

平成 27 年度第2回東京都住宅政策審議会マンション部会(平成 27 年5月 26 日)
及び平成 27 年度第1回東京都住宅政策審議会(平成 27 年7月6日)
における主な意見の概要

第2回マンション部会(平成 27 年5月 26 日)

【マンションの適正な管理の促進について】

- 築年数の経過に伴う建物の老朽化や、居住者の高齢化、賃貸化の進行は、管理組合にとって大きな課題であるが、空き住戸の増加についても、所有者が管理組合活動に関わりを持たなくなるなど、深刻な問題となっている。
- 高齢化によって管理への無関心化が進む、ということではなく、むしろ、関心を持っているが高齢化により管理活動を敬遠する、ということなのではないか。
- 管理や修繕に無関心な区分所有者に向けた具体的施策として、独自にホームページを作成し、総会やイベントの告知等、居住者間のコミュニケーションを図っているマンションに対し、その構築に対する支援をしてはどうか。こうしたホームページの存在を把握できれば、マンション管理に関して行政から伝えたい事項をインフォメーションすることができるのではないか。
- 条例化の検討にあたって、管理組合の責務を位置づけ、登録・報告を義務付けるといった方向には賛成だが、義務が伴うのであれば何らかのインセンティブが必要ではないか。
- 管理不全を少しでも改善していくために、区分所有者が管理を良好に行い、それが行く行くは資産の評価につながる、といった循環をうまく進めることが必要である。そのための一つの方法として、条例化によってある程度義務化し、それを市場の評価につなげていくことについて、より具体的に議論する必要があるのではないか。
- 管理組合への支援策を検討するにしても、そもそも管理組合のデータが整備されていないということが大きな問題である。既存マンションの取引における管理情報の提供に関して、業界団体が作成している共通様式の項目を都が例示することで、管理組合が情報提供するに当たり、その項目を取り入れる、といったきっかけを作ることも必要なのではないか。

【外部の専門家を活用した管理方式について】

- 外部の専門家を管理者等に活用する管理方式は、非常に限定的な場面で用いるものであり、従来の管理方式と並んで有効な選択肢の一つであるとまでは言えないのではないか。高度で複雑な管理が求められている状況であっても、従来の区分所有者中心の管理方式が基本であり、そこにアドバイザー・コンサルタントとしてマンション管理士などの専門家を活用していくことが効果的である。

- 外部の専門家を管理者等に活用する管理方式は、現行制度上は利益相反行為の恐れがあり、また管理者等の責任が法的に明確ではない、という課題もあるため、あくまでも補完的な位置付けと捉えるべきではないか。
- 外部の専門家を活用した管理方式は、区分所有関係に拘束される当事者だけで運営が限界に達した際の「万策尽きた場合のセーフティネット」であり、最後の手段という補完的な役割を持つのではないか。
- 従来の管理方式が定着している中で、外部の専門家が一年に一回の総会で監督できるのかという疑問がある。
- 外部の専門家を活用した管理方式を一般化してしまうと、無関心な管理組合が安易に飛びついてしまうのではないかという懸念がある。日本のマンションの管理のありようが大きく変貌してしまう。
- 管理組合の構成員以外の者を役員・管理者にするということは、あくまでも多様な管理方式の一つであり、これを採用するかどうかは管理組合で決めるものである。たとえこの方式が標準管理規約等で打ち出されたとしても、管理組合の自主性や主体性を害するとは言えないのではないか。
- 高齢化や賃貸化等により、従来の管理方式のままでは管理が立ちいかなくなる恐れのあるマンションが、外部の専門家の関与を認めるという選択をし、それが管理方式としてうまく機能するのであれば、外部の専門家を活用した管理方式を、最後の手段とまで位置づけなくともよいのではないか。
- 管理組合の判断に委ねるとしても、そもそも管理組合にきちんとした判断能力があるのかという問題もある。標準管理規約・コメント等に記載されれば、それを根拠にしてそちらに流されていく傾向もあるのではないか。外部の専門家の活用に当たっての考え方や留意事項等についてガイドラインにきちんと記載する必要があるのではないか。

【新築分譲時における管理に関する説明の充実等について】

- 今後建替えが難しい状況の中で、デベロッパーなどの供給側に対し、長期優良マンションの供給促進も含めて、メンテナンスフリーとまではいかないが、管理に十分配慮したマンションの供給を要請してもよいのではないか。
- 分譲時にデベロッパー側にどこまで要求できるか、また、どこまで実行してもらえるかという問題がある。本来は、管理のしやすさや適正な管理のためにどういった設計をするかということが起点となるはずだが、現状では二の次になっている。分譲後、分譲業者は適正な管理のためにどういったことをすべきか、ガイドラインにしっかり記載する必要があるのではないか。
- 分譲事業者は、分譲後のリフォームや買替えなどを含めた顧客との繋がりを重視しており、また、自らのブランドを大切にする傾向もあるため、分譲後の「管理のしやすさ」や「住みやすさ」はかなり重要な要素となっている。こうした要素が市場で受け入れられ、評価されることが重要である。

- 分譲後数十年経ち、居住者が高齢化すると、当初から設置されていたジムやプール等が過剰設備となり、その管理費用に苦しむということがある。管理費の高さが中古価格にまで影響を及ぼすこともあるため、供給当初から将来の管理について考えておくことが重要である。

【老朽マンション等の再生の促進について】

- 緊急輸送道路沿道建築物の耐震化に対する都の助成制度もあり、緊急輸送道路沿道のマンションの耐震化は進んでいるが、耐震改修まで至った割合はおそらく高くないのではないかと。その問題意識をしっかりと位置付ける必要があるのではないかと。
- 実際の建替え件数はごくわずかであり、現実的には建替えは困難である。建替えが困難なマンションは、定期的な改良工事や改修工事を繰り返して長く持たせるといった選択肢が現実的であるため、そうした取組に対する行政の支援が必要ではないかと。
- 人口減少、空き家の増加という背景もあり、より大きくして余剰部分を売却するといった現行の建替えの仕組みは、今後難しくなってくる。今のマンションと敷地を別の形で使える仕組みにしていかなないと建替えは進まないのではないかと。そういった形であっても流動化していけば負担も軽減でき、それによって合意形成も進めやすくなるのではないかと。
- 単に敷地として売却するのではなく、建物を有効に活用していけるような仕組みを構築していく必要があるのではないかと。例えば、土地と一緒に古いマンションを売却し、リフォームして高齢者施設を整備したり、賃貸化、リモデリングしたりするなど、様々な市場に繋げて需要を作り出し、実質的なマンション再生を進めていく、といった視点も重要である。
- 再生事業を手掛けるのは事業者であり、有効な活用方法を提案できる存在である。再生事業に積極的に取り組んでいる事業者を支援するような視点も必要ではないかと。
- 自己敷地だけでの建替えが困難なため、隣接地の取り込みを検討するような場合、現行制度では、隣接敷地の所有者は、一旦土地を譲渡してしてから優先分譲を受けることとなり、権利変換と同等の税制優遇を受けることができない。また、事業主体になれないという理由から事業参加に抵抗がある等、制度面での課題が残されている。
- まちづくりと一体となってマンションの再生を進めていくにあたり、メリハリをつけて地区を選ぶ必要があるが、同時に、救済措置がないと建替えが進まない敷地がどの程度潜在するのか、といったこと等について基礎的な調査が必要なのではないかと。
- 隣接地を取りこんだマンションの建替え、団地の建替えの実現などは非常に難しいが、法制度の動向に併せて、行政による様々な支援を進めていけば、最善の選択肢としての建替えも今後十分に増えていくのではないかと。

第1回住宅政策審議会(平成27年7月6日) (※後日提出された意見を含む。)

【マンションの適正な管理の促進について】

- 耐震改修や建替えの対象となるような一定の築年数を経過したマンションほど、居住者の高齢化や賃貸化が進行しており、管理組合の機能が低下する傾向にある。まずは管理組合を活性化し、日常的な維持管理の適正化を図るところからしっかりと取り組んでいくことが必要である。
- 居住者は基本的にマンション管理については素人であるし、組合役員も交代する可能性がある。管理組合をしっかりサポートする事業者の育成が必要ではないか。
- 現に、マンション管理士などによる外部の専門家を活用した管理方式が行われているが、管理会社などの意向が働き、不要な修繕や改修を実施するなど居住者に不利益をもたらす事態も生じている。この管理方式の導入については慎重を期すべきである。
- 東京でも空き家率が高い地区がある。こうした中で老朽マンションの実態を把握するのは大変難しい。実施に当たっては、戸建住宅やマンションの状況を最もよく把握している地元自治体の協力が不可欠である。
- 既存マンションの流通時に既に開示されている情報や、登記簿、固定資産税台帳などからもかなりの基本情報を得ることができる。こうした情報の活用も検討する必要があるのではないか。
- マンションの長寿命化に向けて努力している管理組合の取組を評価することは誘導策として非常に重要である。一方で、管理不全の兆候がある管理組合を具体的に把握することは非常に難しい。近隣へ悪影響を与えない、ということを経験の一つとして考えてもよいのではないか。
- 豊島区は2年前に、全国に先駆けてマンション管理推進条例を制定した。区内の8割が共同住宅という状況であり、マンション管理の適正化が大きな課題である。築年数を経過したマンション等には、実態として管理組合が組織されず、これまで地域の町会と接点を持たなかったものも多い。条例の制定を機に、管理組合を組織して町会に加入し、防災等の情報を共有化するマンションが増えるなど、地域のコミュニティの活性化に大きな効果をもたらされている。都の条例化の検討も積極的に進めるべきである。
- 条例の制定は、積極的なものであり評価するが、管理組合(区分所有者)に何らかのメリットがないと実効が上がらない。改修への助成制度による優遇策などの措置を講じて、その実効性を担保すべきである。
- 東京近郊でも郊外の大規模団地などでは空き家が増えており、管理不全の兆候が出始めている。こうした状況を放置しておくとも将来大きな社会問題となる。問題が深刻化する前に、今から予防のための手立てを講じていくということは大変重要であり、実効性のある手段が求められる中、条例化には賛成である。

- 条例の制定に当たっては、私有財産であるマンションに対し、どのような場合であれば規制的な措置が許されるのか等、法律的な検討が必要である。また、区市町村と十分に協議しながら取り組む必要がある。拙速に進めるよりは、試行的な取組を通じて課題を整理した上で、十分な検討を行い、実効性ある仕組みとなるよう取り組んでいく必要がある。
- 東京都の優良マンション登録表示制度をより一層普及させるためには、利用者に対するインセンティブが必要ではないか。暫定的な措置でも効果が期待できるのではないか。他制度も参考にしながら、管理組合やディベロッパーの意見なども踏まえた上で、着実な活用に向けて検討を進めるべきである。
- ディベロッパー等の供給側による売却時から、適切なマンション管理運営や将来の再生につなげていくような観点が必要なのではないか。

【老朽マンション等の再生の促進について】

- マンション再生の一層の円滑化に向けた国への働きかけについて、「マンション居住者の高齢化が進み、建替えが困難となっている実情を踏まえ、マンション改修への法制度の整備、国の助成策を検討すべきである。」との一文を入れるべきである。
- 分譲と賃貸が混在している大規模団地では、分譲棟の合意形成が困難なため、再生が進みにくいなどの課題が多い。そうした団地を抱えている基礎自治体と都の連携強化を図る必要がある。
- 都市には若い世帯が非常に多く流入しており、未だに待機児童の解消が課題となっている。マンションの再生の際に、保育や児童福祉に関連する施設との連携を検討することも必要ではないか。
- マンション再生まちづくり制度などの取組は、マンション居住者のみならず、周辺の都民の命を守ることに繋がる。まちづくりの本質的な課題の多くは区や市だけで解決できるものではないため、都として積極的に関与すべきである。
- 先行モデル事業で選定された地区と同じような課題を抱えたマンションは都内にいくらかでもある。限られた財源を有効に使っていくために、どういうところを優先的に傾斜配分していくか考えることが重要である。
- 老朽化したマンションの資産価値を維持又は向上するために、例えば空き住戸を管理組合が買い取るなり借りたりした上で、事業者に貸し出してそのクオリティをコントロールするなど、事業実施と絡めて考えるというのも、マンション再生の道に必要ではないか。

【その他】

- 東京のマンション施策の目標について、人口減少によりマンション空き住戸の増加やスラム化が生じないように、老朽マンションや耐震性不足マンションの建替えに当たっては、住戸の質を第一とし、戸数の減数化も検討すべきである。
- 区市町村によって、マンション施策を推進できる体制が異なるため、一律に実務の推進を求めるのは無理がある。都は区市町村の実情を踏まえ、特に施策実施の初期段階において人的、財政的支援を強化するなど、実務的な援助を行うべきである。
- 超高層マンションが都心部で林立し、周辺地の風害、防災、景観などの影響や関連公共施設（学校、保育園など）の不足などの問題点が指摘されている。超高層マンションへの都市計画・建築基準制度による規制策を国において検討すべきである。東京のマンション施策に当たっては、将来的に超高層マンションの建設・管理をどうしていくのかその方向性を明らかにすべきである。
- 今後、分譲マンションに限らず、賃貸アパート、戸建住宅なども含めた、空き家・空き部屋対策が大きな課題となってくる。これらについて様々な形で対応できるよう相当慎重に検討していく必要がある。
- 海外からの投資や外国人居住者の増加などにより進むグローバル化・ダイバーシティにおけるマンション管理の在り方などは、東京ならではの視点であり、今後検討が必要ではないか。
- 既に行われている都の施策や、民間事業者の取組等をまとめた体系図があると、全体像が理解しやすくなるのではないか。