい方の意識も変化している⁽²⁾。
- また、築40年以上を経過した高経年のマンションは2022年末時点で約125.7万戸存在し、10年後には約2.1倍の約260.8万戸、20年後には約3.5倍の約445万戸と急増していくことが見込まれている⁽³⁾。

[区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足]

- 高経年マンションにおいては区分所有者の高齢化が進むと同時に、空室や賃貸住戸などの非居住化も進んでいる⁽⁴⁾。また、これら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する。こうした傾向から、管理組合の役員の担い手不足や総会運営、集会の議決が困難になるといった課題が懸念される⁽⁵⁾。
- また、近年は、管理組合役員の担い手不足等を背景として、マンション管理業者を管理者に選任している事例も増えつつある⁽⁶⁾。

[修繕積立金の不足等]

- マンションの長寿命化を図るには、適切な長期修繕計画の作成や計画的な修繕積立金の積立が必要となるものの、「現在の修繕積立金の残高が、長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションの割合は約3分の1にとどまり、また、約半数の管理組合が長期修繕計画の定期的な見直しを行っていない⁽⁷⁾。
- 修繕積立金の積立方式としては、近年分譲されるマンションの大半が「段階増額積立方式」を採用している⁽⁸⁾。

(1): 分譲マンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集5頁】

(2): 区分所有者の永住意識(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集6頁】

(3): 築40年以上のマンションストック数の推移(建築着工統計)【参考資料集8頁】

(4): 区分所有者の高齢化・非居住化等(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集9頁】

(5): 所在等不明区分所有者の発生(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集76頁】

(6): 管理業者による第三者管理の状況(「マンション管理トレンド調査」(2020~2022年度)(一社)マンション管理業協会)【参考資料集107頁】

(7): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集36頁】

(8): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

2 マンションを取り巻く現状

[適切な長寿命化工事、性能工事の実施]

- 修繕工事等の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ている⁽⁹⁾。
- 「耐震改修工事」、「省エネ改修工事」、「バリアフリー化工事」等の性能向上を図る改修の実施率はいずれも低い水準となっている⁽¹⁰⁾。

[マンションの大規模化]

- 2000年代以降、超高層マンション(20階以上のマンション)の新規竣工棟数は大幅に増加しており、2021年末の累積棟数は全国で約1,400棟に上っている⁽¹¹⁾。こうした超高層マンションでは、マンションの管理に係る区分所有者の合意形成の困難さが存在するなど、大規模マンション特有の課題があるとの指摘がある。

[既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報提供]

- 2021年の首都圏における新築と中古のマンション市場は、中古マンションの成約件数が6年連続で新築マンションの販売戸数を上回るなど、既存マンションの流通量は増加傾向にある⁽¹²⁾。一方、マンション購入者のうち、共用部分の維持管理状況を考慮して購入した区分所有者は1割にとどまるなど管理に関する情報が購入予定者等に十分に届く環境になっていない⁽¹³⁾。

[建替え事業における事業採算性の低下、区分所有者の負担額の増加]

- マンションの建替えの実績は2023年3月末時点で、累計で282件、約23,000戸となっている⁽¹⁴⁾。
- 近年のマンション建替事業では、事業にあたって新たに利用できる容積率が減少していく傾向がみられ、建替え後のマンションで新たな入居者に販売をすることができる住戸の面積が減少している。その結果、マンション建替事業の実施にあたって必要となる区分所有者の負担額は増加傾向にある⁽¹⁵⁾。

[行政における体制]

- マンション政策の担当として専任の職員を配置している地方公共団体は限定的であり、行政におけるマンション政策を進める体制は十分ではない状況⁽¹⁶⁾。

(9): 不適切コンサルタントへの存在への対応【参考資料集50頁】

(10): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(11): 超高層マンションの新規竣工棟数・累計棟数((株)東京カンテイ「2021年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月時点))【参考資料集119頁】

(12): 首都圏マンションの中古成約件数と新築分譲発売戸数(新築分譲マンション販売戸数:(株)不動産経済研究所、中古マンション成約件数:(公財)東日本不動産流通機構「月例マーケットウオッチ」【参考資料集126頁】

(13): マンションの購入時に考慮した項目(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集127頁】

(14): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

(15): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(16): マンション政策に係る行政の取組み体制(国土交通省調査)【参考資料集103頁】

2 マンションを取り巻く現状

〔近年のマンション政策の取組〕

- 国土交通省では、2020年6月にマンション管理適正化法、マンション建替円滑化法の改正を行った⁽¹⁷⁾。
- 改正マンション管理適正化法では、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体の役割を明確に位置付けるものとして、マンション管理適正化推進計画の作成⁽¹⁸⁾、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定制度⁽¹⁹⁾、管理適正化のための助言・指導・勧告制度の創設などを行った。
- また、改正マンション建替円滑化法では、除却の必要性に係る認定制度を拡充し、従来までの耐震性不足のマンションのほか、火災安全性不足、外壁剥落の危険性のあるマンション等を対象に加えるほか⁽²⁰⁾、団地における敷地分割制度を創設した⁽²¹⁾。
- 2021年6月には、デジタル化や新型コロナウイルス感染症への対応として、マンション標準管理規約を改正し、ITを活用した総会・理事会、置き配に係る内容等を位置づけた⁽²²⁾。また、同年9月にはマンション管理計画認定制度の認定基準となる「長期修繕計画作成ガイドライン」及び「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の改定を行った⁽²³⁾⁽²⁴⁾⁽²⁵⁾。
- 2022年4月には、改正マンション管理適正化法及び改正マンション建替円滑化法が全面施行となり、あわせて、(公財)マンション管理センターでは、新築マンションを対象とした予備認定の仕組みを開始した⁽²⁶⁾。さらに、管理計画認定や予備認定を取得したマンションに対するインセンティブとして、独立行政法人住宅金融支援機構による融資の金利引き下げ等の措置が行われているところ⁽²⁷⁾。
- 2022年10月には、管理適正化に向けた課題や地方公共団体における先進的な取組を共有する場として、「マンション管理適正化シンポジウム」を開催した⁽²⁸⁾。
- 2023年4月には、マンションの長寿命化に資する大規模修繕工事を促すための固定資産税額を減額する税制措置(「マンション長寿命化促進税制」)を創設した⁽²⁹⁾。

(17): マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要【参考資料集10頁】

(18): マンション管理適正化推進計画の作成動向【参考資料集11頁】

(19): 助言・指導・勧告基準、管理計画認定基準【参考資料集13頁】

(20): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(21): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(22): マンション標準管理規約の改正(令和3年改正の概要)【参考資料集17頁】

(23): 長期修繕計画標準様式・長期修繕計画作成ガイドラインの概要【参考資料集20頁】

(24): マンションの修繕積立金に関するガイドラインの概要【参考資料集21頁】

(25): 改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル等【参考資料集64頁】

(26): 新築マンションを対象とした認定の仕組み(予備認定)【参考資料集16頁】

(27): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

(28): マンション管理適正化シンポジウムの開催【参考資料集22頁】

(29): 長寿命化に資する大規模修繕工事をを行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】

3.1 マンションの管理の適正化

3.1.1 区分所有者の責務の明確化

現 状

- マンションの共用部分を適切に管理するためには、各区分所有者が一定の行動(総会への出席など)を取ることや、費用を負担(管理費・修繕積立金の負担)することが前提となっている⁽³⁰⁾⁽³¹⁾。
- 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という特徴がある⁽³²⁾。
- 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や、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⁽³³⁾。
- マンション管理適正化法では、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⁽³⁴⁾。
- 現在、法制審議会では、民事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検討が行われている⁽³⁵⁾。

課 題

- 戸建て住宅と比較して区分所有建物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適切にとられないと、修繕積立金不足や理事の担い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、周辺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。

(30): 区分所有者の責務【参考資料集28頁】

(31): 管理組合と区分所有者の責務の例【参考資料集29頁】

(32): 管理不全マンションによって生じる外部不経済の特徴(戸建住宅との比較)【参考資料集32頁】

(33): 管理不全状態となったリゾートマンションのケース【参考資料集33頁】

(34): 現行の区分所有者の責務に関する規定【参考資料集30頁】

(35): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

3.1 マンションの管理の適正化

＜今後の施策の方向性＞

- 区分所有法制における責務規定に係る検討状況を踏まえ、マンションの適切な管理のために区分所有者として果たすべき責務や行動について、関係団体と連携し、区分所有者への普及・啓発を進める。
- 今後の具体的なマンション施策の立案にあたっては、区分所有者に果たすべき責務があることを念頭に置いた検討を加える。

3.1 マンションの管理の適正化

3.1.2 マンションの長寿命化の推進

現 状

- マンションは、適時適切に修繕工事を実施すれば相当の長期間にわたってその機能が維持されるものであるが、これらの工事を実施せず、劣化の進行が放置された場合、漏水などが発生し、最終的に躯体に影響を及ぼす結果となる⁽³⁶⁾。
- このような状態に陥ると、外壁の剥落など周囲への悪影響も発生することとなるが、もはや修繕工事の実施による機能回復は経済合理性の観点から困難となり、建替えの実施か、居住環境が相当悪化したマンションへの居住が強いられる結果となる。
- 一方で、マンションの建替え事業は、長期間にわたる検討や調整を要するものであり、加えて、近年は利用可能容積率の減少に伴い、建て替えにあたっての区分所有者の負担が増加傾向にあることから、今後の建替え事業の実施についても、大きな困難性が伴うものと考えられる⁽³⁷⁾⁽³⁸⁾。
- これらを踏まえると、マンションの快適な居住環境を維持するためには、マンションの寿命を見据えた長い視点に立った資金計画等に基づき、適時適切な修繕工事の実施によって、長寿命化を進めることが必要不可欠な取組といえ、その修繕工事の原資となる修繕積立金の確保や、それに伴う管理組合の合意形成が重要な意味を持つ。
※ 道路や河川などのインフラ管理においては、事後保全ではなく、予防保全の実施によって管理に要するトータルコスト(ライフサイクルコスト)を抑える考え方が既に導入されている。
- このような考え方にに基づき、管理組合における修繕積立金の確保に向けた合意形成を支援する観点から、2023年度に「マンション長寿命化促進税制」が創設されたところ⁽³⁹⁾。

(36): マンションのライフサイクルと老朽化のメカニズム【参考資料集35頁】

(37): マンション建替えの実施状況(国土交通省調査)【参考資料集162頁】

(38): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(39): 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置【参考資料集15頁】

3.1 マンションの管理の適正化

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・重要性について必ずしも区分所有者に認識されていない可能性がある。
- マンションの長期修繕計画は通常20～30年の期間であり、管理組合において、マンションの寿命を意識した上でその長寿命化を進める観点からの意思決定を行うための環境が整っていない⁽⁴⁰⁾。

<今後の施策の方向性>

- 区分所有者等に対し、マンション長寿命化促進税制の周知を通じ、マンションにおける長寿命化の必要性・重要性についての普及啓発を進める。
- 管理組合においてより長期的な視点に基づく意思決定を行うため、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)のあり方についての検討を行う。
- 修繕積立金の確保に向けた施策の検討を進める。(後掲)

3.1.3 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

- マンションの長寿命化にあたっては、適切な長期修繕計画を作成するだけでなく、修繕履歴等を踏まえ、適切に見直しを行い、修繕積立金を安定的に確保することが必要となる。
- 一方で、修繕工事に要する費用は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ことが懸念される⁽⁴¹⁾。
- 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」があるが、近年分譲されるマンションはそのほとんどが「段階増額積立方式」となっている⁽⁴²⁾。
- また、「段階増額積立方式」を採用しているマンションの長期修繕計画では、計画の終期に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。国土交通省の調査によると、近年分譲された「段階増額積立方式」を採用するマンションについて、長期修繕計画の計画当初から最終計画年までの増額幅の平均は約3.6倍となっており、なかには10倍を超えるものも存在する⁽⁴³⁾。
- 国土交通省が定める「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」においては、将来にわたって安定的な修繕積立金を確保する観点から、「均等積立方式」の方が望ましいとしており、現に、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の存在も確認されている⁽⁴⁴⁾。また、条例により、分譲時には「均等積立方式」とすることを分譲事業者の努力義務とした地方公共団体も存在する⁽⁴⁵⁾⁽⁴⁶⁾。
- 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⁽⁴⁷⁾⁽⁴⁸⁾⁽⁴⁹⁾。
 ※ 2023年4月より管理計画認定を取得したマンションについては、「マンションすまい・る債」の利率の上乗せ措置を講じている⁽⁵⁰⁾。

(41): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集164頁】

(42): 修繕積立金の積立方式(平成30年度マンション総合調査、国土交通省調査)【参考資料集38頁】

(43): 予備認定マンションにおける段階増額積立方式の増額幅【参考資料集42頁】

(44): 段階増額積立方式から均等積立方式に変更した事例【参考資料集41頁】

(45): 所沢市マンション管理適正化推進条例【参考資料集40頁】

(46): 所沢市のマンション管理適正化施策について(所沢市)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第1回))

(47): 修繕積立金の運用先【参考資料集43頁】

(48): 「マンションすまい・る債」について【参考資料集44頁】

(49): 住宅金融支援機構のマンション維持・再生関連制度(独立行政法人住宅金融支援機構)(今後のマンション政策のあり方に関する検討会(第4回))

(50): 管理計画認定制度のインセンティブ【参考資料集14頁】

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 長期修繕計画の作成の際に、本来必要となる工事が設定されていないこと等により、大規模修繕工事の実施の際に修繕積立金が不足するマンションが存在する。
- 「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、適切な修繕工事実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がある。
- 管理計画認定制度及び予備認定制度では、長期修繕計画の期間全体での修繕積立金額の平均額に係る基準を定めており、計画期間を通じた増額幅は基準とされていない。

<今後の施策の方向性>

- マンションの長寿命化の実現に必要な修繕積立金を確保するため、適切な長期修繕計画のあり方について検討を行う。（計画内容の精度の確保、超長期の修繕計画のあり方、超高層マンション特有の修繕項目への対応、修繕周期の長期化、修繕履歴の蓄積・活用のあり方等）
- 長期修繕計画の計画期間を通じた修繕積立金の上昇率等について計画と実績の把握を進め、管理計画認定基準やガイドライン等における手当てを視野に、適切な修繕積立金の引き上げ幅等について検討を行う。
- 管理組合の合意によって「段階増額積立方式」から「均等積立方式」に変更した事例を収集し、他の管理組合の参考となるよう横展開を図る。あわせて、こうした取組に対する支援を継続して行う。
- 住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」の活用等、安定的な修繕積立金確保策等について周知を行う。
- マンションの取引時における管理情報の提供のあり方について検討を行う（後掲）。

3.1 マンションの管理の適正化

3.1.3 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、「設計監理方式」の場合は設計コンサルタント等が診断や設計、工事監理を行う者として管理組合をサポートする体制となっている⁽⁵¹⁾。
- 国土交通省の調査によると、近年は「設計監理方式」の割合が高く、約8割を占めている⁽⁵²⁾。
- 国土交通省が定めている「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、国土交通省では、注意喚起の実施や、相談窓口の設置などにより、管理組合への支援を進めている^{(53) (54)}。

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組が必要。
- 適切な設計コンサルタントを管理組合が判別する仕組みが存在しない。

<今後の施策の方向性>

- 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、引き続き管理組合のサポート環境の整備を行う。
- 設計コンサルタントが実施する業務実態や管理組合による設計コンサルタントの選定プロセス等の実態把握を進め、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を行う。

(51): 大規模修繕工事等の発注方式の種類【参考資料集47頁】

(52): 大規模修繕工事の発注方式(令和3年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査)【参考資料集48頁】

(53): 不適切コンサルタントの存在への対応【参考資料集50頁】

(54): マンションの修繕等に関する無料相談窓口【参考資料集51頁】

3.1.3 適切な修繕工事等の実施

(3) 性能向上工事の促進

現 状

- 適切な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・向上や、資産価値の保全の観点からも重要となる⁽⁵⁵⁾。
- 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、IT関係工事などがあるが、国土交通省の調査によると、これらの工事を実施しているマンションは限定的である⁽⁵⁶⁾。
- 法制審議会では、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等について検討している⁽⁵⁷⁾。
- また、電気自動車(以下、「EV」という。)用の充電器の設置も、マンションの性能を向上させる効果があると考えられ、マンション居住者にEVが普及することで、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、災害への強靱性(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。
- 民間企業の調査によると、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)⁽⁵⁸⁾となっており、普及が遅れているとの指摘がある。
- 国や地方公共団体では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⁽⁵⁹⁾。

(55): 劣化状況と修繕工事等による性能向上の関係性(「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」)【参考資料集54頁】

(56): マンションにおける改良工事の件数(令和3年建築物リフォーム・リニューアル調査)【参考資料集55頁】

(57): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(58): マンションにEV用充電器を設置した事例【参考資料集72頁】

(59): 東京都におけるEV用充電器設置に向けた取組【参考資料集71頁】

3.1 マンションの管理の適正化

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ほか、性能向上工事に対する管理組合の意識・関心が低い。
- 性能向上工事を実施した場合に適切に資産価値に反映される環境が充分でない。
- 多額の費用が必要となる性能向上工事の実施を検討するにあたり、マンションの残存可能年数（構造体の耐用年数が今後何年程度期待できるのかに関する情報）が重要な判断な要素となるものの、管理組合において、残存可能年数を通常把握しておらず、合意形成を行うにあたっての判断材料が乏しい可能性がある。
※ 一部の専門機関においては、コンクリートの状況を工学的に検証することにより、期待される残存可能な年数を示す取組みが行われている。
- 性能向上工事実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がある。
- 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、判断に迷うとの指摘がある。また、マンションの売買の時点で、EV用充電器の有無や数が購入者に情報提供されていない可能性がある⁽⁶⁰⁾。

3.1 マンションの管理の適正化

<今後の施策の方向性>

- 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の整備について検討を行う。
(必要に応じて長期修繕計画作成に関するガイドライン⁽⁶¹⁾の見直しを行う。)
- 性能向上工事の実施の検討にあたって参考となるマンションの残存可能年数に係る情報の有用性やその確認方法の周知等を行う。
- また、管理組合向けに、性能向上工事の効果や各種補助制度のわかり易い周知を進めるとともに、性能向上工事の進め方等を示すマニュアルの充実を行う。性能向上工事を検討する管理組合の相談窓口の設置や、管理組合と専門家のマッチングを図る取組を進める。
- マンションにおけるEV充電器の円滑な設置に向けて、マンション標準管理規約等における手当てを視野に、普通決議で行いうるEV充電器設置工事と、特別決議が必要とされるEV充電器設置工事の整理や、既存マンションの売却時に宅地建物取引業者に提供される情報項目に、EV充電器の設置数その他必要な項目を盛り込むことについて検討を行う。また、設置後の利用面等での課題について実態把握を行った上で、必要な措置を検討する。
- 性能向上に対する管理組合の意識の希薄さ、資金不足、検討にあたってのツールやサポート体制の不足など検討会において取り上げられた課題のほかに、性能向上が実施に至らない要因等について実態把握を行った上で、必要な措置を検討する。

(61): 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント

3.1 マンションの管理の適正化

3.1.3 適切な修繕工事等の実施

(4) 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⁽⁶²⁾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増加してくることが想定される。
- 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、周辺への悪影響を防止する観点から、区分所有者の責任と負担によって除却が必要となる場合がある。
- 一部の管理組合では、将来の解体を見据えて、必要な解体費用等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⁽⁶³⁾。

課 題

- 多くの管理組合において、マンションの将来の解体等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年が計画期間となっているが、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ため、計画上、解体費用が認識されることがない。
- 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指標が存在しない。

<今後の施策の方向性>

- 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)のあり方について検討を行う。(再掲)
- 実態調査によって必要な解体費の相場の把握を進め、各種ガイドライン等への反映を検討する。
- 他の制度を参考にしつつ、積立方式や保険制度を含む解体費用の確保手法のあり方について、検討を行う。

(62): 建替えに際しての区分所有者の負担額の増加(国土交通省調査)【参考資料集163頁】

(63): 将来の解体を見据えた解体費用の確保に向けた取組例【参考資料集74頁】

3.1.4 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

- 2020年のマンション管理適正化法の改正により、適切な管理計画を有するマンションを認定する「マンション管理計画認定制度」が創設され、2022年から施行している⁽⁶⁴⁾。
※ あわせて、分譲時点から適切な管理状態が確保されることをねらいとして、同年4月よりいわゆる「予備認定」の仕組みが開始された。
- この管理計画認定を受けるためには、地方公共団体においてマンション管理適正化推進計画を策定する必要があるが、現時点においても策定意向のない地方公共団体が存在する⁽⁶⁵⁾。
- マンションの高経年化に伴い、賃貸化・空き室化が進行する傾向があり⁽⁶⁶⁾、これら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する⁽⁶⁷⁾。このような非居住化の進行により、管理組合役員の担い手不足や、総会決議などの管理組合の運営の困難化のおそれがある。
- 特に、築年数が経過するほど空き室は増加する傾向にあり、マンション内の空き室が一定割合を超えると、管理不全の兆候が発生するとの指摘がある⁽⁶⁸⁾。
- これらの問題への対応として、所在不明者を管理組合が探索する必要があるが生じることがあるが、その探索には長期間を要し、かつ、管理組合が探索費用を負担せざるを得ないケースがある⁽⁶⁹⁾⁽⁷⁰⁾。
- また、管理組合法人となって、空き住戸を取得し、集会室として活用しているケースも存在する⁽⁷¹⁾が、限定的な取組にとどまっている。

(64): マンション管理適正化法及びマンション建替円滑化法の改正概要【参考資料集10頁】

(65): マンション管理適正化推進計画の作成動向【参考資料集11頁】

(66): 区分所有者の非居住化の進行(平成30年住宅・土地統計調査)【参考資料集75頁】

(67): 所在等不明区分所有者の発生(平成30年度マンション総合調査)【参考資料集76頁】

(68): 空き住戸の存在がマンション管理に与える影響【参考資料集77頁】

(69): 管理組合による相続人調査及び相続財産管理人の選任の流れ(マンションみらい価値研究所)【参考資料集78頁】

(70): 管理組合による相続人調査及び相続財産管理人の選任の事例(東京新聞 TOKYO Web「<老いるマンション>所有者不存在で組合苦慮 相続人おらず「管理人」選任」)【参考資料集79頁】

(71): 管理組合法人が空き住戸を取得して集会所として利用した事例【参考資料集82頁】

3.1 マンションの管理の適正化

現 状(つづき)

- 総会の通知など、管理組合を適切に機能させるためには、管理組合として区分所有者の所在等を正しく把握しておく必要があるが⁽⁷²⁾、マンション標準管理規約では、区分所有者名簿等の更新や外部所有者の住所変更等に係る定めは明確に位置づけられていない⁽⁷³⁾。
※ 管理計画認定基準においては、「区分所有者名簿及び居住者名簿が作成され、かつ、これらの名簿が年一回以上更新されていること。」が要件となっている。
- また、国外在住の区分所有者については、総会への出席がされず決議が困難になる場合があるとの指摘がある。日本に代理人を設けている場合であっても、区分所有者と代理人の関係性が不明確、代理人の一方的な変更により新たな代理人の連絡先の不明化などの問題が指摘されている⁽⁷⁴⁾。
- 法制審議会では、所有者不明専有部分、管理不全専有部分・共用部分等に係る財産管理制度に係る検討や、区分所有者が国外に存する場合の国内管理人制度に係る検討がされている⁽⁷⁵⁾。
- また、管理組合として適切な意思決定を行うためには、各区分所有者が自らが属する管理組合の状態を十分に把握することが必要と考えられる。
- しかしながら、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割もの管理組合理事長が「不明」と回答している現状にある⁽⁷⁶⁾。
- 修繕積立金が計画通り積みあがっているかどうかは、長期修繕計画と、毎年の修繕積立金会計の決算報告を照らし合わせる必要があるが、区分所有者の積極的な意思がなければ、長期修繕計画が区分所有者の目に触れる機会は少ない⁽⁷⁷⁾⁽⁷⁸⁾。
※ なお、収支決算は通常は総会に報告される。
- 多くの管理組合は会計処理を含む管理事務を管理業者に委託しているが、統一的な会計処理手法は存在せず、委託業務費の経費の内訳が示されていないケースもある⁽⁷⁹⁾。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⁽⁸⁰⁾。

(72): 区分所有者名簿等が必要となる場面【参考資料集85頁】

(73): 名簿等に関する標準管理規約の規定【参考資料集86頁】

(74): 第三者管理・修繕積立金増額・タワーマンションの合意形成について((一社)マンション管理業協会)(第2回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(75): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ

https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(76): 修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期【参考資料集36頁】

(77): 区分所有者による帳簿類等の閲覧フロー【参考資料集87頁】

(78): 修繕積立金会計について【参考資料集90頁】

(79): 管理費会計について【参考資料集91頁】

(80): 会計書類について【参考資料集92頁】

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 管理計画認定制度を普及させるにあたり、マンション管理適正化推進計画を未作成の地方公共団体に対して、早期の作成を促していく必要がある。
- 所在不明となった区分所有者を管理組合が探索する場合、容易に探索することができず、また、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。
- 管理組合が空き住戸等を取得する際には、管理組合法人化することを要するが、法人化にかかる費用や手続き、法人住民税などの一定のハードルが存在する。
- 区分所有者情報・居住者情報等を管理組合が把握できず、総会が開けない場合や管理費等の徴収に支障等があるマンションが存在する。また、区分所有者等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在住する場合、連絡先の確保が困難となるケースがある。
- 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や会計処理の状況等の情報について、区分所有者に対して十分に情報提供がなされていない可能性がある。
- 特に修繕積立金の過不足について、区分所有者が把握・理解しやすい環境となっていないおそれがある。

3.1 マンションの管理の適正化

<今後の施策の方向性>

- 地方公共団体におけるマンション管理適正化推進計画の早期作成への支援措置を継続して実施する。
- マンション標準管理規約の改正等を視野に、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なる環境整備について検討を行う。
- 所在不明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について検討を行う。
- 管理組合が空き住戸等を取得するため管理組合法人化する場合に、支障となる課題を整理するとともに、管理事務の適正な遂行の観点から管理組合法人化に向けた取組や空き住戸を活用する取組への支援のあり方について検討を行う。
- (公財)マンション管理センターが作成した「管理組合のためのマンションの空き住戸対応マニュアル」について多くの管理組合・管理業者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める。
- マンション標準管理規約における手当てを視野に、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する。
- 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する。

3.1.4 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する⁽⁸¹⁾。また、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公共団体も存在⁽⁸²⁾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な課題となっている。
- 現在、多くの地方公共団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公共団体も存在する⁽⁸³⁾。
- また、管内のマンションの管理状況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公共団体や⁽⁸⁴⁾⁽⁸⁵⁾⁽⁸⁶⁾、管理水準が低いマンションに対し、プッシュ型でマンション管理士を派遣することによって、管理不全マンションを減少させている地方公共団体も存在する⁽⁸⁷⁾。こうした取組には、地方公共団体と地域のマンション関係団体が連携して行われているケースもある。
- 2020年のマンション管理適正化法の改正により、地方公共団体が管理不全マンションに対して助言・指導・勧告が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。また、同法では勧告より進んだ措置を講じることはできず、管理組合が勧告に従わないことも想定されるおそれがある⁽⁸⁸⁾⁽⁸⁹⁾。
- 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の状況となっている⁽⁹⁰⁾。

(81): 管理不全マンションが発生した場合に生じる悪影響と懸念される行政コスト(国土交通省調査)【参考資料集93頁】

(82): 除却の行政代執行が行われたマンションの事例【参考資料集94頁】

(83): 地方公共団体における管理不全の兆候のあるマンションの把握【参考資料集95頁】

(84): 地方公共団体によるマンションの管理状況の届出制度【参考資料集96頁】

(85): 名古屋市のマンション管理状況届出制度(名古屋市)【参考資料集97頁】

(86): 神戸市のマンション管理状況届出制度(神戸市)【参考資料集98頁】

(87): 京都市のマンション管理支援の取組(京都市)(第1回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(88): マンション管理適正化法及び空家法における助言又は指導、勧告、命令に係る規定【参考資料集100頁】

(89): 助言・指導及び勧告を行う場合の判断基準の目安【参考資料集101頁】

(90): マンション政策に係る行政の取組み体制【参考資料集103頁】

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 地方公共団体におけるマンション施策の推進にあたり、ツールの不足やマンパワーの不足が存在する。
- 先進的な地方公共団体の取組が、他の地方公共団体の参考となるような情報提供がなされていない。

<今後の施策の方向性>

- 地方公共団体が行う管理不全マンションへの対策や管理不全の兆候のあるマンションへの予防的な対策に対する支援措置を継続して行う。
- 改正マンション管理適正化法による助言・指導・勧告制度を地方公共団体にとって使いやすいものとする観点から、関連するガイドライン⁽⁹¹⁾の充実化に係る検討を行う。
- 地方公共団体の管理不全等マンションに対する権限の強化に向けた検討を行う。
- 地方公共団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管理士等の専門家やNPO、住宅供給公社等と地方公共団体との連携を支援する⁽⁹²⁾。また、地方公共団体職員向けの研修等の機会の充実を図る。
- 管理不全等マンションに対する効果的な地方公共団体の取組を他の地方公共団体にも共有するとともに、情報共有を行える機会等を設ける。

(91):「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の2に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン(令和3年11月(最終改正令和5年4月))」(国土交通省)

(92):市とNPO法人など関係団体との連携による取組(名古屋市ホームページ、横浜市管理適正化推進計画、NPO法人横浜マンション管理組合ネットワークホームページ)【参考資料集104頁】

3.1.5 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、管理規約や長期修繕計画の作成や見直し、修繕積立金の積立額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先立って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化につながる可能性が懸念される。国土交通省の調査によると、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⁽⁹³⁾。
- また、一般的に、役員は1～2年で交代となるが、検討内容が引き継がれず、後任役員が苦勞するケースや、既に決定したことが実行されないケースも存在するとの指摘がある。
- 一部の地方公共団体では、管理組合の理事を対象に、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⁽⁹⁴⁾。

(93): 管理組合の役員を引き受けない理由等(マンション総合調査、平成28年度マンション管理適正化に関する調査検討業務)(国土交通省)【参考資料集105】

(94): 地方公共団体による管理組合の役員を対象としたセミナー【参考資料集106頁】

3.1 マンションの管理の適正化

現 状(つづき)

- 近年、管理組合役員の担い手不足などを背景として、管理業務を受託している管理業者が、当該マンションの管理者として選任されている事例が増加⁽⁹⁵⁾⁽⁹⁶⁾している。
- 国土交通省の調査によると、管理業者が管理者に選任されているケースのうち、半数程度の管理業者について、管理者としての契約を結んでおらず、また、管理業者が大規模修繕工事を受注することがあるとされている。また、多くの場合において、管理組合保管口座の通帳と印鑑を同一の社で保管している実態がある⁽⁹⁷⁾。
- 2016年のマンション標準管理規約の改正では、利益相反取引の防止に係る規定が設けられるとともに、外部専門家を活用した場合の留意点等を示したガイドライン⁽⁹⁸⁾を策定したものの、これらの措置は、管理業者が管理者となる場合を念頭に置いていない。また、マンション管理業者が管理者等に選任された場合においてもマンション管理適正化法が適用される⁽⁹⁹⁾が、法が適用される具体的なケースが周知徹底されていない。

※ 管理者型のマンション管理が多く採られているドイツやフランスでは、管理者に関する資格制度が存在する⁽¹⁰⁰⁾。

(95): 管理業者による第三者管理の状況(「マンション管理トレンド調査((一社)マンション管理業協会)」(2020~2022年度))【参考資料集107頁】

(96): 一般的な管理組合方式と管理業者が管理者になる方式の比較(イメージ)【参考資料集108頁】

(97): 管理業者が管理者となる場合の管理状況(国土交通省調査)【参考資料集109頁】

(98): 外部専門家の活用ガイドライン(平成29年6月)の概要(国土交通省)【参考資料集110頁】

(99): 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律の施行について」(国動総第51号平成13年7月31日)

(100): 区分所有建物の管理制度(フランス・ドイツ)(マンション区分所有法制の国際比較(鎌野邦樹編)・マンション学第46号「ドイツ法における管理者制度」(土居俊平))、マンション学第46号「フランスのマンション管理制度」(吉井啓子)【参考資料集113頁】

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 区分所有者の高齢化の進行に伴い、今後管理組合役員の担い手不足がより顕在化するおそれがある。
- 区分所有者の責任として果たす必要がある管理組合役員の就任について、その業務内容や事務処理方法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。
- 管理業者が管理者となる場合について、留意点などを示したガイドラインが存在しない。

＜今後の施策の方向性＞

- (公財)マンション管理センターが作成したマニュアル等を活用した区分所有者が果たすべき責務の周知に加え、区分所有者や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を推進する。
- 管理業者が管理者となる場合に適用されるマンション管理適正化法に係る解釈・運用について明確化し周知徹底するとともに、管理業者等が管理者となる場合の実態等の把握を進め、マンション管理業の所管部署とも連携する形で、留意事項などを示したガイドラインの整備や、監事の設置など望ましい体制整備についてマンション標準管理規約等における手当ての検討を行う。また、これらの措置の効果等を見極めつつ、管理業者が管理者となる場合の制度的措置の必要性についても検討を行う。

3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価

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⁽¹⁰¹⁾。
- 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、建物の除却が地主との間で合意されているとともに、一般的には解体費の積み立てを行っていることから、将来にわたって建物の管理不全化が放置されるリスクが少ない点が特徴として挙げられる⁽¹⁰²⁾。
- 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

- 契約終了時における建物の除却が地主との間で合意されているという点で、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社会的に評価されていない可能性がある。
- 契約により明け渡しや取り壊し時期が定められていることで、契約期間の終了が近づくにつれて、適正な管理を維持することが困難となるおそれがある。
- 地代改定・徴収、マンションの解体等に対して、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。
- 定期借地権の契約期間終了後の具体的な対応(除却、借地権の再設定、所有権化など)について、実務上の知見が蓄積されていないため、対応に苦慮する可能性がある⁽¹⁰³⁾。

<今後の施策の方向性>

- 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を行う。
- 定期借地権の契約期間中の留意点や、管理組合の関与のあり方、契約期間終了後の具体的な対応について、実務上必要とされるノウハウの整理を行った上で、必要な施策の検討を行う。

(101): 定期借地権マンションの状況((株)東京カンテイ)【参考資料集116頁】

(102): 定期借地権マンションの一般的なメリット・デメリット【参考資料集115頁】

(103): 定期借地権マンションに係る論点【参考資料集118頁】

3.1.7 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く、管理組合の構成員が大人数となるマンションが存在している⁽¹⁰⁴⁾。
※ 本検討会における超高層マンションとは、20階建て以上のマンションを指すものとして用いている。
- これらの超高層マンションでは入居者の属性の差に由来して、合意形成の困難性があるとの指摘がある。合意形成の円滑化の観点からマンションにおけるコミュニティ形成が重要となってくるが、区分所有者間での交流のきっかけとなるイベント等が開催されていないマンションも確認されている⁽¹⁰⁵⁾⁽¹⁰⁶⁾。
- 大規模マンションでは、通常規模のマンションと比較して、管理費や修繕積立金など管理組合が取り扱う金額も多額となることや、業務が複雑化することが考えられるが、会計監査や業務監査の体制が、取扱う金額や業務内容に見合っていないとの指摘がある。⁽¹⁰⁷⁾。
- 国土交通省の超高層マンションに関する調査によると、専門家に監査業務を依頼しているケースは限定的となっている⁽¹⁰⁸⁾。
- 超高層マンションは、それ以外のマンションにはあまり見られない特有の設備等※を有しており、こうした設備のメンテナンス等には高額な費用を要する場合もある⁽¹⁰⁹⁾。一方で、国土交通省が定める「長期修繕計画作成ガイドライン」⁽¹¹⁰⁾においては、超高層マンション特有の設備項目について必ずしも位置づけがされていない。
※ 非常用エレベーター、タワーパーキング、内廊下内の空調設備、セントラルヒーティング、スプリンクラー、非常用発電設備、エスカレーターなど

(104): 超高層マンションの新規竣工棟数・累計棟数((株)東京カンテイ「2021年タワーマンションのストック数(都道府県)」(2021年12月時点))【参考資料集119頁】

(105): 超高層マンションにおける合意形成・イベントの開催状況【参考資料集120頁】

(106): マンションにおける総会出席率等【参考資料集121頁】

(107): 大規模マンションにおける管理組合会計の状況【参考資料集122頁】

(108): 超高層マンションにおける管理組合の会計監査【参考資料集123頁】

(109): 超高層マンション特有の修繕工事【参考資料集124頁】

(110): 長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画作成ガイドラインコメント

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 大規模マンションでは、総会にあたり、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り、また、超高層マンションでは、イベントなどの交流機会が乏しい現状があるが、これらが管理組合における合意形成に影響を及ぼしている可能性がある。
- 大規模マンションでは取り扱う金額が大きく、業務内容も複雑化するため、監査資料も特に膨大なものになるが、これに対して監査の実施体制が弱い可能性がある。
- 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。

<今後の施策の方向性>

- 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する。
- マンションにおける会計・業務監査（特に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を行う。
- 超高層マンション特有の修繕項目及び工事費用の実態の把握を進め、必要に応じて長期修繕計画の作成に関するガイドラインへ反映する。

3.1 マンションの管理の適正化

3.1.8 マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり(市場への情報提供の充実)

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。
- 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し、この比率は新築マンションの購入者よりも高い水準となっている⁽¹¹¹⁾。
- 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⁽¹¹²⁾。
- また、マンション標準管理規約(本文)では、管理組合が宅建業者の求めに応じて長期修繕計画を提供することになっているものの、具体的な情報提供が定められている同規約別添4においては、長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ時期、値上げ額など)が定められておらず、これらの情報が購入希望者に提供されにくい環境となっている可能性がある⁽¹¹³⁾。

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。
- その結果、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。

<今後の施策の方向性>

- マンションの購入希望者が長期修繕計画の内容(修繕積立金の値上げ予定等)など、マンションの管理状態や資産価値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に向け、マンション管理関係の情報提供のあり方について市場関係者の意見を伺いながら検討を行う。

(111): マンション購入時の長期修繕計画の確認状況【参考資料集128頁】

(112): 不動産ポータルサイトにおいて提供される管理に関する情報【参考資料集129頁】

(113): マンション標準管理規約等における管理情報の提供に関する規定【参考資料集130頁】

3.1.9 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。マンション関係団体の調査によると、ITを活用した理事会を導入している管理業者の割合は、2020年の9.5%から2023年には64.5%に急増している⁽¹¹⁴⁾。
- いわゆるIT総会・理事会は、新型コロナウイルスの感染拡大への対応をきっかけに拡大したものと考えられるが、出席方法の多様化による区分所有者の出席機会の拡大、会場費や運営のコストを削減する効果など、管理組合の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、一定のメリットがあると考えられる⁽¹¹⁵⁾。
- 2020年には、業界団体においてIT総会を実施する際の考え方を示したガイドライン⁽¹¹⁶⁾を策定されたほか、2021年には、IT総会等の実施が可能なことを明確化するマンション標準管理規約・コメントの改正を行ったところ⁽¹¹⁷⁾。

課 題

- IT総会・理事会の実施や他の場面における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把握が必要。

<今後の施策の方向性>

- ITを活用した総会や理事会の実施は、理事のなり手不足や、総会不参加への対応策となる一方で、ITリテラシーに乏しい区分所有者にも配慮して実施されることが望ましいことから、IT総会等の実施事例等についての把握を進める。
- この事例の把握に際し、制度的な課題が発見されれば対応策の検討を進める。

(114):ITを活用した総会・理事会の開催状況等(「マンション管理トレンド調査(2020年~2022年)」(一社)マンション管理業協会)【参考資料集134頁】

(115):IT総会・IT理事会に係るマンション管理業者へのヒアリング【参考資料集136頁】

(116):「ITを活用した総会の実施ガイドライン((一社)マンション管理業協会)」(2020年12月)【参考資料集138頁】

(117):IT総会等の円滑な実施に向けた標準管理規約の改正【参考資料集137頁】

3.1.9 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、建物自体が大きな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となる⁽¹¹⁸⁾。
- 民間企業の調査によると、大震災の発生時に自宅マンションでの生活を継続すると考えている住民の割合は8割弱である一方、居住するマンションの防災対策が進んでいないと考える住民の割合は過半数存在する。また、居住するマンションの防災マニュアルや防災備蓄品の存在を把握していない住民も多く存在している⁽¹¹⁹⁾。
- 国による基本方針では、防災・減災等の観点からマンション内におけるコミュニティ形成が重要と位置づけているが、こうした日頃の区分所有者等同士の間での連携に加え、大規模災害時には地域コミュニティとの連携や共助が防災・減災に大きく貢献すると考えられ、実際にマンションが避難所として活用される事例も存在する。⁽¹²⁰⁾
- 研究機関の調査によると、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回答した割合は、管理組合・町内会ともに7割を超えており、双方で地域連携による取組が必要と考えられている一方、地域防災の取組にあたっての課題として、「マンションと地域のコミュニケーション不足」が最も多くあげられている⁽¹²¹⁾。
- 地方公共団体によっては、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関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^{(122) (123) (124)}。

(118): マンションにおける災害対策の必要性(東京都ホームページ)【参考資料集139頁】

(119): マンション住民への防災対策に関するアンケート結果(「マンション住民2,200名が答えた、防災対策アンケート結果」(マンション・ラボ))【参考資料集141頁】

(120): 管理組合と行政の避難所協定((一社)マンション管理業協会、マンションタイムズ2023年2月号)【参考資料集143頁】

(121): 地域と連携して防災・減災に取り組む必要性と、取り組むにあたっての問題点(「マンションと地域の連携・共助による地域防災力の強化に関する調査研究」(国土交通政策研究所))【参考資料集142頁】

(122): 管理計画認定基準に防災関係の取組を定めている地方公共団体【参考資料集145頁】

(123): マンション防災に関する堺市の取組【参考資料集146頁】

(124): 管理計画認定基準に自治会等との関わりを定めている地方公共団体【参考資料集149頁】

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 自らが居住するマンションの防災対策を知らない区分所有者も多く存在し、管理組合においてマンションの防災対策の実施や検討が十分でない可能性がある。
- 防災にあたって、重要とされるマンションと地域との関わりが十分に確保されていない。
- 独自の管理計画の認定基準を定めることで、マンションの防災性や地域との関わりを促進しようとする地方公共団体が存在するが、全国的な取組みには至っていない。

<今後の施策の方向性>

- (公財)マンション管理センターが作成した「震災対策チェックリスト」等の媒体について多くの管理組合・管理者等が知ることができるよう、関係機関や地方公共団体の協力も得ながら、様々な場における周知を進める。
- マンションと地方公共団体等が連携して防災対策に取り組んでいる先進的な事例を把握し、他のマンションや地方公共団体への横展開を図る。
- 管理計画認定制度における地方公共団体独自の基準として防災活動などを定めている事例について、他の地方公共団体への展開を進めるとともに、全国的な基準として位置付けることも視野に認定基準のあり方を検討する。

3.1.9 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、インターネット通販の普及等によりマンションにおける宅配ボックスの設置に対するニーズは増加しており⁽¹²⁵⁾、また、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⁽¹²⁶⁾。
- 民間企業の調査によると、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、築31年以上のマンションにおける設置率は約1割程度となっている⁽¹²⁷⁾。
- マンションは戸建て住宅と比較して荷物の配達に時間を要し、特にタワーマンションにおいては、1個の荷物を配達するために30分以上要する場合があるなど、宅配事業者の負担が増加しているとの指摘がある⁽¹²⁸⁾。
- 宅配ボックスの設置を促進する観点から、2018年に建築基準法施行令を改正し、宅配ボックスの設置部分については一定の範囲内で容積率規制の対象外とする措置を行ったほか⁽¹²⁹⁾、2021年にマンション標準管理規約・コメントを改正し、置き配を実施する場合は、管理組合で議論をし、置き配を認める際のルールを使用細則として定めた上で実施することを示しているところ⁽¹³⁰⁾。
- 「物流革新に向けた政策パッケージ(2023年6月2日我が国の物流の革新に関する関係閣僚会議決定)」において、マンションにおける宅配ボックスの設置、置き配が進む取組を推進する旨が位置づけられた。

(125): 宅配ボックスの設置等に関するヒアリング【参考資料集154頁】

(126): 不動産物件サイトにおける宅配ボックスに係る表示【参考資料集153頁】

(127): 「分譲マンションにおける宅配ボックスの設置率(2020年11月20日)」(マンションみらい価値研究所)【参考資料集152頁】

(128): マンションにおける宅配サービスの現状(第4回「持続可能な物流の実現に向けた検討会」佐川急便株式会社発表資料(2022年12月13日))【参考資料集151頁】

(129): 宅配ボックス設置部分に係る建築基準法の容積率規制の合理化【参考資料集155頁】

(130): マンションにおける置き配(マンション標準管理規約)【参考資料集156頁】

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- マンションの居住者の快適な居住環境を維持・向上する観点から、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がある。

<今後の施策の方向性>

- マンションの居住者の意向が尊重され、個々のニーズに応じた宅配サービスがなされることを前提として、管理組合における宅配ボックスの設置や円滑な置き配の実施に向けて具体的な取組を検討する。

3.1.10 マンション管理士の専門性の向上等

現 状

- マンション管理士は、管理組合等からの相談に応じ、助言や指導等を行う専門家として2001年に創設された国家資格である。
- 現時点でマンション管理士として登録している者は全国に約2万8千人存在するが、マンション管理士を本業又は副業としている者は全体の1割強と推計され、我が国のマンション総数と比べても、活動しているマンション管理士はごく少数にとどまっていると考えられる⁽¹³¹⁾。
- 一方で、特に、管理会社に属さないマンション管理士は、その専門性に加えて、第三者性・中立性に特徴を有しており、今後管理組合においてニーズが発生しうる大規模マンションにおける会計監査や管理業者が管理者となる場合における監事への就任、高齢化に伴う理事会の支援業務などの業務では、これらのマンション管理士の第三者性の発揮が期待されると考えられる⁽¹³²⁾。
- また、今後管理会社が撤退し、自主管理となるマンションも増加すると見込まれるが、その際にも地方公共団体と連携する形も含めたマンション管理士による管理水準の維持が期待される。
- さらに、第三者性や信頼性の裏打ちとなるためにも、マンション管理士においては高い倫理規範や関連制度を有することが必要との指摘もある⁽¹³³⁾。
※(一社)日本マンション管理士会連合会では会員のマンション管理士が遵守すべき倫理規程を定めているほか、所属するマンション管理士が管理組合に損害を発生させた場合、その損害を賠償する保険制度も存在する⁽¹³⁴⁾。
- その他にも、マンション管理士試験に合格しただけでは、実務の知識は不足しているため、実務に直結した研修の充実化を図る必要があるとの指摘もある。

(131): マンション管理士の状況(「マンション管理士の業務についてのアンケート調査結果の概要」((公財)マンション管理センター))【参考資料集157頁】

(132): 「専門家の活用の必要性と課題」(2016年3月日本不動産学会誌(「特集 マンションの新たな課題と管理のありかた【論説】(親泊哲)」))

(133): 「マンション管理士の業務実態と管理組合のニーズとその差、能力」(2022年8月マンション管理センター通信(「マンション管理士の業務実態から今後のあり方を考える(齊藤広子)」))

(134): (一社)マンション管理士会連合会の取り組み【参考資料集161頁】

3.1 マンションの管理の適正化

課題

- 今後管理組合においてニーズが高まり、かつ、政策上の手当での必要性が高いと考えられる業務(大規模マンションの会計監査、管理業者が管理者となる場合における監事への就任、理事会支援、自主管理、防災支援等)について、必ずしも多くのマンション管理士が必要なスキル・ノウハウを有していない可能性がある。
- 管理組合にとって、マンション管理士を活用した場合の効果やメリットがわかりづらい可能性がある。

<今後の施策の方向性>

- 関係団体と協力し、今後政策上の手当での必要性が高いと考えられる業務に関する専門知識の付与や、マンション管理士のスキルの見える化を検討する。
- マンション管理士を活用した成功事例の収集、展開を進め、管理組合にとっての有用性を広く周知する。

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(1) 住戸面積基準による区分所有者の負担増加や事業採算性の低下

現 状

- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業の場合、建替え後のマンションの各住戸の面積は、原則として、一定の世帯人数を想定して設定された住戸面積基準（原則、50㎡以上（単身者向け住戸については25㎡以上））に適合させる必要がある⁽¹³⁵⁾。
- 近年、マンションに住む世帯の平均世帯人数は減少傾向であることを踏まえると、建替え後に引き続き居住する世帯の人数も減少することが見込まれ、マンション建替円滑化法の制定時（2002年）と比較して、社会状況の変化が見られる⁽¹³⁶⁾。
- 2003年のマンション建替円滑化法施行規則の改正により、住戸面積基準が一部緩和され、地方公共団体が「居住すべき者の年齢、所得その他の特別の事情によりやむを得ないと認める住戸」は、住戸面積基準を50㎡以上から30㎡以上まで引き下げを行うことを可能とする特例が設けられたものの、国土交通省の調査によると、当該特例に関する運用にばらつきがあり、また、積極的に活用されていない実態もある。^{(137) (138)}
- さらに、2011年の同法施行規則の改正により、住戸面積基準について更なる緩和規定が設けられ、地域の住宅事情により必要があると認められる場合においては、従来までの住戸面積基準である原則50㎡以上の基準や特別な事情によりやむを得ないと地方公共団体が認める場合の30㎡以上の基準によらず、地域の住宅事情を勘案して都道府県知事等が独自に面積基準を設定することが可能となる特例が設けられたものの、同特例を活用して独自に基準を整備している地方公共団体は確認されていない。
- 建替えに際して50㎡以上の住戸面積の確保が求められることで、建て替えにあたっての区分所有者の費用負担が著しく増加する場合⁽¹³⁹⁾ や、容積率の制限等により建替え後の各住戸の床面積を十分に確保できない場合等では、この住戸面積基準が建替え事業の推進にあたっての隘路となっているとの指摘がある。

(135): 建替え後の住戸の面積基準と考え方【参考資料集164頁】

(136): 共同住宅(持家)における平均世帯人数の推移(住宅・土地統計調査)【参考資料集165頁】

(137): 単身者用住戸に係る基準(25㎡以上)の適用対象(国土交通省調査)【参考資料集167頁】

(138): 特別の事情によりやむを得ないと認められる住戸に係る基準(30㎡以上)の適用対象【参考資料集168頁】

(139): 建替え事業における還元率の推移(建替え年次別)(平成28年マンションの再生手法及び合意形成に係る検討調査(国土交通省))【参考資料集166頁】

3.2 マンションの建替え等の円滑化

課題

- 今後も世帯人数の減少が見込まれるなか、現行の住戸面積基準が適切な水準となっているかの検証が必要。
- 住戸面積基準は、地方公共団体により一定の緩和や独自基準の設定が可能であるが、十分に活用されていない。

<今後の施策の方向性>

- 建替え事業における住戸面積基準のあり方について、地方公共団体等の意見の把握を進めた上で、当該基準の必要性も含めて検討を行う。

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (2) 建替え等に伴う区分所有者等の住居確保

現 状

- 建替えの検討時期を迎える高経年マンションでは、居住者の高齢化が進行しており、国土交通省の調査によると、こうした高齢区分所有者等にとっては、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替え事業への賛成を躊躇するケースも存在する⁽¹⁴⁰⁾。
- デベロッパー等の事業協力者においては、こうした区分所有者等の建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⁽¹⁴¹⁾。一方、大規模なマンションの建替えにあたっては、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場合も存在し、事業の進捗に影響を及ぼすケースも存在する。
- 一部の地方公共団体では、公営住宅を活用し、建替え期間中の仮移転先を提供する取組等が行われているほか、住宅供給公社や都市再生機構(UR)が協力して、賃貸住宅の提供を行う取組等も行われている⁽¹⁴²⁾⁽¹⁴³⁾。
- マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業では、買受人に対して、売却前のマンションに代わる住居等の提供又は斡旋に関する「代替建築物提供等計画」の作成を法令で義務づけており、同計画に基づき居住者の移転に関する意向調査、代替建築物の斡旋等を行っているところ⁽¹⁴⁴⁾。

課 題

- 建替えに際しての区分所有者等の住居確保が円滑な事業実施にあたっての支障となっているケースがある。

<今後の施策の方向性>

- 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取組の効果の把握を進めた上で、制度的な措置の必要性も含めた検討を行う。

(140): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(141): 建替え事業に伴う仮移転に関するアンケート(国土交通省調査)【参考資料集170頁】

(142): 建替え事業に伴う仮移転に関する千葉市における取組【参考資料集171頁】

(143): 東京都の建替え中の仮移転に対する支援策(東京都)(第5回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(144): マンション敷地売却事業における代替建築物提供等計画について【参考資料集172頁】

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備 (3) 建替え事業における建築規制に基づく制約

現 状

- 建築基準法では、調和のとれた市街地環境の整備を目的として、敷地に対する建蔽率や容積率、高さに関する制限、日影規制等のいわゆる形態規制が設けられており、具体の基準については、地域のまちづくりの方針を踏まえ、地方公共団体において定められている。
- 東京都の調査によると、都内の1971年以前に建築されたマンション約2,200棟のうち、建築後に制定された容積率の基準に適合しないマンションが約半数存在し、また、容積率の基準に適合している場合であっても、建築後に制定された日影規制等の基準に適合しないマンションも多くあるとの結果がある⁽¹⁴⁵⁾。
- 2014年にマンション建替円滑化法を改正し、要除却認定を受けたマンションについては、建替え等を促進する公益性が高いことを踏まえ、容積率緩和の特例制度(「マンション建替型総合設計」)を設けているところ⁽¹⁴⁶⁾。
- また、地方公共団体では、マンションの建替えに際して、一定の要件のもと、形態規制を緩和等している事例が存在する⁽¹⁴⁷⁾⁽¹⁴⁸⁾⁽¹⁴⁹⁾。

課 題

- マンションの建築後に建築基準法の形態規制が制定された場合、建替えに際しては当該形態規制に適合させる必要があるため、建替え前の建物規模を確保できないことから、事業性や合意形成の確保が困難な場合があり、この解消が必要。

<今後の施策の方向性>

- 形態規制の緩和については、周辺市街地との関係を踏まえ、慎重な検討を要することを前提としつつ、地方公共団体が行う独自の緩和事例や緩和の考え方等を収集し、他の地方公共団体の参考となるよう横展開を図るなど必要な施策の検討を行う。

(145): 高経年マンションの容積率及び敷地面積の状況(東京都)【参考資料集174頁】

(146): マンション建替型総合設計の概要【参考資料集175頁】

(147): 地方公共団体における取組例(日影規制に関する許可)【参考資料集176頁】

(148): 地方公共団体における取組例(総合設計制度による容積率の緩和)【参考資料集177頁】

(149): 地方公共団体における取組例(高度地区による高さ制限の適用除外)【参考資料集178頁】

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(4) 団地型マンションの再生円滑化

現 状

- マンションストックのうち、団地型マンションの割合は約3分の1(約228万戸)。マンションストック全体の傾向と同様に、今後、高経年の団地型マンションの増加が見込まれる⁽¹⁵⁰⁾。
- 団地型マンションの再生の円滑化にあたっては、「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」⁽¹⁵¹⁾における議論を踏まえ、一団地認定の職権取消しについて、取消しの手続きや建築基準法不適合が発生しないための留意点等についてまとめたガイドライン⁽¹⁵²⁾や、団地型マンションの再生に市街地再開発事業を適用する上での留意点等をまとめたマニュアル⁽¹⁵³⁾を作成・公表しているところ。
- また、2020年にマンション建替円滑化法を改正し、団地の敷地分割制度を創設したほか、現在、法制審議会において、団地型マンションの一括建替え決議要件の緩和、多数決による敷地分割請求、多数決による敷地の一部売却、団地内建物の全部についての一括建物敷地売却などの検討⁽¹⁵⁴⁾がなされているところ。
- 一方で、団地型マンションの再生にあたって、一団地認定の取消しを行う際の合意形成が困難であるといった指摘や、都市計画手続きに時間を要すること等から市街地再開発事業の活用が限定的であるといった指摘がある。

(150): 団地型マンションのストック数の推移【参考資料集179頁】

(151): 住宅団地の再生のあり方に関する検討会(2014年7月～2016年1月)

住宅団地の再生のあり方に関する検討会(第2期)(2017年8月～2019年8月)

(152): 「建築基準法第86条第1項等に基づく一団地認定の特定行政庁による職権取消しのためのガイドライン(平成30年3月)」(国土交通省)

(153): 「再開発の枠組みを活用した団地型マンション再生マニュアル(平成30年3月)」(国土交通省)

(154): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ

https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

3.2 マンションの建替え等の円滑化

課題

- 団地型マンションの再生に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況等について検証が必要。

<今後の施策の方向性>

- 団地型マンションの再生円滑化に向けてこれまで講じてきた施策の活用状況、現行の規制や各種ガイドライン・マニュアルの内容を踏まえた行政における運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進めた上で、必要な施策の検討を行う。
- あわせて、団地型マンションの再生において具体的に課題解決が実現できた優良事例を収集し、他の事業の参考となるよう横展開を図る。

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

(5) 改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等

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で除却する必要がある旨の認定を受けたもの(要除却認定マンション)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、要除却認定マンションの対象に、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を追加(2021年12月施行)したところ⁽¹⁵⁵⁾。※要除却認定の実績は60件。うち、新たに拡充した種類の認定実績は3件(2023年4月)
- あわせて、要除却認定マンションのうち、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性のあるマンション(特定要除却認定マンション)を対象に、多数決によるマンション敷地分割事業を創設(2022年4月施行)したところ⁽¹⁵⁶⁾。
※ 敷地分割事業の実績は0件(2022年12月)
- 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検討されている⁽¹⁵⁷⁾。

課 題

- 改正法の施行から1年半程度しか経過しておらず、制度としての使い易さなどの検証が必要⁽¹⁵⁸⁾。

<今後の施策の方向性>

- マンション建替事業やマンション敷地売却事業のほか、新たに追加された類型により要除却認定を取得する場合や、敷地分割事業等を実施するにあたって、実務上の支障となっている事項があるか検証を行い、必要に応じて施策の検討やガイドライン・マニュアル等への反映を行う。
- マンション建替円滑化法の施行状況や、区分所有法制の見直し状況を踏まえつつ、政策的に建替え等を進めるべきマンションの類型について、どのようなものがあり得るか検討を行う。

(155): 要除却認定の対象拡大【参考資料集24頁】

(157): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(156): 団地における敷地分割制度の創設【参考資料集25頁】

(158): 改正マンション建替円滑化法の施行状況【参考資料集186頁】

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(1) 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、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は制度として用意されていない。
- 一方で、現在の敷地では、建築後に整備された形態規制等により、建替えに際して十分な建物規模を確保することが困難な場合や、建替えに伴う2度の引越しが高齢区分所有者等にとって負担となる場合等への対応として、非現地への建替えを可能とする事業手続きの整備などの制度的措置に関する要望があるところ⁽¹⁵⁹⁾。
- マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業を活用することで、個々の区分所有者がマンション及び敷地を売却した上で、非現地に建設されるマンションを任意に購入し入居し、実質的に非現地への住み替えを実現することは可能⁽¹⁶⁰⁾。

課 題

- 非現地建替えに係る具体的なニーズや、事業手続きなどの制度的対応の必要性が必ずしも明らかではない。
- 現行のマンション敷地売却事業で制度的に実現は可能であるが、非現地への住み替えに伴う区分所有者の負担軽減についての要望がある⁽¹⁶¹⁾。

<今後の施策の方向性>

- 引き続き、非現地建替えに係る具体的なニーズや、事業手続きなどの制度的対応の必要性について把握を進めるとともに、非現地に住み替えを行う場合の区分所有者の負担軽減措置のあり方について検討を行う。

(159): マンションの円滑な再生に向けた国への要望事項等について(東京都住宅政策本部)(第4回区分所有法制研究会資料)

(160): 非現地への住み替えに係る検討【参考資料集187頁】

(161): 区分所有者の主な税負担の比較【参考資料集188頁】

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(2) 隣接地を取り込む建替えの円滑化

現 状

- 隣接地を取り込むことで、建て替え事業の事業性が向上することがあり、特に建築規制によって既存敷地のみでは十分な建築規模が確保できないケースでは、有効な手段になりうる⁽¹⁶²⁾。
- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業において、隣接地を取り込む場合、隣接地の権利者の同意が必要となるが、現行の規定では隣接地の権利者は権利変換に組み込むことができず、権利変換の手法によって新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある⁽¹⁶³⁾。
- デベロッパー等の事業協力者が分譲販売を目的として取得した保留床については、原則、公募により譲渡しなければならないが、2007年の技術的助言において、隣接地の権利者に対しては公募に依らないで分譲することが可能であることを明確化しているところ⁽¹⁶⁴⁾。この運用にあたっては、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もある。
- 法制審議会では、管理組合法人が隣地を多数決により取得する仕組みについて検討している⁽¹⁶⁵⁾。

課 題

- 隣接地の権利者が事業に協力しない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。

<今後の施策の方向性>

- 隣接地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、隣接地の権利者が建替え事業に参加しやすい方策について検討を行う。

(162): 隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討【参考資料集189頁】

(163): 隣接施行敷地を取り込む建替えに係る検討【参考資料集189頁】

(164): 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第89条の規定の運用について(技術的助言)」
(国住マ第32号平成19年12月25日)

(165): 「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(3) 借地権マンションの建替えの円滑化

現 状

- マンションの敷地利用権として、借地権や地上権が設定されているマンションも一定数存在し、こうしたマンションも高経年化に伴い建替えが行われている事例がある。建替えコンサルタントに対するヒアリングによると、借地権マンションを、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は、区分所有者、底地権利者、事業協力者に一定のニーズがある⁽¹⁶⁶⁾。
- マンション建替円滑化法に基づく建替え事業を行う場合、底地の権利者の同意が必要となるが、現行の規定では底地の権利者は権利変換に組み込むことができず、権利変換の手法によって新たなマンションの権利床を取得できないなど、事業に協力するインセンティブが不足しているとの指摘がある⁽¹⁶⁷⁾。
- デベロッパー等の事業協力者が分譲販売を目的として取得した保留床については、原則、公募により譲渡しなければならないが、2007年の技術的助言において、底地の権利者に対しては公募に依らないで分譲することが可能であることを明確化しているところ⁽¹⁶⁸⁾。この際、事業者がインセンティブを考慮し、分譲価格等を定めている事例もある。
- 法制審議会では、管理組合法人が底地を多数決により取得する仕組みについて検討している⁽¹⁶⁹⁾。

課 題

- 底地の権利者が事業に協力しない場合、建替え事業が進捗しない場合がある。

<今後の施策の方向性>

- 底地の権利者の協力が得られた事例の把握を進めるとともに、区分所有者の権利の保護を図りつつ、底地の権利者が建替え事業に参加しやすくなる方策について検討を行う。

(166):借地権マンションの建替え【参考資料集190頁】

(167):借地権マンションの建替え【参考資料集190頁】

(168):「マンションの建替えの円滑化等に関する法律第89条の規定の運用について(技術的助言)」(国住マ第32号平成19年12月25日)

(169):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

(4) 区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続きの整備

現 状

- 法制審議会において、多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消の仕組みとして、建物敷地売却制度、建物取壊し敷地売却制度、取壊し制度、再建制度、敷地売却制度、一棟リノベーション決議などの創設について検討が行われている⁽¹⁷⁰⁾⁽¹⁷¹⁾。
- 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、行政による認可のプロセスなどを含め、建替え事業を公平性・確実性をもって進めるための事業手続きを定めているところ。
- また、被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(以下「被災区分所有法」という。)では、大規模な災害により区分所有建物が全部滅失した場合や、大規模一部滅失した場合に、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⁽¹⁷²⁾。
- 一方、現行の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を対象とした事業手続きは定められているが、被災区分所有法に基づく各種決議を対象とした事業手続きは定められていない。被災マンションの円滑な再建等のため、被災区分所有法に基づく決議に対応した事業手続きの整備の必要性が指摘されている。

課 題

- 法制審議会で検討が行われている新たな仕組みについて、建替え事業と同様に事業を円滑に進める観点からの事業手続きの検討が必要。また、被災区分所有法に基づく各種決議に対応した事業手続きの検討が必要。

＜今後の施策の方向性＞

- 法制審議会における検討状況や、マンションの再生等に係る実務者の意見、被災マンションの再生等の現状・課題等を踏まえつつ、区分所有建物の再生、区分所有関係の解消のための新たな仕組みや被災区分所有法に基づく各種決議に関する具体の事業手続き等について検討を行う。

(170):「区分所有法制の改正に関する中間試案」(令和5年6月8日)取りまとめ
https://www.moj.go.jp/shingi1/shingi04900001_00204.html

(172):被災区分所有法に基づく被災マンションの再建等の仕組み【参考資料集195頁】

(171):区分所有建物の再生・区分所有関係の解消に関する事業手続き【参考資料集192頁】

3.2.3 自主建替えの円滑化

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余剰床を販売することで工事費等を一定程度賄うほか、デベロッパー等の事業協力者も利益を得る仕組みとなっている⁽¹⁷³⁾。
- 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事業協力者の参加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⁽¹⁷⁴⁾。
- 今後発生してくると見込まれる利用容積率が少ないマンションの建替えについては、デベロッパー等が参加しない、いわゆる「自主建替え」によって再生を図るケースも増加するとの指摘がある。

課 題

- デベロッパー等の事業協力者が参加しないマンション建替えの実施にあたり、管理組合や区分所有者が主体性をもって事業を実施するために役立つノウハウ等が未整理となっている。
- 自主建替えが増加した場合、これらをサポートする人材の不足が懸念される。

<今後の施策の方向性>

- デベロッパー等の事業協力者が参加しない自主建替えにおける実態の把握や金融支援や専門家の活用のあるり方に関する検討も踏まえ、自主建替えに関するマニュアルの整備等を進める。

(173):不動産協会資料((一社)不動産協会)(第3回今後のマンション政策のあり方に関する検討会)

(174):自主建替えの円滑化に係る検討【参考資料集200頁】

4 おわりに

今後の取組方針

- 本とりまとめに基づき、今後、法制度、マンション標準管理規約、予算、税制、融資制度、ガイドライン等の各種ツールを活用して、課題解決に向けた取組を進めていくとともに、法制審議会における区分所有法制の見直しの動向等を踏まえ、関係省庁、関係団体が連携してマンションの管理適正化・再生円滑化に向けた取組を進めていく。
- とりわけ「今後の施策の方向性」に示した事項のうち、検討方針を明らかにした次の事項については、本年秋頃を目途に、検討会の下にワーキンググループを設置し、施策の具体化に向けた検討を開始する。
 - ・ 管理計画認定制度の認定基準の見直しに関する検討
 - ・ マンション標準管理規約の見直しに関する検討
 - ・ 管理業者が管理者となる場合を含めた外部専門家の活用のあり方に関する検討
- 上記に係る事項以外についても、「今後の施策の方向性」に示した方針に沿って、実態把握や課題の整理、事例収集等を進めていく。
- また、今年度実施予定のマンション総合調査においては、検討会における議論を踏まえ、今後の施策の検討にあたって必要なデータの把握を行うため、その調査項目について政策的な分析の必要性が高い設問を設けるなど、見直しを行うこととする。
- なお、今後講じていく施策については、適時、その効果等を把握・検証し、施策の更なる発展・改善に努めていくこととする。

4 おわりに

とりまとめの周知について

- マンションにおける様々な課題の解決を図るためには、管理組合において活発に議論が行われ、合意形成を進めていく必要がある。
- このため、本検討会で取り上げた課題や議論の内容について、関係団体を通じて個々の管理組合や区分所有者へ広く周知を行うこととし、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。
- 本検討会のとりまとめについては、国土交通省のホームページで公開するとともに、できるだけ多くの関係者（区分所有者、居住者、管理組合、管理業者や修繕工事会社、設計コンサルタント会社の従業員、マンション管理士などの関係専門家、地方公共団体等の職員など）の関心を引き起こす視点から、広く意見募集を行うこととし、得られた意見を踏まえて、今後のマンション政策の更なる検討に活用することとする。

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 委員等名簿

◎は座長

委	員	◎ 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科 教授
	〃	磐村 信哉	横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
	〃	戒 正晴	弁護士
	〃	江守 芙実	株式会社江守建築設計
	〃	大谷 太	法務省民事局民事第二課長
	〃	金子 光良	一般社団法人再開発コーディネーター協会
	〃	鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科教授
	〃	小林 利之	公益財団法人マンション管理センター専務理事
	〃	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
	〃	塩崎 雄	所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
	〃	神谷 宗宏 (関岡 孝繕)	京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
	〃	鈴木 良宜 (広畑 義久)	一般社団法人マンション管理業協会事務局長 (一般社団法人マンション管理業協会専務理事)
	〃	瀬下 義浩	一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長
	〃	田島 夏与	立教大学経済学部経済政策学科 教授
	〃	出口 健敬	一般社団法人不動産協会事務局長代理

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 委員等名簿

委員	長瀬 洋裕	東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター特任研究員
〃	中野谷 昌司	一般社団法人マンション計画修繕施工協会専務理事
〃	畑島 義昭	特定非営利法人全国マンション管理組合連合会会長
〃	深沢 瞳	国土交通省国土交通政策研究所研究官
〃	山口 大助 (曾根 邦友)	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
〃	山崎 徳仁 (松村 収)	独立行政法人住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長
関係行政機関	—	国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
〃	—	国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
〃	—	国土交通省不動産・建設経済局参事官付
〃	—	国土交通省住宅局住宅経済・法制課
〃	—	国土交通省住宅局市街地建築課
オブザーバー	—	国土交通省国土技術政策総合研究所
〃	—	全国市長会
〃	—	日本行政書士会連合会
事務局	—	国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

今後のマンション政策のあり方に関する検討会の開催経緯

第 1 回	2022年10月31日	<ul style="list-style-type: none"> ・ マンションを取り巻く現状について ・ 区分所有法の見直しの検討状況 ・ 委員より報告(京都市、所沢市) ・ 検討会で議論を行う主なテーマ
第 2 回	2022年11月21日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員より報告(横浜市、(一社)マンション管理業協会、(一社)日本マンション管理士会連合会) ・ 管理・修繕に関するテーマの検討
第 3 回	2022年12月23日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員より報告(長瀬委員、(一社)再開発コーディネーター協会、(一社)不動産協会) ・ 建替え等に関するテーマの検討 ・ その他のテーマに関する検討
第 4 回	2023年2月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員より報告(独立行政法人住宅金融支援機構) ・ 管理・修繕に関するテーマの検討
第 5 回	2023年3月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委員等より報告((株)ラプロス、東京都、(一社)マンション計画修繕施工協会) ・ 管理・修繕に関するテーマの検討 ・ 建替え等に関するテーマの検討
第 6 回	2023年4月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理・修繕に関するテーマの検討
第 7 回	2023年5月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建替え等に関するテーマの検討 ・ とりまとめ骨子(案)について
第 8 回	2023年6月19日	<ul style="list-style-type: none"> ・ とりまとめ(案)について
第 9 回	2023年7月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・ とりまとめ(案)について