

マンション政策部会答申骨子案

「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（たたき台第2次案）を提示するもの。

※ ただし、【P】の部分は、主に、今回（第4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している。

※ 前回（第3回）の骨子案を再整理しつつ、具体的な内容のポイントを書き加えて案として提示している。

0. はじめに

- ・分譲マンションの経緯
- ・分譲マンションの課題
- ・本部会と本答申の意義

1. マンション政策の経緯と現状

（1）国の取組み

① 法制度

- ・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

② 標準指針、ガイドライン、マニュアル等

- ・マンション管理適正化指針
- ・標準管理規約
- ・修繕・建替えのためのマニュアル
- ・長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン 等

③ 情報提供のための仕組み

- ・マンションみらいネット

（2）地方自治体の取組み

① 実態把握

② 相談・指導助言体制整備

- ・相談会・説明会

- ・アドバイザー派遣制度

2. 分譲マンションの現状及び課題

(1) ストックの状況

① 総ストック数、居住人口、供給数

- ・約528万戸、居住人口約1,300万人、年間約20万戸供給

② 老朽マンション

- ・住戸面積が狭く、耐震性、バリアフリーの観点からも課題がある

(2) 居住者の状況

① 永住意識の高まり

② 高齢化の進行

③ 賃貸化の進行

④ 無関心化の現状

(3) 管理の状況

① 管理主体

- ・管理者の大半が区分所有者の理事長
- ・管理業者と管理委託契約を締結しているマンションが大半だが、管理委託しても最終的な方針は管理組合で決めるとしているマンションがほとんど。

② 計画的な維持管理に対する取組み

- ・多くのマンションが長期修繕計画を策定しており、主な作成主体は管理業者。
- ・適正な計画期間を持つ長期修繕計画に基づいて修繕積立金額の設定をしているものが少ない。
- ・修繕積立金の積立状況
- ・大規模修繕工事の実施状況

③ 大規模マンション

- ・超高層マンションは、最近供給が増えており、老朽化が進んでいるものは少ないが、修繕費の高さ、戸数の多さから、大規模修繕等における合意形成が円滑に行われるかが懸念される。
- ・団地型マンションは、棟数、規模、構造、分譲時期の差異が長期修繕計画や修繕積立金設定条件に影響を及ぼすため、配慮が必要であり、合意形成に困難を伴う。

また、老朽化も進んでいる。

④ マンション管理をめぐる紛争

- ・ 多数、多岐に渡る紛争が発生している。
- ・ 滞納に関するトラブルは、その後の維持管理にとって深刻な問題となる。
- ・ こうした紛争は、今後も増加し、管理機能が低下する懸念がある。

(4) 改修・建替えの状況【P】

- ・ 耐震改修、バリアフリー化等のニーズがある。
- ・ 建替えの実績

3. 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【P】

(1) 住宅ストックとしての分譲マンションの重要性

- ・ 分譲マンションは、国民の1割が居住する重要な居住形態となっており、居住者にとっては生活基盤、地域にとってはコミュニティを構成する社会基盤。
- ・ 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。

(2) マンション管理等に行政が政策的に関与することの意義

- ・ 適切なマンション管理が行われないことにより、区分所有者のみならず、周辺の居住環境にも悪影響を及ぼすため、マンションの管理の適正化のための行政の積極的な関与が必要。
- ・ 区分所有形態という特殊性に起因する対応するため、区分所有者や管理組合の合意形成の円滑化に伴う取引コストの軽減等のための法令、指針等の制度面での環境整備を行ってきたところであり、今後も必要。
- ・ 区分所有者がマンション管理等の専門家ではないため、区分所有者や管理組合の意思決定の合理化等のための資格制度創設、業規制導入、情報提供、専門家による支援等を行ってきたところであり、今後も必要。

(3) マンション管理等についての専門家等による支援の重要性

- ・ 区分所有者は、基本的にマンション管理等の専門家ではない。
- ・ 高齢化、賃貸化、無関心化の進行により、管理が適切でない状況が見られ、今後も増加の懸念。

- ・以上を前提に、管理組合方式以外の方法による管理も適切な選択肢となるような環境整備が必要。

(4) 老朽マンションの再生の重要性【P】

- ・今後老朽マンションの増加が見込まれ、現在及び今後の居住者のニーズを満たすため、その改修・建替えの円滑化が必要。
- ・専門家の関与、費用負担の面での支援の検討が必要。

4. 具体的施策

(1) 管理組合による計画的な管理の推進

- ・長期修繕計画標準様式・作成ガイドライン等の普及啓発
- ・適切な計画策定のための専門家活用
- ・修繕積立金算出シミュレーションの充実
- ・計画の実効性の向上策（滞納対応） 等

(2) マンション管理士等専門家の知識の活用

- ・全国規模での専門家への相談体制・支援体制の整備充実
- ・専門家のレベル向上のための人材育成、研修の充実 等

(3) 第三者管理者の活用による管理の適正化促進

- ・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
- ・成功事例等からのノウハウの蓄積等を踏まえ、第三者管理者を活用するための課題の整理
- ・管理組合への情報開示、管理コストを考えた管理方法、財産の分別管理等の検討
- ・専門家団体における人材育成等の取組み 等

(4) 管理状況の適正な評価等

- ・管理状況の適正な情報開示及び評価により、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（みらいネットの活用促進等）
- ・既存住宅の流通促進策との連携

- (5) 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
- ・ 超高層マンションにおける大規模修繕等の場合の合意形成の困難性の懸念
 - ・ 超高層マンションの管理の実態把握と課題抽出が必要
 - ・ 団地マンションにおける団地全体の管理と各棟の管理との調整のためのガイドラインの策定等
 - ・ 団地型マンションの管理の実態把握
- (6) マンション管理をめぐる紛争処理への対応
- ・ 専門家による相談体制の整備
 - ・ 管理費等滞納は、深刻な課題だが、現行制度でも円滑な解決策となっていない。実務的には、管理規約等において督促手続きや制裁措置を定め、予防的に対応。
 - ・ 第三者機関による裁判外の紛争解決手続（ADR）の導入（ADR法による認証等）の検討 等
- (7) 老朽マンションの再生 等（改修、建て替え等）【P】

5. むすび

- ・ マンション政策は、今後、一層重要性を増す
- ・ マンション政策を関係機関等とも連携しつつ推進すべき。また、必要な議論等も行っていくべき。