

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 WEB説明会

令和5年9月

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

令和5年8月

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

参考資料集

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 とりまとめの概要

検討会の趣旨

- 我が国で実行するマンションと居住者の両方が対する高耐久化に対応するため、マンションを建てる現状を把握し、課題を幅広く整理し、**区分所有法の改正の進捗と踏まえながら、法改正議論と「国の役割」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。**
- マンションを成長産業を創出し、成長させ、持続可能な成長の方向性をとりまとめ、**マンション・関係企業・関係団体**として位置づける。

70歳以上の既存のマンションの新築戸数 (千戸)

年	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
千戸	297,700	126,700	263,700	314,700	443,700	443,700	443,700

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

- 建設後の耐久性を高めると、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延ばした上で、**長寿命化を進める観点からの政策実施を行う必要性を認識する。**
- ⇒ マンション長寿命化促進策の周知を通じ、意識啓発を図る。
- ⇒ マンションの寿命を延ばす長期の修繕計画について検討を行う。等

10年以上経過したマンションの修繕計画の状況

状況	割合
修繕計画あり	31.4%
修繕計画なし	33.9%
不明	34.7%

② 適切な修繕工事の実施

- 「段階増積立方式」で大幅な積立金の引上げが必要な場合、予定通り引上げできない等。
- ⇒ 適切な修繕積立金の引上げ幅等について検討を行う。等
- 管理組合がより設計コンサルタントを選択することが困難となっている。
- ⇒ 適切な設計コンサルタントを判断しやすくなる仕組みについて検討を行う。等
- マンションの寿命を延ばす寿命管理、周辺への影響を減らす観点から、区分所有者の責任と負担により検討が必要となる場合があるが、管理組合に対して、解体費用等の確保に係る協議が行われていない。
- ⇒ 解体費用の確保の観点からも、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

③ 管理不全マンションへの対応

- 区分所有者の所在が十分に把握できず、給排水管や管理費等の取込に支障が発生。
- ⇒ 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
- 管理不全マンションに対して調査・指導・勧告を行っても、合意形成ができず真正に至らない等。
- ⇒ 地方公共団体の権限強化について検討を行う。等

④ 管理組合役員負担の軽減への対応

- 管理会社が管理者となる形式の外部専門家の活用が増加しているが、監事事項等が不明確。
- ⇒ 監事事項の明確化、結果責任を明確にするための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

- 定期借地契約終了後、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。
- ⇒ 契約期間終了後の具体的な対応等について、実態上必要とされるノウハウの整理を行う。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組金額（管理費・修繕積立金）に見合った監督体制となっていない。
- ⇒ 大規模マンションに対する監督のあり方について、専門家の活用を促進し検討を行う。等

建替え等に関する現状・課題、施策の方向性

① 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- 建替え後のマンションの戸数増減（原則、50㎡以上など）が、区分所有者の費用負担の増加につながるなど、建替えの難航などへの課題などについて協議がある。
- ⇒ 世帯人数の増加や地方公共団体の意見等も踏まえ、面積基準の低下や必要事項の削減等について検討を行う。等
- 既存不適格の場合、形態規制（容積率や日照規制など）が制約となり、事業性や合意形成の確保が困難となっている等がある。
- ⇒ 地方公共団体の行う自治体と事例等を収集、視察調査を行う。
- ⇒ 円滑な建替え事業等に向けた環境整備を進める。等
- 同地区マンションの再生に向けてこれまで検討してきた施策の活用状況等について検証が必要。
- ⇒ これまでの施策の活用状況、取りこぼしや課題を洗い出し、エリア・エリアの特性を踏まえた行政の運用実施、事業者の建替えニーズ等の把握を進める。等

建替えに際して区分所有者の平均負担面積 (㎡)

年	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
㎡	352	352	352	352	1,100	1,100	1,941

② 多様なニーズに対応した事業手法

- 全額分譲の減少や仮称に伴う引渡し負担の重さから、非現地で積み替えを行うケースが増えるなどの指摘あり。
- ⇒ 非現地で積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
- 階数増や面積の確保が困難な場合、建替事業が継続しにくい場合がある。
- ⇒ 階数増や面積の確保が建替え事業に有利な方向に誘導する方策について検討を行う。等
- 法改正議論で検討してい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法が、安定的な事業遂行の支障となるおそれがある。
- ⇒ 必要とされる事業手法を整理し検討を行う。等

③ 自主建替しの円滑化

- オーナー層が参加しない建替えの実施に際し、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のノウハウが不足している。
- ⇒ 自主建替しにおける事業把握や金融支援、専門家活用等のあり方に関する検討を進め、マニュアルの活用を促進する。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、**関係官庁間の管理・修繕・再生、ガイドラインの取組**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、関係府(省)・関係官庁、関係事業者、関係工務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協力を呼びかけ、**国土交通省HPで公開**の上で、広く意見募集を行う。

目次

1 はじめに

2 マンションを取り巻く現状

3 マンションを巡る課題と今後の施策の方向性

3.1 マンションの管理の適正化

3.1.1 区分所有者の責務の明確化

3.1.2 マンションの長寿命化の推進

3.1.3 適正な修繕工事等の実施

(1) 修繕積立金の安定的な確保

(2) 適切な工事発注の確保

(3) 性能向上工事の促進

(4) 将来の解体等を見据えた対応

3.1.4 管理不全マンションへの対応

(1) 管理組合による適切な管理

(2) 行政による対応

3.1.5 管理組合役員の担い手不足

3.1.6 定期借地権マンションの今日的評価

3.1.7 大規模マンション特有の課題への対応

3.1.8 マンションの管理状況が価格に反映される環境づくり (市場への情報提供の充実)

3.1.9 マンション管理に関する諸課題

- (1) マンション管理におけるDX
- (2) マンションにおける防災、地域との関わり
- (3) マンションと宅配サービス

3.1.10 マンション管理士の専門性の向上

3.2 マンションの建替え等の円滑化

3.2.1 円滑な建替え事業等に向けた環境整備

- (1) 住戸面積基準による区分所有者の負担増加や事業採算性の低下
- (2) 建替え等に伴う区分所有者等の住居確保
- (3) 建替え事業における建築規制に基づく制約
- (4) 団地型マンションの再生円滑化
- (5) 改正マンション建替円滑化法の円滑な施行等

3.2.2 多様なニーズに対応した事業手法

- (1) 非現地への住み替えの円滑化
- (2) 隣接地を取り込む建替えの円滑化
- (3) 借地権マンションの建替えの円滑化
- (4) 区分所有建物の再生、区分所有関係の解消に関する事業手続きの整備等

3.2.3 自主建替えの円滑化

4 おわりに

はじめに

1 はじめに

- 1956年に我が国で初めて民間の分譲マンションが誕生して以来、マンションは主に都市部においてなくてはならない主要な居住形態として国民に定着し、今や総ストック数は700万戸に到達しようとしている。
- しかしながら、現在、マンションを巡っては、「2つの老い」と言われる建物と居住者の両方における高齢化が急速に進行しており、こうした傾向とあわせて様々な課題が顕在化している。
- 特に、マンションは1つの建物を複数人で所有する区分所有という特殊な所有形態であることから、日常の維持管理や建替え等に係る意思決定には、価値観の異なる区分所有者間において合意形成を必要とする困難さがある。
- こうした問題意識のもと、2020年には、マンション管理の適正化や、再生の円滑化を進める観点から、管理計画認定制度の創設や要除却認定の対象の拡充、敷地分割事業の創設などを主な内容とするマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）や、マンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」という。）の改正を行ったところであり、また、2023年度の税制改正においては、管理組合の合意形成を支援する観点から、新規の税制措置である「マンション長寿命化促進税制」が創設されるなど、マンション政策の強化が図られたところである。
- さらに、2022年6月7日に閣議決定された「規制改革実施計画」を踏まえ、同年10月、老朽化した区分所有建物の管理や再生の円滑化に向け、法務省において国土交通省も参加する形で法制審議会区分所有法制部会（以下「法制審議会」という。）が設置され、区分所有法制の見直しに向けた議論が進められている。
- 加えて、マンションの管理の適正化や建替え等の円滑化を進めていくためには、区分所有法制の見直しのみならず、マンション政策において、適切な管理水準への誘導や、良好なコミュニティの形成、合意形成の促進、事業の安定性の確保などの施策を一体となって講じていくことが重要となる。
- このような考えのもと、上記法制審議会と、いわば「車の両輪」となって、マンションの管理や修繕、再生のための施策を総合的に検討していくため、マンションを巡る現状を把握し、課題を整理した上で、マンション政策の方向性をとりまとめることを目的に、2022年10月に「今後のマンション政策のあり方に関する検討会」を設置し、これまで9回にわたって議論を行ってきた。
- 本検討会のとりまとめについては、当面のマンション政策の検討・実施にあたっての基本的な認識とし、広くマンション政策全般に係る大綱として位置づけるものとする。

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 委員等名簿

◎は座長

委 員	◎ 浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科 教授
〃	磐村 信哉	横浜市建築局住宅部住宅地再生担当部長
〃	戒 正晴	弁護士
〃	江守 芙実	株式会社江守建築設計
〃	大谷 太	法務省民事局民事第二課長
〃	金子 光良	一般社団法人再開発コーディネーター協会
〃	鎌野 邦樹	早稲田大学大学院法務研究科教授
〃	小林 利之	公益財団法人マンション管理センター専務理事
〃	齊藤 広子	横浜市立大学国際教養学部 教授
〃	塩崎 雄	所沢市街づくり計画部街づくり計画担当参事
〃	神谷 宗宏 (関岡 孝繕)	京都市都市計画局住宅室住宅政策課企画担当課長
〃	鈴木 良宜 (広畑 義久)	一般社団法人マンション管理業協会事務局長 (一般社団法人マンション管理業協会専務理事)
〃	瀬下 義浩	一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長
〃	田島 夏与	立教大学経済学部経済政策学科 教授
〃	出口 健敬	一般社団法人不動産協会事務局長代理

※()内は上記の前任者

今後のマンション政策のあり方に関する検討会 委員等名簿

委 員	長瀬 洋裕	東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター特任研究員
〃	中野谷 昌司	一般社団法人マンション計画修繕施工協会専務理事
〃	畑島 義昭	特定非営利法人全国マンション管理組合連合会会長
〃	深沢 瞳	国土交通省国土交通政策研究所研究官
〃	山口 大助 (曾根 邦友)	東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課課長
〃	山崎 徳仁 (松村 収)	独立行政法人住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部長
関係行政機関	—	国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
〃	—	国土交通省不動産・建設経済局不動産業課
〃	—	国土交通省不動産・建設経済局参事官付
〃	—	国土交通省住宅局住宅経済・法制課
〃	—	国土交通省住宅局市街地建築課
オブザーバー	—	国土交通省国土技術政策総合研究所
〃	—	全国市長会
〃	—	日本行政書士会連合会
事務局	—	国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

※()内は上記の前任者

今後のマンション政策のあり方に関する検討会の開催経緯

第 1 回	2022年10月31日	<ul style="list-style-type: none">・ マンションを取り巻く現状について・ 区分所有法の見直しの検討状況・ 委員より報告(京都市、所沢市)・ 検討会で議論を行う主なテーマ
第 2 回	2022年11月21日	<ul style="list-style-type: none">・ 委員より報告(横浜市、(一社)マンション管理業協会、(一社)日本マンション管理士会連合会)・ 管理・修繕に関するテーマの検討
第 3 回	2022年12月23日	<ul style="list-style-type: none">・ 委員より報告(長瀬委員、(一社)再開発コーディネーター協会、(一社)不動産協会)・ 建替え等に関するテーマの検討・ その他のテーマに関する検討
第 4 回	2023年2月20日	<ul style="list-style-type: none">・ 委員より報告(独立行政法人住宅金融支援機構)・ 管理・修繕に関するテーマの検討
第 5 回	2023年3月20日	<ul style="list-style-type: none">・ 委員等より報告((株)ラプロス、東京都、(一社)マンション計画修繕施工協会)・ 管理・修繕に関するテーマの検討・ 建替え等に関するテーマの検討
第 6 回	2023年4月24日	<ul style="list-style-type: none">・ 管理・修繕に関するテーマの検討
第 7 回	2023年5月22日	<ul style="list-style-type: none">・ 建替え等に関するテーマの検討・ とりまとめ骨子(案)について
第 8 回	2023年6月19日	<ul style="list-style-type: none">・ とりまとめ(案)について
第 9 回	2023年7月24日	<ul style="list-style-type: none">・ とりまとめ(案)について