

令和6年4月22日（月）
第85回九都県市首脳会議

マシヨンにおける 管理の適正化について



TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT

マンションにおける管理の適正化について

要望の背景

- 九都県市では人口の約半数がマンション等の共同住宅に居住
老朽化や管理組合の担い手不足が顕著になる**高経年マンションは今後急増**
- 現在、国において、管理の適正化などに向け、区分所有法改正や「今後のマンション政策のあり方」について検討

管理を巡る課題は特に都市部で先鋭化

マンションの長寿命化を図り、長く大切に使う社会への転換が不可欠

《要望事項》

- ① 新築時における将来の管理水準を確保する仕組みの構築
- ② 機能低下した管理組合に自主的な管理適正化を促す枠組みの構築
- ③ 管理組合が機能しない場合に管理適正化を図る枠組みの構築

要望① 新築時における将来の管理水準を確保する仕組みの構築

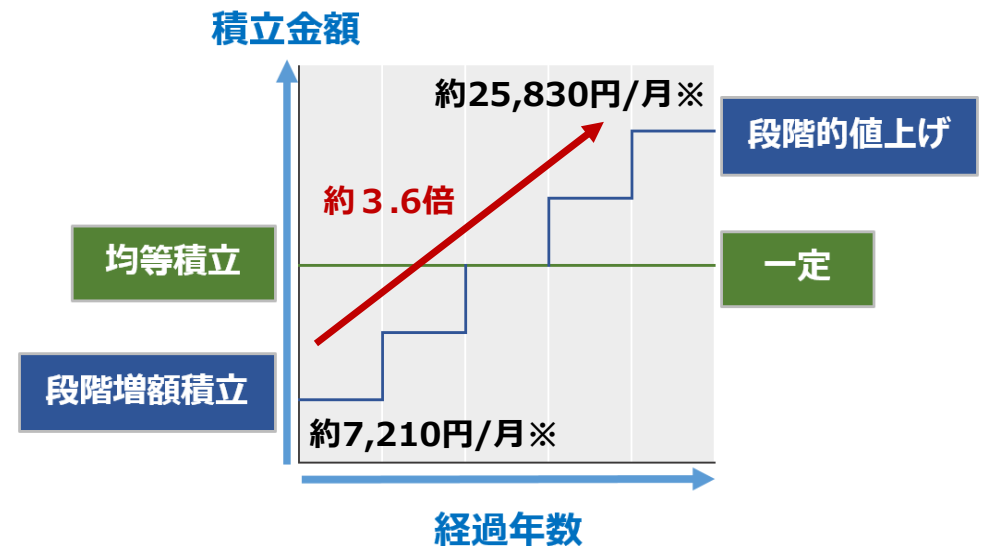
- ✓ 新築時に適切な修繕積立金の額が設定されないと、**将来的に工事費が不足し、修繕が十分になされないおそれ**

【修繕積立金の現状と課題】

- 新築マンションの多くは、購入者の月額負担を軽減するため、「段階増額積立方式」を採用
- 新築時の設定額と比べ、**将来の積立金は大幅に引上げ**

引き上げる際に**合意形成が困難となる可能性**

＜段階増額積立方式・均等積立方式のイメージ＞



※国調査の249事例における平均値（専有面積70㎡）

➡ 新築マンションで「均等積立方式」が採用されるよう、**国において実効性ある仕組みを構築**

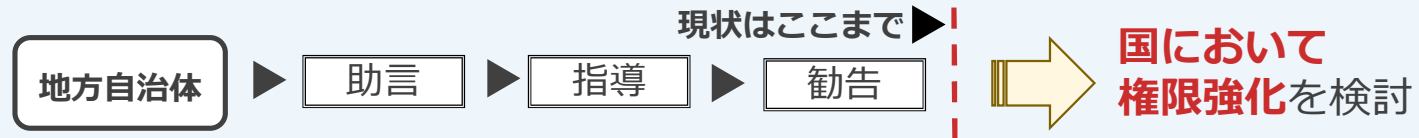
要望② 機能低下した管理組合に自主的な管理適正化を促す枠組みの構築

✓ 管理組合の機能が低下すると、適切な管理がなされずマンションの管理不全につながる懸念

管理組合の機能低下

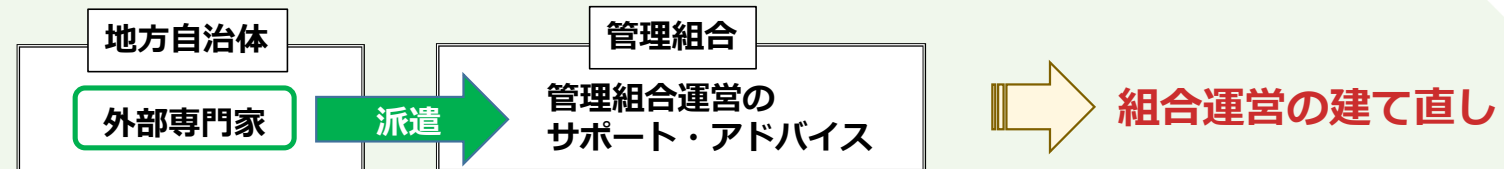
- ・管理者がいない
- ・総会の開催なし
- ・長期修繕計画がない等

○「マンション管理適正化法」に基づく助言・指導等



自治体の意見を聞くなど、**現場実態の十分な把握**が必要

○第三者管理者方式を活用した外部専門家の派遣等による支援



優遇融資等の**管理組合へのインセンティブ**や、**自治体への財政措置**が必要

適切な管理

- ☞ 権限強化に当たっては、**自治体の現場実態に即した制度を構築**
- ☞ 管理適正化を促進する**実効性ある枠組みの構築**や**財政措置**

要望③ 管理組合が機能しない場合に管理適正化を図る枠組みの構築

✓ 管理組合が機能せず、自主的な管理適正化が望めないマンションは、**将来的に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれ**

【管理組合の機能不全の長期化】

- 管理者がいない、理事会・総会が開催されない等、管理組合が機能しない状態が長期間にわたる
- 外部専門家の派遣等、自治体の支援によっても、自主的な管理適正化を図ることがもはや期待できない
- 将来的に、居住環境が悪化し、**周辺にも悪影響を及ぼすおそれ**

＜管理不全が長期化したマンションの例＞



【出典 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（国土交通省）】

管理権限を有する者の設置の義務付けなど、管理の適正化を図る必要



**個人の財産権に関わるため、国の責任と財源において
管理適正化を図る法的枠組みを構築**