

マンションにおける管理の適正化について

国の「住生活基本計画（全国計画）」では、社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、既存住宅中心の施策体系への転換を進めライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるなど、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要があり、施策を総合的かつ計画的に推進するとしている。

このなかで、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成に向けて、長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化に取り組むとしており、マンションの多く立地する大都市圏においてマンションの長寿命化は不可欠な課題である。

今後、築40年以上を経過した高経年マンションは急増する見込みであり、長寿命化を図っていくためには、適切な積立に基づく計画的修繕など、適正な管理が必要であり、管理組合による自主的な取組の促進が急務となっている。

とりわけ、管理組合が機能していない場合など、管理不全に陥る可能性の高いマンションに対して、管理の適正化に向けた有効な手立てを確立する必要がある。また、良好なマンションストックの形成に向けて、将来の管理不全を予防するためには、新築時に一定の管理水準を確保していくことも重要である。

現在、国において、区分所有法改正や「今後のマンション政策のあり方」について検討が進められているが、特に都市部においては、マンション管理を巡る課題が先鋭的に現れており、その解決は待ったなしである。こうした課題を解決することにより、マンションの長寿命化を図り、マンションを長く大切に使う社会へと転換していくため、以下のとおり要望する。

- 1 新築マンションにおいて、段階増額積立方式で修繕費用を積み立てる例が多く、将来、修繕積立金の引上げについて合意形成ができず、積立金が不足して修繕工事ができなくなるリスクを抱えている。そのため、新築マンションについて、均等積立方式によ

る積立が採用されるよう、この方式を採用したマンションの購入者に対する税制や融資等における優遇策を講じるなど、実効性ある仕組みを構築すること。

- 2 管理不全の兆候が見られるマンションへの指導等について、地方自治体の権限を強化するに当たっては、既に自主条例に基づき指導等を行っている自治体の意見を聞くなど、現場実態を十分に把握するとともに、法律に基づく自治体の権限が適切に行使されるものとする。

また、一部の自治体は外部専門家を役員等として派遣し、管理組合による自主的な管理適正化を支援しているが、今後、管理組合が自主的に第三者管理者方式を導入できるよう、導入のメリットや留意すべき事項等について規定している国のガイドラインを周知するとともに、速やかに管理組合向けに優遇融資も含めたインセンティブを設けるなど、実効性のある枠組みの構築や、自治体への必要な財政措置を行うこと。

- 3 上記の取組にも関わらず、自主的な管理適正化が望めないマンションについては、将来的に周辺環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、管理適正化を図るための実効性ある措置が必要となる。これらは、個人の財産権に影響を及ぼすものであり、管理不全が一定の水準を超えた場合には、管理権限を有する者の設置を義務付けるなど、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すること。

令和 年 月 日

内閣総理大臣	岸田 文雄 様
財務大臣	鈴木 俊一 様
法務大臣	小泉 龍司 様
国土交通大臣	斉藤 鉄夫 様

九都県市首脳会議

座 長	千葉県知事	熊谷俊人
	埼玉県知事	大野元裕
	東京都知事	小池百合子
	神奈川県知事	黒岩祐治
	横浜市長	山 中 竹 春
	川崎市 長	福 田 紀 彦
	千葉市長	福 神 俊 一
	さいたま市長	清 水 勇 人
	相模原市長	本 村 賢太郎

令和6年4月22日（月）
第85回九都県市首脳会議

マ シ ョ 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

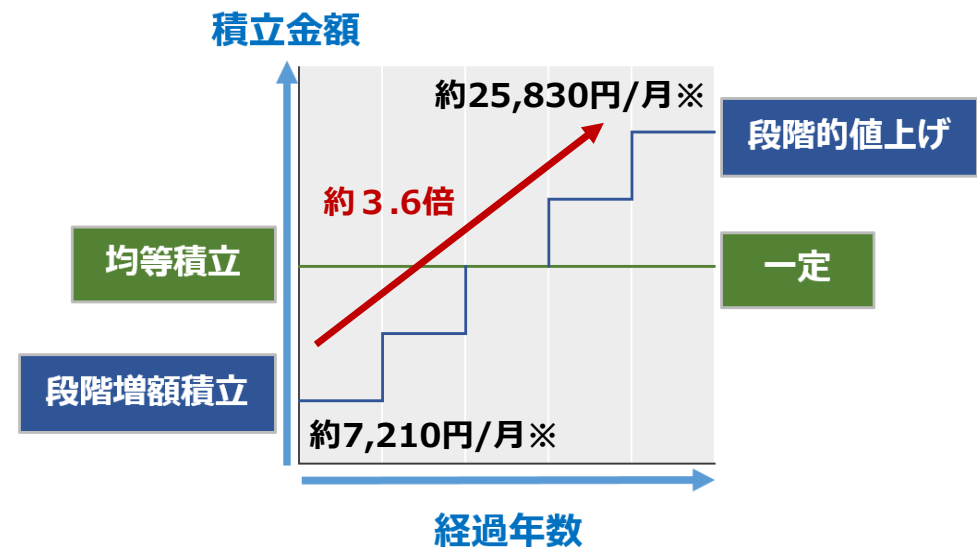
- ✓ 新築時に適切な修繕積立金の額が設定されないと、**将来的に工事費が不足し、修繕が十分になされないおそれ**

【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

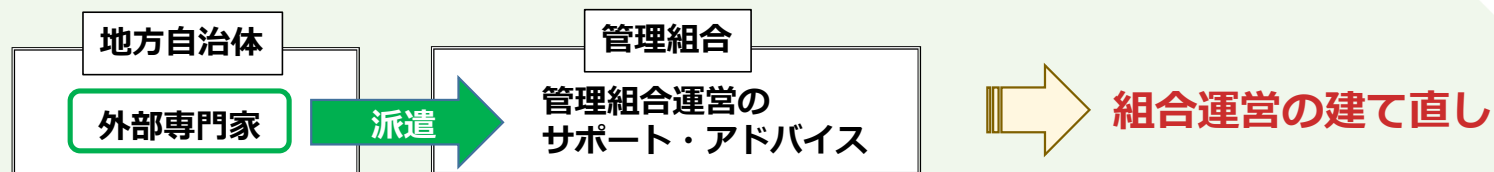
- ・管理者がいない
- ・総会の開催なし
- ・長期修繕計画がない等

○「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**

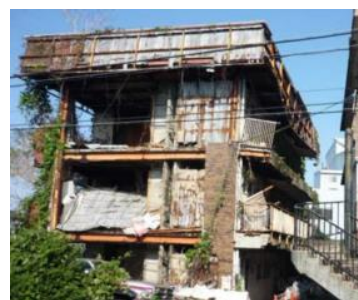
要望③ 管理組合が機能しない場合に管理適正化を図る枠組みの構築

- ✓ 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**