

# 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(概要)

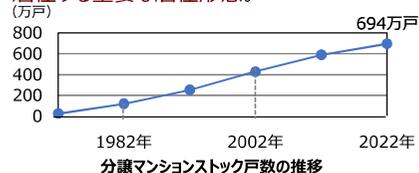
## 検討会の趣旨

- 我が国で進行するマンションと居住者の両方における高齢化に対応するため、マンションを巡る現状を把握し、課題を幅広く整理した上で、**区分所有法制の見直しの動向も踏まえながら、法制審議会と「車の両輪」として、マンションの管理・修繕、再生のための施策について、総合的に検討を行う。**
- マンションを巡る課題を洗い出した上で、現時点で考えられる政策の方向性をとりまとめ、**マンション政策全般に係る大綱**として位置づける。

## マンションを取り巻く現状

### ① マンションストックの状況等

➢ マンションストックは約700万戸。国民の1割超が居住する主要な居住形態。



➢ 近年マンション居住者の永住意識は高まっている。

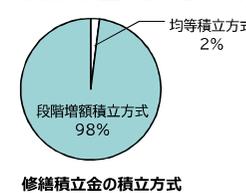


### ⑤ 修繕積立金の不足等

➢ 必要な修繕積立金の額は上昇傾向。長期修繕計画に対して、修繕積立金が不足していないとするマンションは3分の1程度。

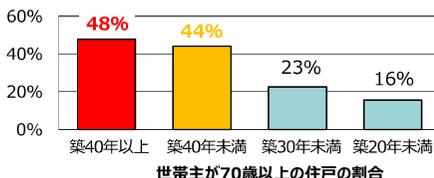
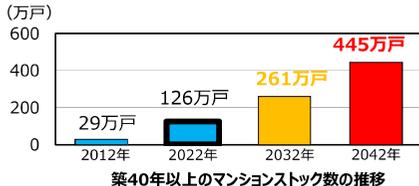


➢ 近年分譲されるマンションのほとんどは、「段階増額積立方式」を採用。



### ② マンションと居住者の「2つの老い」の進行

➢ 築40年以上のマンションは、20年後には4倍になる見込み。あわせて居住者の高齢化も進行。



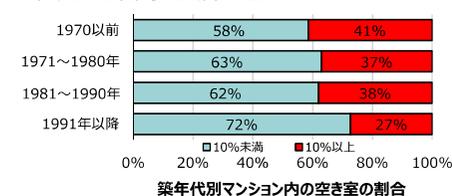
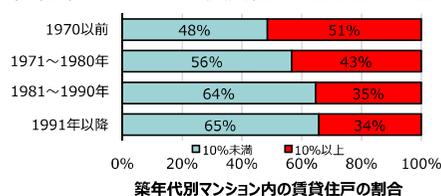
### ⑥ マンションの大規模化

➢ 2000年代以降超高層マンション(20階以上のマンション)が増加。全国で1400棟程度存在。



### ③ 区分所有者の非居住化

➢ 高経年マンションほど、賃貸住戸や空き室の割合が高く、総会の運営等に支障が出るおそれ。



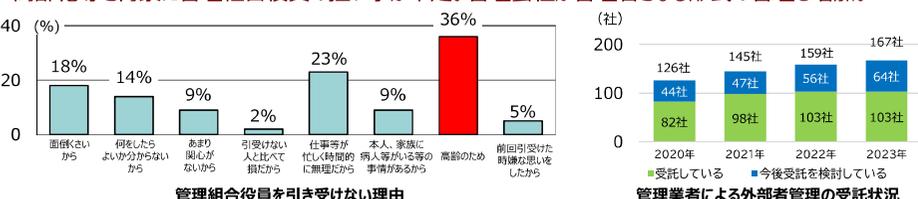
### ⑦ 既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報不足

➢ 首都圏では、近年、中古マンションの成約件数が新築マンションの発売戸数を逆転。  
➢ マンション購入時に、共用部分の管理状況を考慮して購入する区分所有者は限定的。



### ④ 管理組合の担い手不足

➢ 高齢化等を背景に管理組合役員の担い手が不足。管理会社が管理者となる形式の管理も増加。



### ⑧ 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は、累積で282件(約23,000戸)。  
➢ 建替えに際して新たに利用できる容積率は減少傾向であり、その結果、区分所有者の負担額は増加傾向。



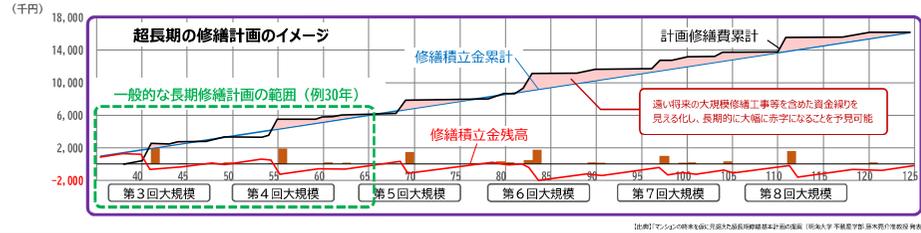
# 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要)

## 管理・修繕に関する現状・課題、施策の方向性

### ① マンションの長寿命化の推進

○ 建替えの困難性を踏まえると、全てのマンションで建替えを行うことは非現実的。マンションの寿命を意識した上で、長寿命化を進める観点からの意思決定を行う環境の整備が必要。

⇒ 「マンション長寿命化促進税制」の周知を通じた意識啓発を図る。  
⇒ マンションの寿命を見据えた超長期の修繕計画のあり方についての検討を行う。等



### ② 適切な修繕工事等の実施

○ 「段階増額積立方式」は、計画通りに積立金の引き上げが実現されることが、適切な修繕工事の実施の前提となるが、大幅な引き上げが予定されている計画では、予定通り引き上げできないおそれがある。

⇒ 「段階増額積立方式」における適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等

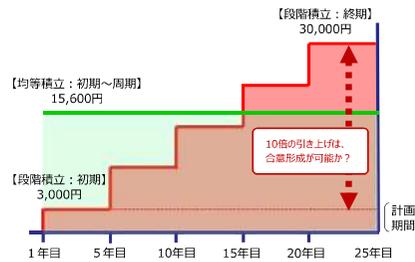
○ 大規模修繕工事の発注の際には、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等へ注意する必要がある。

⇒ 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について検討を行う。等

○ マンションは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が、管理組合において解体費用の確保等に係る議論が行われていない。

⇒ 解体費用の相場の把握とともに、管理組合による解体費用の確保のあり方について検討を行う。等

均等積立方式と段階増額積立方式(イメージ)



### ③ 管理不全マンションへの対応

○ 賃貸化・空き室化の進行にあわせて、所在不明住戸も発生。

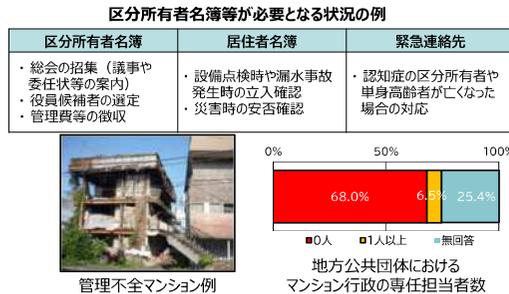
○ 区分所有者等の所在が把握できず、総会開催や管理費等の徴収に支障が発生。

⇒ 区分所有者名簿等の更新の仕組みについて検討を行う。等

○ 地方公共団体が管理不全マンションに対して助言・指導・勧告を行っても従わないおそれ。

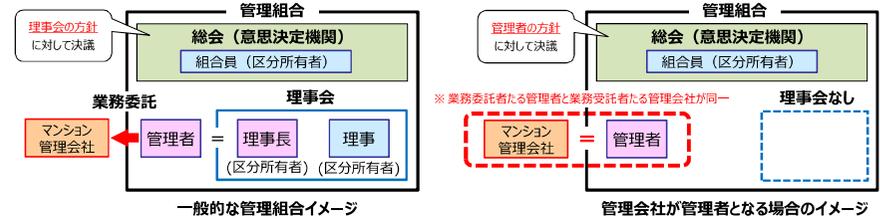
○ 管理不全マンションに対応する地方公共団体はマンパワー不足。

⇒ 地方公共団体の権限の強化、専門家による行政補完等について検討を行う。等



### ④ 管理組合の役員の担い手不足への対応

○ 管理組合の役員の担い手不足等を背景として、管理会社が管理組合の役員の役割を兼ねる(管理者として就任する)事例が増加。自社の関係企業に修繕工事を優先的に発注し、区分所有者の費用負担が増加する等の懸念があるが、注意しなければならない留意事項等が不明確。



⇒ 管理会社が管理者となる場合の実態把握を進めた上で、留意事項等をまとめたガイドラインの整備等を行う。等

### ⑤ 定期借地権マンションの今日的評価

○ 地代改定・徴収、マンションの解体等について、管理組合の関与に係るノウハウが整理されていない。また、定期借地契約の終了後に、継続して建物を使用したい場合等の具体的な対応が不明確。

⇒ 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。等

### ⑥ 大規模マンション特有の課題への対応

○ 大規模マンションでは取扱う金額(管理費、修繕積立金)に見合った、監査体制となっていない。  
○ 超高層マンション特有の修繕項目が、長期修繕計画に盛り込まれていないケースがある。

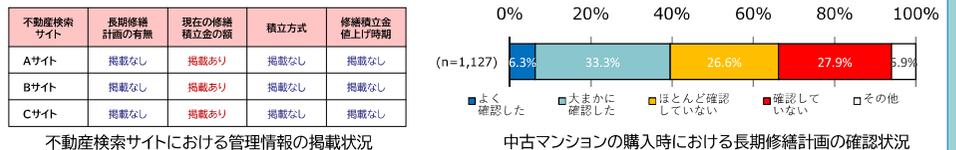


| 超高層マンション特有の修繕項目の例 |              |
|-------------------|--------------|
| ・ 非常用エレベーター       | ・ 航空障害灯      |
| ・ タワーキング          | ・ ヘリポート      |
| ・ 内廊下の空調設備        | ・ 非常用発電設備    |
| ・ セントラルヒーティング     | ・ 免震装置       |
| ・ スプリンクラー         | ・ エスカレーター など |

⇒ マンションにおける業務・会計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に対応した長期修繕計画の作成のあり方について検討を行う。等

### ⑦ マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり

○ マンション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ため、マンションの適切な管理が価格に反映されにくい環境につながっている可能性がある。



⇒ 購入希望者が、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て、マンションの管理関係の情報提供のあり方について検討を行う。等

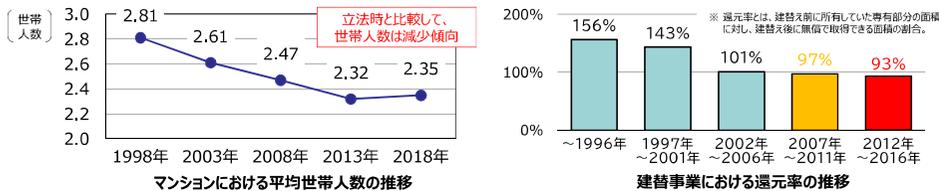
# 今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめ(概要)

## 建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

### ① 円滑な建替事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションに規定される住戸面積基準（原則、50㎡以上など）※によって区分所有者の費用負担が著しく増加する場合や、容積率制限等により各住戸の床面積を十分に確保できない場合等があり、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ケースがある。

※ 住戸面積基準（原則、50㎡以上など）は、マンションに入居する一定の世帯人数を仮定して設定。

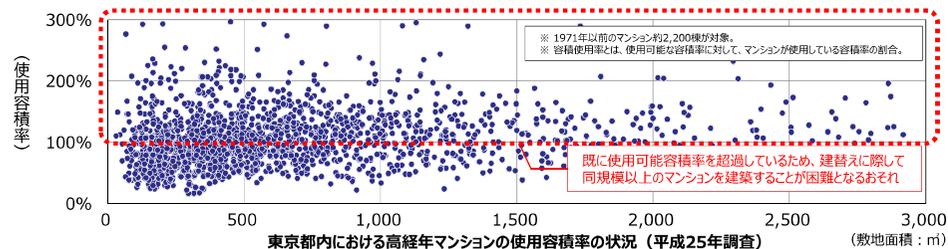


⇒ 世帯人数の変化や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の引下げや必要性等について検討を行う。等

- 高齢区分所有者等にとって、建替えに伴う2度の引越しが負担となり、建替事業への賛成を躊躇するケースが存在するなど、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。

⇒ 支障事例の分析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。等

- 既存不適格の場合、形態規制（容積率制限や日影規制など）の制約により、建替え後のマンションは従前の建物規模が確保できず、事業採算性や合意形成の確保が困難となっている場合がある。



⇒ 地方公共団体が行う独自の緩和事例等を収集、横展開を図るなど、必要な施策の検討を行う。等

- 団地型マンションの再生の円滑化に向けて、これまでガイドライン等の整備※を行ってきたところであるが、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の指摘や、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の指摘がある。

※ 「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のためのガイドライン（平成30年3月）」、「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）」等

⇒ これまでの施策の活用状況、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の運用実態、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等

### ② 多様なニーズに対応した事業手法

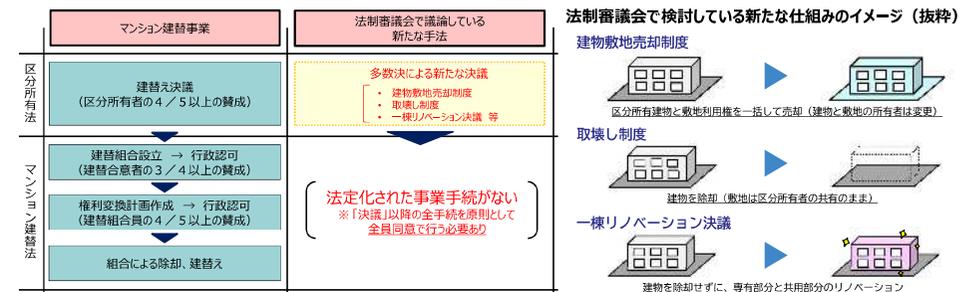
- 余剰容積率の減少や仮移転に伴う引越し負担の重さから、非現地での住み替えを行うニーズが増えるとの指摘あり。

⇒ 非現地に住み替えを行う区分所有者の負担軽減に向けた検討を行う。等

- 現行のマンション建替円滑化法の建替えでは、隣接地や底地の権利者は、権利変換により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り、協力が得られず、建替事業が進捗しない場合がある。

⇒ 隣接地や底地の権利者が建替事業に参加しやすい方策について検討を行う。等

- 法制審議会で検討している多数決による区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する新たな仕組みに対応した事業手続きがなく、安定的な事業遂行の支障となるおそれ。



⇒ 新たな仕組みに対応した事業手続きの整備に向けた検討を行う。等

### ③ 自主建替えの円滑化

- デベロッパー等の事業協力者が参加しない、いわゆる自主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が未整備。
- 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。

|        | 自主建替え（デベロッパー等不参加）         | 一般的建替え（デベロッパー等参加）                         |
|--------|---------------------------|---|
| 資金確保   | ・建替組合が事業資金を確保。            | ・デベロッパー等が事業資金を確保。                         |
| 事業ノウハウ | ・組合が主体的に合意形成、事業手続きを実施する必要 | ・建替えコンサルタントやデベロッパーが、合意形成支援、事業手続き・工事手続等を実施 |
| 保留床の処分 | ・組合自ら又は販売代理店等を通じて分譲販売     | ・デベロッパーによる分譲販売                            |

⇒ 自主建替えにおける実態把握や金融支援、専門家活用のあり方に関する検討を踏まえ、マニュアルの整備等を進める。等

## 今後の対応

- 検討方針が明らかになった事項については、今後、標準管理規約や管理計画認定基準、ガイドラインの見直しなど、施策の具体化に向けた検討を開始。
- とりまとめについて、関係者（マンション居住者、管理者、修繕工事会社及び設計コンサルタントの従業員、マンション管理士などの専門家、地方公共団体の職員等）の関心を引き起こす視点から、国土交通省HPで公開した上で、広く意見募集を行う。