

第1回マンション施策推進検討会における意見の概要

論点1 自主的かつ適正な維持管理の推進

<第三者管理方式>

- 区分所有者のみでの管理が難しいマンションの管理組合のニーズに対応するため、第三者管理方式の導入に向けた環境整備を図る必要がある。
- 第三者管理方式の環境整備に当たっては、管理者を務めているマンション管理士にヒアリングした上で、様々な課題を入念に検討する必要がある。
(課題例：管理者を担える人材の育成、利益相反とならない仕組みの構築など)

<コミュニティ形成>

- 地域コミュニティを担う主体となる自治会の設立を後押しする施策があるとよい。

論点2 届出制度を活用した適正な維持管理の促進

- 届出制度で把握した管理不全のマンションについて、管理会社等からもヒアリングを行い、管理の適正化が進まない理由などについて更に分析を進めていくことが重要である。
- 届出率が低下しないよう工夫しつつ、建物面積や理事会の開催状況など、今後の管理に必要な項目を追加することも考えるべきである。
- マンションに対する課題認識は、区市町村により差があるが、問題意識の共有から着実に進めていく必要がある。

論点3 適正な管理が市場で評価される仕組み

- 都の優良マンション登録表示制度については、類似制度が多いため、特徴やメリットをより明確にし、住民に分かりやすい制度とすることが重要である。
- 各マンションがどの制度のどのような評価を受けているのか、一覧で確認できるような仕組みがあるとよい。
- 管理計画認定制度を円滑に運用するため、マンパワーの少ない区市の事務軽減を図っていくことが重要である。また、民間の評価制度と連携し、手続の効率化を図ることにより、区市の事務軽減や利用者の利便性向上が期待できる。

論点4 適切な再生手法を選択できる環境の整備

- 高経年マンションに対して、再生に必要な幅広い情報を分かりやすく提供し、管理組合が適切な再生手法を選択できるような環境を整備することが必要である。
- 建替え、改修、敷地売却における様々な課題について、既存制度の拡充や法改正などの国への要望等を含め、幅広い対応を検討すべきである。
(課題例：建替え事業における仮移転先の確保、敷地売却制度の再入居の税制優遇、敷地売却制度の認知度の向上、建替えや敷地売却の除却要件の緩和、専有部分を含めた改修における全員同意要件の緩和)

論点5 旧耐震マンションの耐震化の促進

- 管理不全の兆候のあるマンションに対しては、まずは管理不全の解消に優先的に取り組み、その支援の中で耐震化を進めていくべきである。
- 資産価値の低下を懸念して耐震診断の実施を躊躇するマンションに対して、診断後の対応や改修検討も合わせた総合的な支援が必要である。
- 耐震診断を実施したものの、改修に至らないマンションには、アウトリーチ的な働きかけが有効であり、都の耐震化サポート事業は良い取組である。
- 区市の助成制度の中には、助成対象とならないマンションもあるため、助成制度の適用範囲の拡大など見直しを進める必要がある。

論点6 まちづくりと連携したマンションの再生

- 都心部の建替えでは、容積率の割増を受けても日影規制や高度地区などで使い切れない場合も多い。また、(高経年マンションは広く存在しており)マンション再生まちづくり制度などの対象地区の拡大も含めて、マンション建替えの事業性をより高めるインセンティブを検討する必要があるのではないかな。
- 既存マンションの敷地を売却して、隣接地等にマンションを新築することや、他のマンション等と合同で建替えを実施するなど、建替えを連鎖的に進めることができれば、居住者の移転に伴う負担軽減につながり、合意形成が促進するのではないかな。

論点7 マンションのゼロエミッション化

- 断熱サッシ交換等の省エネ改修の実施にあたっては、費用が課題である。費用のかかる改修項目はあらかじめ長期修繕計画に含めることが必要である。
- 管理組合が必要なタイミングで簡単に情報を得られるよう都や区市町村による様々な助成制度等の情報が一括して入手できる環境を整備する必要がある。加えて、区市への手続を簡略化するなど活用のしやすさに配慮した制度の見直しも必要ではないか。
- 専有部分の省エネを促進するため、スマートメーター等により省エネ効果を数値化・見える化し、区分所有者の省エネ意識の啓発・向上にいかすべきである。
- 環境性能の向上が長期的には得であることを区分所有者に認識してもらうためには、評価・公表制度等を普及啓発し、一般化していく必要がある。
- PV（太陽光発電設備）設置には、屋根の荷重条件等の技術的な検証が必要となるため、技術的支援を行うアドバイザー等の派遣などの施策について検討すべきである。
- EV（電気自動車）充電設備には、CO2削減や災害時の電力確保というメリットもある。民間事業者で共同住宅向けの充電サービスを行っている例もあり、こうした情報を管理組合等に対して啓発してはどうか。

その他 町村部に適用するマンション管理適正化推進計画の作成について

- 分譲マンションの棟数や立地状況など、町村部の現状を踏まえた内容としてもらいたい。