

マンション管理の適正化とマンション再生の円滑化の促進に向けた取組について（「住宅宅地分科会マンション政策小委員会とりまとめ」の紹介）

2020年2月28日

【ポイント】

- ・ 住宅宅地分科会マンション政策小委員会は、マンションの管理の適正化、再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性をとりまとめ
- ・ マンション管理の適正化では、行政の役割の強化、管理の適切性の評価・適切な修繕の促進、専門家・専門機関の活用の促進等を図るべきとの指摘
- ・ マンションの再生の円滑化では、マンション建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充、住宅団地における敷地分割の円滑化等が重要との指摘
- ・ 国土交通省は、小委員会でのとりまとめに基づき、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案を通常国会に提出予定

（はじめに）

令和2年2月17日、社会資本整備審議会住宅宅地分科会マンション政策小委員会¹において調査審議した結果として、マンションの管理の適正化や再生の円滑化に向けた新たな施策の方向性についてのとりまとめが公表された。小委員会では、地方公共団体によるマンション管理適正化への関与の強化・充実、マンション再生の円滑化の多様なニーズに対応した事業対象の拡充、団地型マンションの柔軟な再生を可能とする手法の充実、といった観点を中心に議論が行われ、国土交通省では、本とりまとめに基づき、通常国会に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」²を提出することになっている。以下、本小委員会のとりまとめの概要を紹介する。

（マンションの特殊性）

マンションは、一つの建物とその敷地を複数人で区分して所有する形態であることから、専有部分や共有部分の権利義務関係や、区分所有者の団体である管理組合の運営方法等については民法の特例である建物の区分所有等に関する法律（昭和38年4月）でその原則が定められている。これに加え、マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成13年8月）で、マンション管理業者等の民間主体による管理適正化のための促進の仕組みが定められるとともに、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成14年12月）で、マンションの建替えやマンションの敷地売却事業（平成26年12月）等の再生事業の手法が設けられている。

マンションの維持管理、改修、処分などに当たっては区分所有者を構成員とする管理組合における意思決定で行われるが、維持修繕の実施、長期修繕計画の作成やこれに基づく修繕積立金の変更などの意

¹ マンション政策小委員会の本文、概要、参考資料については、国土交通省ホームページを参照
https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s204_mannsyon01.html

² 国土交通省の第201回通常国会への提出予定法案については、国土交通省ホームページを参照
<http://www.mlit.go.jp/report/press/content/001324267.pdf>

思決定にあたっては、管理組合の役員が短期間で交代するケースが多い中、意識・価値観・経済力が異なる区分所有者間の合意形成が困難なケースが多く、また、区分所有者が専門的知識を必ずしも有していないなかで、管理組合の自主的な取組に委ねるだけでは、適正な対応が期待できないとしている。また、適切に維持管理されない場合、その規模ゆえに周辺環境に与える影響が大きく、行政代執行による対応など膨大な財政負担等が発生するといった特殊性を有するとしている。

(マンションストックの状況とそれを取り巻く現状と課題)

全国のマンションのストック数は約655万戸（平成30年末時点）で、国民の約1割の1,500万人超が居住しており、1都3県に半数強が集中するなど都市部等を中心になくなくてはならない居住形態として定着している。築40年超のマンションは現在約81万戸で、10年後には約198万戸、20年後には約367万戸と見込まれている。また、全国のマンションストックの約3分の1を占める団地型マンションについても、高経年化がさらに進展することが見込まれている。一方で、マンションの建替えの実績は、平成31年4月時点で244件、約19,200戸にとどまっているとしている。

高経年マンションが増加する中で、建物・設備の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの古い」が進みつつあり、マンションの管理と再生の両面で課題が顕在化しつつあるとし、次のような現状と主な課題が指摘されている。

(1) マンションの管理に関する現状と課題

① 区分所有者の高齢化・非居住化、管理組合の担い手不足

高経年マンションにおいては、区分所有者の高齢化、非居住化（賃貸・空き住戸化）により、管理組合の役員の担い手が不足し、総会の運営や決議が困難になり、大規模修繕や建替え決議ができない、必要な修繕積立金を確保できない等の課題を抱えているものが多い。

② マンションの大規模化

タワーマンションに象徴されるマンションの大規模化や設備の高度化、複合用途化等に伴い、マンション管理の専門化・複雑化が進む一方、総会への出席率が下がるなど、区分所有者の合意形成の困難さが増大する傾向にある。

③ 既存住宅流通量の増加、管理情報に関する情報不足

既存のマンションの購入者は、管理組合の活動状況や長期修繕計画の内容は外観から判断することはできず、マンションの管理状況等を把握できないままに購入している場合もあるのが現状であり、既存マンションの管理状況等に関する情報ニーズが高まっている。

④ 適切な長期修繕計画の不足、修繕積立金の不足

計画期間25年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金の額を設定している管理組合の割合は約半数に留まり、現在の修繕積立金の積立額が計画上の修繕積立金の積立額に対して不足している管理組合の割合は約3分の1となっている。築40年を超えるような高経年マンションでは、ハード面において共有部分である外壁の剥落、鉄筋の腐食、給排水管の老朽化といった問題が発生している一方で、適時適切な大規模修繕工事が実施できていない可能性があるマンションが一定数存在する。

(2) マンションの再生に関する現状と課題

① 建替事業における事業採算性の低下

建て替え実現事例の従前従後の利用容積率比率は低下傾向にあり、区分所有者の経済的負担の増加

など事業成立性が厳しくなることが見込まれる。

②新耐震マンションの高経年化

新耐震基準で建築されたマンションのうち、築40年超となるものが令和5年末で約34万戸、令和20年末で約263万戸と見込まれており、新耐震基準で建築されたマンションの高経年化が進み、その再生が課題となる。

③大規模団地型マンションの高経年化

団地型マンションの建替え事例は小規模な場合が多く（事例全体の約8割が100戸以下）、大規模な団地型マンションの建替えが検討時期に入中、入居者が同時期に高齢化することによる合意形成の困難化、団地型マンション再生手法の多様化に対するニーズが予想される。

（当面取り組むべき施策の方向性）

マンションの老朽化に対応し、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化の両面から当面取り組むべき施策として、次のような方向性が考えられるとしている。

（1）マンション管理の適正化の推進について

マンションストックをできるだけ長く活用していくためには、まずは管理組合において、必要に応じ専門家の支援を得ながら適切に維持管理を行うべきであるとしている。一方で、マンションの大規模化、老朽化が進み、経年とともに管理組合の機能不全や修繕積立金の不足等が顕在化する中で、区分所有者による管理のみでは一定の限界があることから、今後は国及び地方公共団体においてマンションの管理の適正化に関するより一層の施策の推進が図られるべきであるとしている。

①行政の役割の強化

- ・地方公共団体は、区域内のマンションの立地状況等を踏まえ、計画的にマンションの管理の適正化に関する施策を講じていくことが必要である。区域内のマンションの実態の把握を進めるとともに、管理が適正に行われていないマンションに対し、必要に応じて指導・助言、専門家の発見等による支援を行うなど能動的に関与していくことが必要。
- ・国は、国及び地方公共団体によるマンション管理適正化の推進に関する方針を明確化し、その役割を強化すべき。また、地方公共団体による能動的な関与を円滑化するために必要な措置を講じるとともに、地方公共団体によるマンションの実態の把握、管理組合への専門家の派遣の取組み等に対する支援を行うべき。

②管理の適切性の評価・適切な修繕の促進

- ・適正な管理を行うマンションが評価される仕組みを通じて、管理組合による適正な管理に向けた自主的な取組を誘導することが重要。
- ・管理組合に対する様々な工事発注の適切性の確保のための継続的な取組を行うべき。
- ・長期修繕計画・修繕積立金に係るガイドラインの見直しの検討、大規模修繕等のための多様な資金調達手段の拡充（リバースモーゲージの活用やローンプレーヤーの拡大等）を図るべき。

③専門家・専門機関の活用の促進

（2）マンションの再生の円滑化の促進について

維持管理が困難なストックについては、深刻な問題を引き起こす前に、建替えや売却による建物の更

新が行われる必要があるとしている。今後、修繕・改修や建替えが難しいマンションが増加することが見込まれる中で、建替えの更なる円滑化の促進、マンション敷地売却の対象事業の拡大へのニーズが高まることが想定される。また、大規模団地では、棟や区画ごとに意見が異なる場合も多く、全棟又は一部棟を建替え・売却するための合意形成は現在の法制度上の要件を踏まえると困難である場合が多く、団地内の棟や区画ごとのニーズに応じ、円滑に建替えや敷地売却がされるための仕組みの充実が必要であり、今後は次のような施策の推進を図るべきであるとしている。

①建替えの円滑化の促進、敷地売却事業の対象の拡充

- ・耐震性はあるものの、マンションにおける日常生活に必要な基本的なインフラ機能を欠き、適正な管理や改修等による対応が困難な老朽化したマンションについては、市街地環境に支障のない範囲で容積率の緩和等により、必要に応じてまちづくりの手法等も活用しながら、マンションの建替えの円滑化を促進すべき。
- ・外壁の剥落等により居住者・近隣住民等の生命・身体に危険が生じるおそれがあるマンションについては、耐震性不足のマンションと同様に、各区分所有者の権利制限にも配慮しつつ、マンション敷地売却事業の対象とすることも重要。

②住宅団地における敷地分割の円滑化

- ・団地全体での建替え・敷地売却等による再生に加え、団地内の棟や区画ごとのそれぞれのニーズに応じ、一部棟を存置し修繕・改修しながら、その他の棟の建替え・敷地売却等を円滑に行うことによる団地型マンションの再生を促進するため、住宅団地において全員合意によらず敷地分割を可能とする仕組みを構築することも重要。

③行政による再生の円滑化のための取組の強化

- ・国は老朽化したマンションの長寿命化等を図る先導的な取組等を支援すべき。
- ・法律に基づく手続きのほか、主に住宅団地において、一団地認定や地区計画の変更など地方公共団体の関与が必要であり、地方公共団体は周辺のまちづくりのあり方の検討や建築・土地利用規制の柔軟な運用等を図るとともに、国は地方公共団体に対する技術的支援を一層推進すべき。

④専門家・専門機関の活用の促進

(今後に向けた課題)

マンションの再生の円滑化に関して、団地型マンション再生にあたっての一団地認定の変更や解除のあり方、大規模災害により被災したマンションの再生手法のあり方について、今後検討されるべきであるとしている。

(おわりに)

本「とりまとめ」に基づき、国土交通省では、都道府県等によるマンション管理適正化のための計画作成、マンションの除却の必要性に係る認定の対象の拡充、団地型マンションの敷地分割制度の創設等の措置を講じることを内容とする「マンション管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律案」³を通常国会に提出することになっている。また、

³ 法律案は2月28日に閣議決定。法律案の概要、新旧対照条文等については、国土交通省ホームページを参照。
http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000177.html

令和2年度予算において、老朽化マンションの再生検討から長寿命化に資する改修等を行うモデル的な再生プロジェクトに対する支援や地方公共団体等が行うマンションの管理適正化・再生に向けた取組への支援を強化するための予算も措置している。マンションの老朽化により生じる課題が、今後さらに顕在化していくことが見込まれる中で、マンションの再生は、区分所有者による管理組合だけでなく、行政の関与を強化しつつ、関係業界、専門家の協力を得て、まちづくりとして一体となって対策を進めるべき課題であり、今後の取組みに期待したい。

(四日市 正俊)