

# 第3章

## まとめ

### 第3章 まとめ

分譲マンションに関しては、マンションストックの増大や、高経年マンションの増加などを背景に、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」や「マンション建替え円滑化法」など一定の法整備がされてきた。

しかし、最近、区分所有者間の合意形成の困難さや、維持管理などに関する専門的知識の習得の必要性に加え、マンション居住者の高齢化、マンション管理等への無関心者の増加、賃貸化の進行などによる管理組合運営の困難化が懸念されている。

分譲マンションの維持管理は、区分所有者や管理組合による自主的な取組に委ねられることが基本ではあるが、管理組合が十分機能せず適切な維持管理がされない場合、マンションの老朽化が進行し、居住環境の低下を招くとともに、空家の増加も相まって、荒廃への道を辿るおそれがある。更に管理組合が機能しないマンションの増加は、将来的に、首都東京のまちづくりを進めるにあたっての重大な隘路となることも懸念される。

また、耐震性能が不十分なマンションは、震災時に建物の大きな被害が想定され、マンション居住者だけでなく、周辺地域の安全に与える影響も大きい。

今後も高経年化したマンションの増大が見込まれる今、改めて、管理組合が管理の主体であることの意識啓発を図るとともに、管理組合がその機能を十分発揮し、適切な維持管理、改修や建替えが促進される環境整備を進めていくことが重要である。

#### 1 管理組合運営における将来への不安の払拭

区分所有者の高齢化や賃貸化、共同生活・共同管理の意識の変化の中で、役員のみなり手不足など、管理組合の運営に支障を来すマンションが増えることが予想される。

また、区分所有者の共有財産に係る事項は、管理組合の総会決議等による区分所有者の合意が必要であるが、生活スタイルや経済状況などによる意識の違い等により合意形成に困難を伴う場合が多い。

管理組合がその役割を果たしていくためには、会計、税務、各種法令や建物の維持管理等の様々な分野の専門的な知識が必要となってくるが、専門知識を十分にもっていないことが多い。近年、管理業務の一部又は全てを管理会社等に委託することが一般的になりつつあるが、意識としては、業務を委託しても方針は管理組合で決定すべきと考える

区分所有者も多い。

管理組合の運営が困難になりつつある状況において、管理組合の状況に応じたきめ細かな普及啓発を行うとともに、管理組合が専門家をより一層安心して活用できるような環境整備を進めていくことが必要である。

## 2 長期修繕計画と資金計画との関連性の向上

計画修繕工事の資金として、修繕積立金が大きな比重を占めており、修繕積立金の適切な設定と確保が計画修繕工事には必要不可欠である。

しかし、修繕積立金は分譲時点において、低めに抑えられている傾向が見受けられ、今後の大規模修繕に対応していくためには、積立金額の見直しを図っていく必要がある。

また、長期修繕計画が定められていないマンションもあるほか、定められている場合でも、修繕積立金が計画修繕に必要な額に至らないケースも多い。

長期修繕計画は維持管理の基幹計画であり、建物の劣化具合や、耐震改修やバリアフリーなど新たな課題への対応も含め、定期的に見直されるとともに、それに見合った修繕積立金の確保が重要なことである。

管理組合が、状況の変化に応じ、適時適切な長期修繕計画の見直しや、それに見合う資金計画の作成などに取り組めるような環境整備が必要である。

## 3 旧耐震基準マンションの耐震改修の促進

旧耐震基準のマンションについては、早急に耐震診断を実施し、必要に応じて耐震改修を行い、居住者等の安全が確保されることが重要である。しかしながら、耐震診断の結果、改修が必要な場合でも、耐震改修の費用の大きさへの懸念や、耐震化自体に対する関心の低さもあいまって、改修に至るまでには、更に相当な期間を要している。耐震化は、比較的近年に取組が重視されてきた経緯もあり、耐震改修に対する費用が積み立てられていなく、修繕積立金の基礎となる長期修繕計画にも反映されていない管理組合が多いと推察される。また、耐震化には、建築構造・工法等の高度に専門的な知識が必要などの課題もある。

耐震化を促進するためには、継続的に耐震化に係る普及啓発を実施するとともに、

これまで構築してきた支援制度の更なる活用の促進のほか、耐震改修の長期修繕計画への反映を促すことや、マンションの耐震性の水準や資金状況などを踏まえた、実態に即した支援のあり方を検討していく必要がある。

#### 4 建替え促進のための環境整備

建替えが進まない理由として、建替えに要する費用負担が重いこと、建替えに対する区分所有者の関心が低いこと、修繕と建替えのどちらで対応すべきかの判断が難しいことなどがある。また、法令等の改正や都市計画変更等に伴い、現行の法令等に不適格な部分が生じた状態となり、建替え時に既存の規模を確保できないいわゆる既存不適格マンション、都市計画等の制度的な制約がある団地型マンションなど、特有の課題をもつマンションも多い。

建替えに対する意識を高めるための管理組合及び区分所有者への普及啓発や、コンサルタント、デベロッパー、区市町村担当者など建替え事業に関係する人材の育成を行うとともに、既存不適格マンションなどの建替えに当たっての制度的な課題に関して、柔軟な対応が可能となるよう国に要望していくなど、建替え円滑化のための環境整備を図っていく必要がある。

#### 5 その他

マンションが高層化されていく中で、特に近年増加している超高層マンションについては、その規模の大きさゆえに周辺の住環境に与える影響は大きい。また、将来の維持管理コストの増大や、区分所有者が多いことによる合意形成の困難化などの懸念もあることから、今後、超高層マンションの維持管理の仕組などについて、専門家の意見の聴取や、建築後一定の年数を経た超高層マンションにおける現状の把握など、調査・研究を進める必要がある。