

マンションの適正管理及び再生に関する現行の政策①

- マンションの権利義務関係や維持管理及び再生に関する基本ルールは、区分所有建物全般に係る区分所有法で原則を定めている
- それに加え、マンション管理適正化法において、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、マンション建替法において、建替え事業やマンション敷地売却事業等の再生手法が設けられている

販売

居住 管理 修繕 改修

建替え・住み替え

マンション管理適正化法 (平成13年8月)

- ・マンションにおける良好な居住環境の確保の重要性
- ・国によるマンション管理適正化指針の策定義務(3条)
- ・管理組合等の努力規定(4条)
- ・国、地方公共団体の支援(5条)
- ・マンション管理士
- ・マンション管理業者 など

マンション建替法 (平成14年12月)

- ・マンション建替事業
(建替組合、権利交換等、建替決議後の手続)
- ・マンション敷地売却事業 (平成26年12月)
(マンション敷地売却決議、組合、分配金取得計画等)

区分所有法(昭和38年4月、民法の特例)

- ・区分所有建物に係る権利義務関係
(共有部分・専有部分)
- ・区分所有者の団体の基本ルール
(管理規約、管理者、集会決議(共用部分の変更等))
- * 原則(過半数)
- * 規約の変更・共用部分の変更等(3/4以上)
- * 建替え(4/5以上)

宅 建 業 法

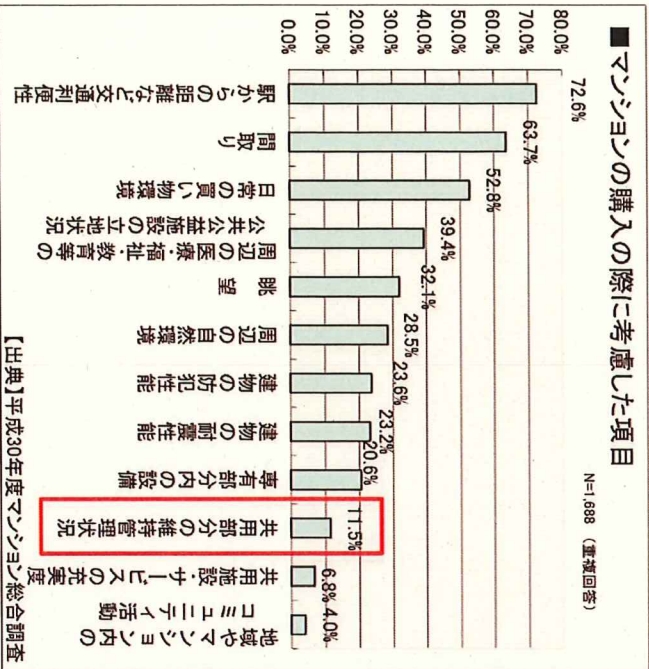
※ 大規模な火災、震災その他の災害により、全部またはその一部が滅失した区分所有建物に対する特別の措置については被災マンション法に規定

マンションの管理適正化に関する主な論点①-2 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

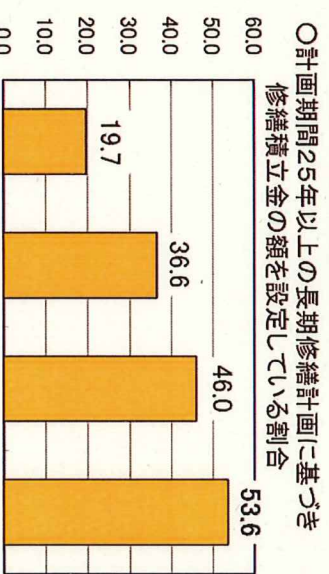
<現状>

- 地方公共団体が多数に及びマンションに網羅的に関与することは実態上困難な中、一部ではマンションの認定制度により適正な管理の誘導を図る取組みが実施されている
- マンションの購入における管理の考慮の度合いは低く、管理の適切性が市場で評価されにくい状況にある

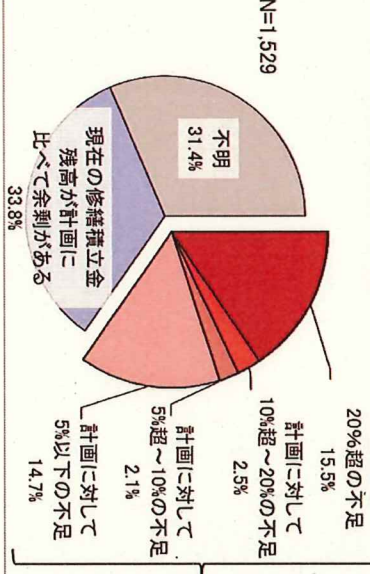
■ 東京都優良マンション登録表示制度
 ……建物(共用部分)の性能と管理の両面において、一定の水準を確保する分譲マンションを「優良マンション」として、認定・登録し公表(3年ごとに更新)



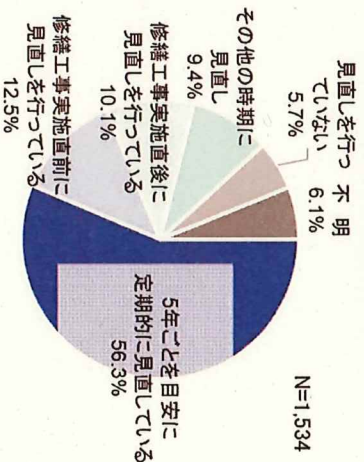
■ マンションの適正な管理の状況



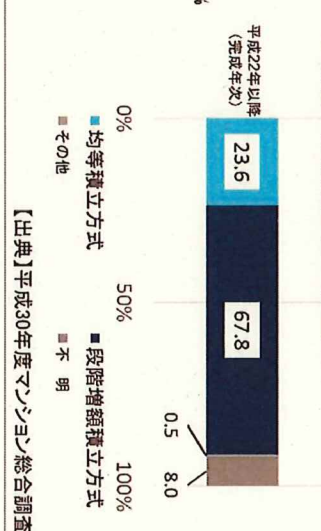
○ 現在の修繕積立金の状況



○ 長期修繕計画の見直し時期



○ 現在の修繕積立金の積立方式



論点

- 管理の適正化を誘導するためにはどのような仕組みが必要か
- 管理の適切性が市場で評価されるためにはどのような仕組みが必要か
- 「適正な管理」の基準としてどのようなものが考えられるか

ホテル木町解体へ

仙台

管理組合建て替えにめど

廃業後約20年にわたり設備が修繕されず、廃虚同然の状態になっていた仙台市青葉区木町通2丁目のホテル木町が近く、建て替えを前提に解体される見通しとなったことが20日、分かった。周辺住民にとって、地域の治安や景観の面で長年、悩みの種となっていた建物が姿を消す。

ホテル木町管理組合によ
うち5分の4以上が建て替
えに賛成し、解体が決まっ
た。老朽化した施設の修繕
費が大幅に膨らむことなど
を理由に、一部組合員が建
て替えを提案していた。

1997年3月には建物
の時期は検討中という。

ホテル木町 地上7階、地下1階、1977年開業。
経営会社が破産する99年1月まで営業した。経営会社
は開業時、1・3階を宿泊用として管理し、4・7階を一般
に分譲。2002年に旧客室も分譲され、所有者は宮城県内
外に100人以上いる。一部の客室所有者の呼び掛けを基に、
2018年7月管理組合が発足した。



⑤建て替えを前提に解体される
ことが決まったホテル木町（画像の
一部を加工しています） ⑥家具や
ごみが放置されたままの一室＝14
日（関係者の許可を得て撮影しま
した）



内で殺人事件が発生。廃業
後は反社会勢力の関係者と
みられる人物が入り込んで
いたとされ、周辺住民の間
から「地域の治安に悪影響
を及ぼす」と懸念する声が
上がっていた。

施設の老朽化も著しく、
市建築指導課が今月、看板
や外壁の一部が路上に転落
しないよう求める文書を管
理組合宛てに送っていた。
管理組合の関係者による
と、民法の定めで、共有所
有物の建て替えを前提とし
ない解体は、全所有者の賛
成が必要となる。巨費を投



じ修繕しても、新たな経営
会社を見つけないなどホテル
として存続させる見通しは
立たず、取り壊して新しい
建物を造ることにした。
理事の一人は「関係者を
捜し、意思確認する作業に
大変、苦労した」と振り返
る。別の理事は「今後は費
用の工面や解体の時期、建
て替える中身の調整など、
合意形成を進める」と語っ
た。
この記事は「読者とも
特別報道室」に寄せら
れた情報を基に取材しまし
た

2 管理組合による管理状況の届出 ～令和2年4月1日届出開始～

④

- 昭和58年の区分所有法改正以前に新築されたマンションのうち、6戸以上のもの(=要届出マンション)は、5年以内ごとに管理状況を届け出ることが必要です。
- 要届出マンション以外のマンションであっても、都が、管理不全の兆候があると思われる場合、その管理組合は、管理状況を届け出なければなりません。

- 届出事項は、管理状況に関する事項とし、届出様式を条例施行規則にて定めています。

<届出様式【一部抜粋】>

管理不全を予防するための必須事項			
① 管理組合	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
② 管理者等	<input type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
③ 管理規約	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年 (西暦)	年
④ 総会開催	年1回以上の開催	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
		議事録	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
⑤ 管理費	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
⑥ 修繕積立金	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	㎡当たり月額	円/㎡(月当たり)
		⑦ 修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない
		直近実施年 (西暦)	年

【記入例】

- ・ 取組の有無について☑
- ・ 取組内容など簡単な記述

※上記①～⑦のいずれかが「ない」の場合に、「管理不全の兆候があるマンション」とします。

- 都は、届出を行ったマンションや、正当な理由なく届出がないマンションの管理組合や区分所有者等に対し、マンションの管理組合又は区分所有者等の協力を得て、当該マンションに立ち入り、書類その他の物件を調査することができます。

2. すまいるネットによる管理組合への支援



神戸市すまいの総合窓口

すまいるネット

神戸市すまいとまちの安心支援センター

市民のすまいに関する様々なサービスを行う
総合拠点（平成12年10月～）

① 相談業務

- ・一般相談、専門相談、専門家派遣

② 情報提供業務

- ・物件情報の提供
- ・建築士事務所・建設業者の選定支援 等

③ 普及啓発業務

- ・セミナー開催
- ・住教育支援 等

＜すまいるネットの利用者数（平成30年度）＞

- ・利用者数：約29,000人（1日あたり約99人）
- ・一般相談：約 7,500件（1日あたり約25件）



2. すまいるネットによる管理組合への支援

1. 相談業務

- ・すまいるネット相談員による「一般相談」
- ・より専門的な相談が必要と相談員が判断した場合に弁護士等による「専門相談」

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
一般相談全体	5,300	5,498	5,335	7,117
内、マンション管理相談	841	761	785	790
マンション管理専門相談	4	4	4	3

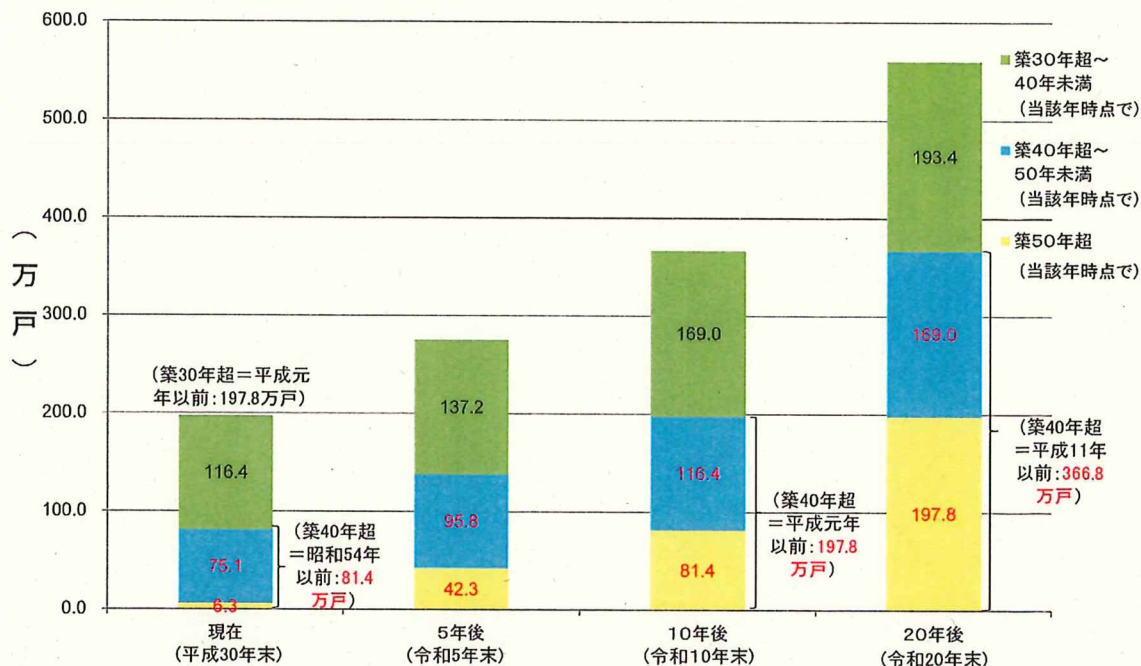
2. 出前講座

すまいるネットの職員がマンションの管理組合に出向き、
管理組合運営方法、管理業務の外部委託化、大規模修繕工事の実施方法、
管理規約の改正といったマンション管理の基礎知識の講座や家具固定説明などを行う。

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度
全体	25	24	40	28
内、高経年マンション	14	14	17	16
内、ニュータウン	11	6	22	5

高経年マンションストックの増加

- 築40年超のマンションは現在81.4万戸であり、10年後には約2.4倍の197.8万戸、20年後には約4.5倍の366.8万戸となるなど、今後、高経年マンションが急増する見込み

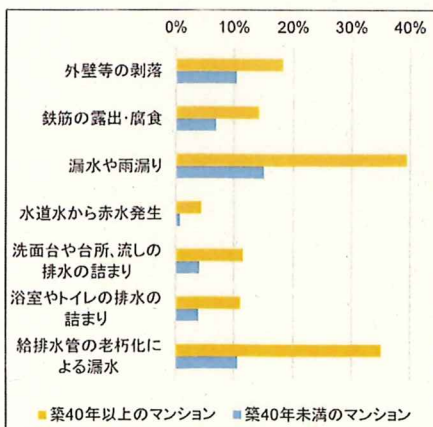


※現在の築50年超の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している築50年超の公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数
 ※5年後、10年後、20年後に築30、40、50年超となるマンションの戸数は、建築着工統計等を基に推計した平成30年末のストック分布を基に、10年後、20年後に築30、40、50年を超える戸数を推計したもの

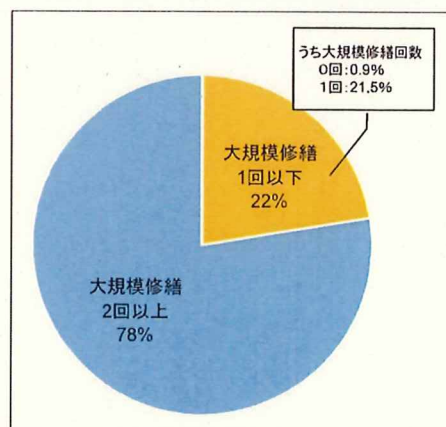
高経年マンションにおける修繕不足の懸念

- 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用部分である外壁等の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化といった生命・身体・財産に影響する問題を抱えるものが多い
- 一方で、大規模修繕工事の周期を12年程度とすると、築40年以上のマンションの約4割、築30年以上のマンションの約2割で適時適切な大規模修繕が実施できていない可能性がある

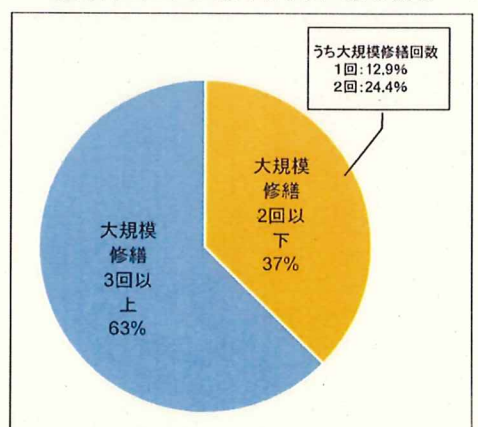
■ 築年数による問題発生率の比較



■ 概ね築30年以上で大規模修繕が1回以下のマンションストック戸数の割合



■ 概ね築40年以上で大規模修繕が2回以下のマンションストック戸数の割合



【出典】平成30年度マンション総合調査

外部不経済を生じるマンションの発生

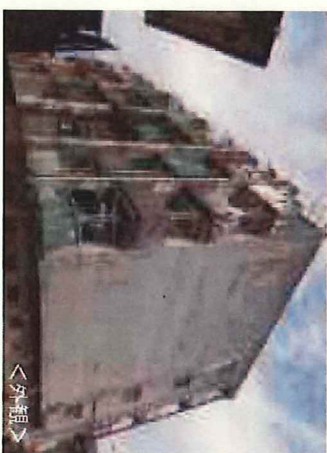
○ 適切な維持管理が行われず、**居住者・近隣住民等の生命・身体に危険を生じるマンション**が発生し始めている



マンションの2階廊下部分が崩落した事例



外壁、手すりが崩落した事例



建物の傷みが著しく外壁の剥落、鉄骨の露出などが見られる事例



＜参考＞マンション敷地売却事業の活用状況

○ 都心部を中心とした小規模マンション（検討中も含め）において、耐震性が無いマンションにおけるマンション敷地売却制度の活用が進展

■ 敷地売却制度の実施状況

○ 除却の必要性に係る認定 <small>（マンション建法第102条）</small>	18件※1
うち、買受計画の認定 <small>（マンション建法第109条）</small>	5件※1
○ 検討中案件	34件※2

（※1 令和元年7月時点 ※2 平成30年11月時点）

■ 要除却認定マンションの建替え容積率の緩和と特例（マンション建替法第105条）に係る許可基準の策定状況（平成31年4月時点）

- ・ 許可基準を策定済み：44団体
- ・ 許可基準を作成中：24団体

■ 買受計画の認定を取得した物件の概要

	Aマンション	Bマンション	Cマンション	Dマンション	Eマンション
所在地	千代田区	中野区	千代田区	北区	新宿区
建築年	1969年	1965年	1971年	1980年	1963年
築年数 (要除却認定段階)	築47年	築51年	築47年	築38年	築56年
敷地面積	約900㎡	約800㎡	約250㎡	約220㎡	約300㎡
従前戸数	34戸	25戸	23戸	11戸	33戸
従後の 土地利用予定	再開築用地	マンション	賃貸共同住宅	マンション	未定

出典：社会資本整備審議会住宅分科会第1回マンション政策小委員会（2019年10月18日） 国土交通省配布資料

マンション建替法の規定内容

