

**マンション政策部会答申骨子（たたき台案）****「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」**

- ※ これまでの議論を踏まえて、以下の構成（たたき台案）を提示するもの。
- ※ ただし、【P】の部分は、主に、今回（第3回）及び今後の議論に関連するもので、現時点での想定として提示するもの。

**1. マンション政策の経緯**

- (1) 区分所有法、マンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法制改定
- (2) 標準管理規約、標準様式、各種マニュアル策定等情報提供
- (3) 改修・建替え等に対する各種支援
- (4) 自治体等の取り組み状況

**2. 分譲マンションの現状及び課題**

- (1) 現状
  - ① ストック数・状況
  - ② 管理の状況
  - ③ 修繕・改修・建替えの状況
- (2) 課題
  - ① マンションの管理主体に関する課題
    - ・ 区分所有者は必ずしも管理等の専門家ではない
    - ・ 高齢化、賃貸化、無関心化等により役員等の担い手不足も
  - ② 【P】区分所有形態に伴う計画的な維持管理を行う上での課題
    - ・ 長期修繕計画の策定や修繕積立金の積立状況が不十分なおそれ
    - ・ 計画的な維持管理のための区分所有者間の合意形成が困難
  - ③ 多様な紛争の存在
  - ④ 【P】超高層マンション、団地型マンションへの対応
  - ⑤ 【P】マンションの老朽化等に伴う課題（改修、建替え等）

### 3. 【P】新たなマンション政策のあり方に関する基本的な考え方

- ・分譲マンションの居住ストックとしての重要性
- ・フローからストック重視への変化に伴う、分譲マンションの適切なライフサイクルの構築の重要性の向上
- ・区分所有者による管理等に対する行政や専門家等による支援の一層の必要性
- ・区分所有者による私的自治を基本としつつも、それ以外の方法（専門家の関与等）による適切な管理を選択肢として可能とする環境整備の必要性
- ・老朽マンション等の再生（改修、建て替え等）の重要性

### 4. 具体的施策

#### （1）第三者管理者の活用による管理の適正化促進

- ・【P】第三者管理者が、管理者となる者及び管理組合の双方にとって有益な選択肢となるような環境整備

#### （2）マンション管理士等専門家の知識の活用

- ・専門家への相談体制整備支援、専門家派遣 等
- ・専門家のレベル向上のための人材育成、研修の充実 等

#### （3）【P】マンション管理をめぐる紛争処理への対応

- ・相談態勢の整備、紛争処理のためのコストや負担を考慮した効果的な制度や運用の検討 等

#### （4）【P】管理組合による計画的な管理の推進

- ・普及啓発、適切な計画策定のための専門家活用、計画の実効性の向上策 等

#### （5）管理状況の適正な評価等

- ・マンションの実態、管理状況の把握
- ・管理状況の適正な情報開示と評価により、管理の適正化に対してインセンティブを付与できる仕組み・運用の検討

#### （6）【P】大規模マンション（超高層マンション、団地型マンション）への対応

#### （7）【P】老朽マンションの再生 等（改修、建て替え等）

### 5. むすび